

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-188-2026

EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2026-0470-M, de fecha Pucará, 19 de junio de 2026, suscrito por el Ing. Adrian David Arce Pindo. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE. PARA: Sr. Arq. Adrian Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GAD Municipal Pucará. ASUNTO: Remisión de expediente para continuidad del trámite de regularización, adjudicación y titularización del predio a favor del Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo. En su parte pertinente menciona lo siguiente: En atención al Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0239-M, de fecha 16 de junio de 2026, suscrito por el Arq. Roberto Bernardo Cañarte Sarango, Jefe de Avalúos y Catastros, mediante el cual remite el expediente e Informe Nro. 054-AYC-RC-2026, de fecha 16 de junio de 2026, correspondiente al trámite de regularización, adjudicación y titularización del predio a favor del Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo, con cédula de ciudadanía Nro. 0702791328, respecto del predio con clave catastral Nro. 0106520140108, ubicado en el sector Tullusiri, parroquia San Rafael de Sharug, cantón Pucará, me permito poner en su conocimiento lo siguiente: Dentro del expediente administrativo consta la solicitud de trámite presentada el 26 de febrero de 2026; copia de cédula y certificado de votación del administrado; carta de impuesto predial rural del año 2026; Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo - IPRUS, emitido el 04 de febrero de 2026; Certificado de Bienes Nro. 0179-2026, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Pucará con fecha 30 de enero de 2026; levantamiento topográfico e informe de linderación con firma de responsabilidad técnica; Certificado de Fiel Cumplimiento de la Pauta emitido por Radio Atenas con fecha 27 de abril de 2026, respecto de las publicaciones realizadas los días 23 y 24 de abril de 2026; certificación de publicación web emitida por la Unidad de Comunicación Social, Relaciones Públicas e Imagen Institucional con fecha 11 de junio de 2026; declaración juramentada celebrada el 02 de junio de 2026 ante la Notaría Primera del cantón Pucará; informe de campo de fecha 14 de abril de 2026; ficha de aceptación de linderos; y, Certificado de Riesgos Predio Nro. GADMP-UGR-031-2026, de fecha 06 de mayo de 2026. De la revisión del Informe Nro. 054-AYC-RC-2026, se desprende que el predio materia del presente trámite se encuentra catastrado con clave Nro. 0106520140108, a nombre del Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo, con cédula de ciudadanía Nro. 0702791328; que, conforme al levantamiento topográfico, posee una superficie de 725,47 m²; que se encuentra ubicado en suelo rural de expansión urbana, dentro del sector de planeamiento C017; y que cumple con el lote mínimo de 500 m² y frente mínimo de 20 m establecidos para el sector, registrando un frente de 22,15 m. De acuerdo con el informe técnico remitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, el predio presenta una forma irregular, cuenta con acceso por calle pública y camino vecinal, y se encuentra delimitado por elementos físicos permanentes, tales como cercos de madera con alambre de púas, por lo cual ha sido considerado como un bien consolidado. Asimismo, se informa que no se presentaron reclamos u oposiciones dentro del término correspondiente posterior a las publicaciones realizadas. La Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará, con sus reformas vigentes, establece el procedimiento aplicable para la regularización, adjudicación y titularización de bienes inmuebles que carezcan de título de propiedad y sean considerados mostrencos, así como los requisitos técnicos y administrativos que deben observarse para

su tramitación. En este sentido, el artículo 30 de la Primera Reforma a la referida ordenanza dispone que, para todo proceso de legalización o regularización, una vez emitido el informe de cumplimiento de requisitos y pertinencia, se procederá con la publicación conforme el artículo 17 numeral 17.2 de la misma normativa. De igual manera, el artículo 31 de la Primera Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará determina que, con la presentación de los informes respectivos para el trámite de regularización o legalización, la publicación del extracto correspondiente y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, ampliaciones o impugnación, Procuraduría Síndica emitirá un informe dirigido a Alcaldía para que se remita al Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará, a fin de que emita la resolución correspondiente, ya sea de declaratoria de bien mostrenco y autorización de venta, adjudicación, regularización de derechos y acciones o regularización de título de cuerpo cierto carente de cabida, según corresponda. Adicionalmente, la Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará reforma el artículo 35, relacionado con la determinación del valor a pagar en los procesos de legalización, regularización, adjudicación y titularización, aspecto que deberá ser considerado en la etapa que corresponda, previo cumplimiento de las tasas, valores y obligaciones administrativas aplicables. Del análisis efectuado se verifica que el trámite cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente y que la Jefatura de Avalúos y Catastros ha determinado su procedencia técnica. En tal virtud, esta Dirección APRUEBA el informe técnico y la planimetría remitidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros, correspondientes al trámite de regularización, adjudicación y titularización del predio a favor del Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo. Por lo expuesto, se recomienda disponer la remisión del expediente a Procuraduría Síndica Municipal, a fin de que, conforme lo previsto en el artículo 31 de la Primera Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará, se emita el informe jurídico correspondiente y, de ser procedente, se continúe con el trámite ante el Ilustre Concejo Municipal para la resolución que corresponda.

Que, mediante Informe Jurídico No. 051-2026, de fecha 2026-06-23, SOLICITANTE: Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto Alcalde del GAD Municipal Pucará, suscritop por el Ab. Nelson Vinicio Yáñez Chávez Mg. Procurador Sindico del GADM Pucará. En su parte pertinente menciona lo siguiente: Mediante sumilla insertada en el memorando Nro. GADMP-DPYPS-2026-0470-M de fecha Pucará, 19 de junio de 2026 el señor Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto Alcalde del GADM Pucará, solicita al Departamento Jurídico “Conforme lo determinado en el art. 17 numeral 17. 4 de la Primera Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el cantón Pucará, autorizo emitir el informe jurídico de acuerdo a la documentación adjunta”. De la revisión de los anexos físico consta: 1) Solicitud de trámite Nro. 0012075 suscrito por el señor Luis Alfredo Cedillo Cedillo con C.I: 0702791328, casado, requiere realizar el proceso Titularización del predio ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Shaarug, sector Tullusiri, suelo Rural de expansión Urbana del cantón Pucará, provincia del Azuay, catastrado con la clave: 0106520140108. 2) Que en el Informe Nro. 054-AYC-RC-2026 de fecha Pucará, 16 de junio del 2026, realizado por el Arq. Roberto Cañarte Jefe de Avalúos y Catastros, en su parte pertinente manifiesta: “4. CONCLUSIONES Acorde a las determinantes del PDOT y PUGS vigente a la fecha de presentación, el cuerpo de terreno con clave catastral: 0106520140108 proceso de Titularización y Regularización CUMPLE con el lote y frente mínimo establecido en el sector de planeamiento C017. El predio es un bien consolidado que se encuentra singularizado por linderos fijos como cercos de madera con alambre de púas. Con fecha 02 de abril de 2026, se entregan las observaciones por parte de la Arq. Evelyn Alvarez, referente a corrección de planos. Al finalizar el trámite se deberá realizar el pago correspondiente a las tasas, impuestos y servicios administrativos, acorde a las TASAS POR ADJUDICACIÓN Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS de la Ordenanza que regula el presente trámite. 5. RECOMENDACIÓN A criterio técnico de la Jefatura de Avalúos y Catastros, el predio es

un BIEN CONSOLIDADO por las consideraciones antes expuestas, por lo que, si es PROCEDENTE la petición del Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo con C.I: 0702791328...”. 1) Consta la petición al Alcalde de legalización del bien inmueble que mantiene en posesión. 2) Consta copia de la cedula de identidad de la cual se desprende que la misma es mayor de edad, costa también el certificado de votación. 3) Consta el Levantamiento planímetro georreferenciado del predio objeto del trámite, debidamente revisado por la Jefatura de Avalúos y Catastros. 4) Consta Certificado Nro. 0179-2026 de fecha 30 de enero de 2026 conferido por el señor Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará, el cual en su parte pertinente señala “CERTIFICA, que, revisado los libros según sus índices, de la oficina a mi cargo, NO APARECE, el señor Cedillo Cedillo Luis Alfredo con número de cédula: 0702791328, como titular del bien inmueble con clave catastral es 0106520140108, con título inscrito...”. 5.- Consta el Certificado de NO adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará. 6) Costa Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS). 7) Consta copia del comprobante del impuesto al predio urbano del año en curso. 8) Costa la Declaración juramentada de la interesada, la cual cumple con los requisitos establecidos en los numerales: j1, j2, j3, j4, j5, j6, del literal J) del art. 20 de la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. 9) Consta Certificado de Avalúos y Catastros, de la cual se desprende que no se ha presentado ante la Unidad de Avalúos y Catastros dentro del término concedido ni colindantes ni terceros. 10) Consta también la Ficha de aceptación de linderos emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros. 11) Consta Informe de campo de fecha 14 de abril de 2026, del cual se desprende que permite la correcta identificación del inmueble objeto de la presente titularización y se recomienda la continuación del trámite administrativo. 12) Consta certificación de Unidad de Gestión de Riesgos Nro. GADMP-UGR-031-2026, de fecha 06 de mayo de 2026, del cual se desprende que el bien no se encuentra en zona de riesgos no mitigables. 13) Consta la publicación realizada de la notificación y la certificación correspondiente del medio, así como la certificación de la Unidad de Comunicación Social, relaciones Públicas e Imagen Institucional. 14) Consta Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2026-0470-M de fecha Pucará, 19 de junio de 2026 suscrito por el DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE en virtud de lo cual señala “(...) esta Dirección APRUEBA el informe técnico y la planimetría remitidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros, correspondientes al trámite de regularización, adjudicación y titularización del predio a favor del Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo”. **ANÁLISIS JURÍDICO** Que la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, publicada en el registro Oficial – Edición Especial N° 708, de fecha jueves 06 de noviembre de 2025 en su artículo 17 numeral 17.4 determina “La Máxima Autoridad autorizará al Departamento Jurídico a través del Procurador Síndico Municipal, en base a los informes de la Jefatura de Avalúos y Catastros, emitir un informe jurídico, en el cual concluirá con la recomendación favorable o no para conocimiento y resolución del Consejo Municipal para la declaratoria de bienes mostrencos, dicho informe será remitido a Secretaría del Concejo para el respectivo trámite, en el término máximo de 15 días; a fin de que se emita la Resolución debidamente fundamentada y se declare como bien mostrenco dicho bien inmueble o predio a través del concejo municipal” **CONCLUSIÓN** Uno. – Cumple con todos los demás requisitos exigidos en el artículo antes citado. Dos. – Se ha dado el trámite legal pertinente contemplado en el capítulo IV de la ordenanza antes citada Tres. - No ha comparecido ninguna persona oponiéndose al presente trámite dentro del término concedido para hacerlo, y el mismo se encuentra fenecido. Cuatro. – Se puede determinar que el presente proceso se encaja en el literal c) del art. 18 de la ordenanza citada la cual señala “De la venta o adjudicación de bienes mostrencos. El Concejo Municipal con el voto de la mayoría de los presentes, podrá autorizar la venta o adjudicación de bienes mostrencos en los siguientes casos: c) Si el bien mostrenco clasificados como lotes, se encuentra en posesión libre, interrumpida y pacífica, por un lapso mínimo de cinco años”. Cinco. – De conformidad a lo determinado en el art. 21 numeral 21.2 de la ordenanza citada que señala “En caso que la solicitud de venta o adjudicación sea de un bien mostrenco no declarado como tal, se procederá de manera paralela al procedimiento establecido en el artículo 17 de la presente ordenanza...”, se puede apreciar que el presente es un proceso paralelo de declaratoria de bien mostrenco y autorización de adjudicación, y adjudicación de bien mostrenco. Seis. – En cuanto a la parte técnica corresponde

exclusivamente a la Jefatura de Avalúos y Catastros y a la Dirección de Proyectos y Planificación Estratégica Sostenible. RECOMENDACIÓN Una vez que se ha verificado la exigencia de los requisitos, se recomienda proceder con la respectiva resolución de declaratoria de bien mostrenco y autorización de adjudicación, y posterior a ello la respectiva resolución administrativa de adjudicación de bien mostrenco, previo pago de las tasas correspondientes.

Que, mediante Informe Informe Nro. 054-AYC-RC-2026, Pucará, 16 de junio de 2026. Asunto: TITULARIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DEL PREDIO A FAVOR DEL SR. LUIS ALFREDO CEDILLO CEDILLO.

NORMATIVA LEGAL.

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ se establece que:

Artículo 1.- Objeto. - Mediante la presente ordenanza el Concejo Municipal establece los procedimientos administrativos para la regularización, adjudicación y titularización de bienes inmuebles que carezcan de título de propiedad y sean considerados mostrencos a efecto de que se incorporen al patrimonio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará, como bienes de dominio privado y consten como tal en el catastro municipal; así como, normar su venta en los casos previstos en este instrumento, la regularización de aquellas propiedades cuyas compra y venta se hayan realizado a través de derechos y acciones singulares y escrituras de cuerpo cierto que carezcan de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo. La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los bienes inmuebles.

Artículo 2.- Ámbito. La presente normativa tiene aplicación dentro de la circunscripción territorial del cantón Pucará en los tipos de suelo urbano y rural de expansión urbana, polígonos delimitados como corredores de crecimiento consolidado y zonas objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente y no se encuentren enmarcados dentro de las aptitudes que se determinan en el Artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. En caso de bienes inmuebles cuya propiedad se sustenta bajo la compra y venta de derechos y acciones singulares y de aquellas de cuerpo cierto que carecen de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo, esta normativa actuará dentro de la circunscripción territorial del cantón Pucará independiente del tipo de Suelo en el que se ubique a excepción de aquellos que se ubiquen en zonas destinadas a la Conservación, Protección y Recuperación Ecológica y Ambiental para Servicios Ecosistémicos establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

Artículo 4.- Definiciones. –

a) Posesión. Es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. Para fines de la presente ordenanza se considerará posesionario de un bien inmueble aquel que demuestre una tenencia ininterrumpida del bien inmueble de mínimo CINCO (5) AÑOS.

BIEN CONSOLIDADO.- Son los suelos determinados en el artículo 2 de esta ordenanza que se encuentra ocupado por asentamientos humanos y que posee la totalidad de los servicios, equipamientos o infraestructura necesarios para la habitabilidad, cuyos linderos se encuentra singularizados y que son susceptibles de verificación con elementos físicos permanentes que delimitan el predio, como muros,

cerramientos y similares, carreteras, caminos y vías de cualquier orden; o elementos naturales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

c) Bienes Mostrencos. Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Estos pueden estar conformados por:

1.- Lotes. Son terrenos en los cuales, de acuerdo a los instrumentos de planificación vigentes y normativas respectivas es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

2.- Fajas. Son porciones de terrenos que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de remanentes, rellenos, sobrantes de apertura de vías, caminos, canales y otros, no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con los instrumentos de planificación y normativas locales vigentes, mantenerlas como espacio verdes o comunitarios.

Artículo 6.- Las Inspecciones. - Las inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el terreno o predio, objeto de la legalización y regularización; tal inspección será coordinada con la Unidad de Avalúos y Catastros y la Unidad de Riesgos en conjunto o técnicos delegados por unidad.

En caso de adjudicaciones a particulares es obligatorio la presencia del profesional responsable del levantamiento planimétrico y el propietario.

Artículo 7.- Levantamientos Planimétricos y Lote Mínimo. - Los levantamientos planimétricos deberán ser georreferenciados cuyo DATUM debe ser WGS 84 Zona17S, en la que conste: linderos anteriores y actuales; dimensiones legibles; cuadro de linderos y cuadro de coordenadas UTM X y Y, mismas que deberán contemplar un mínimo de dos decimales cuando la superficie sea representada en metros cuadrados, y un máximo de cuatro decimales cuando la superficie sea representada en hectáreas. Se deberá hacer constar el ancho de vías y accesos, así como también se representará con el color azul los diferentes elementos hidrográficos que contengan o no flujo de agua, que forman parte y/o colindan con el predio, así también se deberá hacer constar los márgenes de protección y accidentes geográficos; además deberá hacer constar los nombres y apellidos completos del solicitante o beneficiario; (su respectiva firma, así también nombre y firma del profesional que realiza el respectivo levantamiento planimétrico). En el cuadro de linderación, se hará constar, los nombres de los colindantes actuales, con el detalle de sus dimensiones, de acuerdo a cada vértice existente en su configuración gráfica; para cada cambio de dirección, o cuando exista límite de un predio colindante, se deberá establecer un vértice que será identificado con la letra “P” acompañado de su número secuencial en sentido horario. En caso de existir edificaciones se deberán detallar y especificar su uso por cada planta y bloque en un cuadro explicativo en el que deberá constar: el área por piso, el estado de conservación de la construcción (buena, mala o regular), y los materiales constructivos de los siguientes elementos: Pisos, Paredes, Estructura, y Cubierta, redes de distribución eléctrica, pozo TILL de alcantarillado sanitario en caso de existir, entre otros. En los predios cuya superficie sea igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000m²), el plano se deberá presentar en hoja formato A3 o en su defecto con escalas que permitan su clara visualización que dependerá de la complejidad del perímetro del predio, las mismas que se encuentran representadas en instrumentos como escalímetros y escalas. Además, debe contener la ubicación señalada con referencia de su entorno, cuadro de aprobación o sello municipal en escalas adecuadas que permita la legibilidad del plano.

La presentación de la planimetría se deberá realizar de manera física y digital, enviando al correo avaluosycatastros@gadmpucara.gob.ec, el cual deberá contener la información del levantamiento en formato DWG (versión 2000) o DXF. El formato de la lámina lo proporcionará la Unidad de Avalúos y Catastros con sus respectivas especificaciones.

De existir observaciones en el levantamiento planimétrico, el solicitante deberá subsanarlas en el término de diez (10) días. Una vez corregido, se remitirá a Alcaldía. De no presentar las correcciones dentro del término concedido, la Unidad de Avalúos y Catastros informará al Alcalde de tal forma que disponga el archivo del expediente.

Los predios a ser regularizados deberán cumplir con los lineamientos de Uso y ocupación de Suelo establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente y normativas respectivas, sin embargo, se establece un margen de tolerancia del 35% de superar este margen se tramitará como faja, salvo sea un bien consolidado y a criterio técnico de la Jefatura de Avalúos y Catastros, se procederá con la adjudicación.

CAPÍTULO II

PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS POR PARTE DEL GAD MUNICIPAL

Artículo 9.- Identificación del Bien Mostrenco. - Cualquier persona natural o jurídica, pública o privada y de oficio el GAD Municipal de Pucará, puede solicitar la identificación de un bien mostrenco y su incorporación al patrimonio municipal.

Artículo 16.- De los Requisitos. – Una vez identificado el Bien Mostrenco conforme lo establece el artículo 9 de la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el Cantón Pucará, la Unidad de Avalúos y Catastros procederá a emitir y reunir la siguiente documentación:

- a) *Levantamiento Planimétrico dispuesto conforme lo establece el artículo 7 de la presente ordenanza previa inspección conforme establece el artículo 6 de la presente ordenanza;*
- b) *Certificado si el predio motivo de la solicitud de regularización se encuentra o no en una zona de riesgo emitida por la Unidad de Riesgos.*
- c) *Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo -IPRUS- emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros o la Unidad asignada según el Orgánico Funcional de la Institución.*
- d) *Informe final de pertinencia de la regularización del Bien Mostrenco por parte del GAD Municipal de Pucará en el que contendrá, antecedentes, análisis técnico y conclusiones y recomendaciones emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros con todos los adjuntos necesarios que justifiquen la condición de que, el bien inmueble carece de dueño conocido.*

Además, certificará si el terreno consta en el catastro actualizado, de no constar procederá a catastrarlo.

Artículo 17.- Del Procedimiento. – El procedimiento para la regularización de bienes mostrencos será el siguiente:

17.1. *La Dirección de Proyectos y Planificación Estratégica Sostenible a través de la Unidad de Avalúos y Catastros o persona natural o jurídica particular que, por cualquier causa llegare a conocer o identifique la existencia de un bien inmueble que carezca de dueño conocido, deberá remitir a la Máxima Autoridad, el respectivo pedido para que disponga el inicio del procedimiento de regularización.*

Al pedido se acompañará con los requisitos establecidos en el artículo 16 de la presente ordenanza.

17.2. *La Máxima Autoridad, emitirá la respectiva orden de procedimiento dando inicio al mismo, designando al Jefe de Avalúos y Catastros que actuará en calidad de Secretario Ad Hoc, quien procederá a redactar el extracto de inicio del procedimiento de regularización del bien mostrenco, y ordenará al técnico de Comunicación o a quien esté designado, para que proceda a su publicación en la página web institucional; y a través de Secretaría General solicitará que mediante*

mensajes se transmita en dos fechas distintas, por lo menos tres veces al día, en una radiodifusora de la localidad (o ciudad más cercana), en un horario de seis a veintidós horas y que contendrán el texto del acto administrativo. El representante legal de la radiodifusora emitirá el certificado que acredite las fechas y horas en que se realizaron las transmisiones de mensajes y una copia del audio; y/o en un medio de comunicación escrita y/o digital de mayor circulación en el cantón (o cabecera provincial) por dos fechas distintas en concordancia con el artículo 168 del Código Orgánico Administrativo.

En el caso de no estar de acuerdo, el colindante o cualquier persona que se considere afectada, puede ejercer sus derechos dentro del término de 10 días posteriores a la última publicación; quien deberá adjuntar al menos lo establecido en el artículo 27 de la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el Cantón Pucará. Además, determinará donde recibirá notificaciones, siendo válida cualquiera de las siguientes: dirección de correo electrónico, o a través de la ventanilla de atención ciudadana de la Unidad de Avalúos y Catastros.

La oposición se considerará en lo que fuere pertinente acorde al análisis de la documentación aportada.

17.3. *Una vez concluido el término y con las certificaciones respectivas por parte de la Secretaria General con respecto a las publicaciones, el Jefe de Avalúos y Catastros certificará la existencia o no de reclamos durante el término establecido e incluirá en el expediente del proceso para su respectiva emisión a la Máxima Autoridad.*

17.4. *La Máxima Autoridad autorizará al Departamento Jurídico a través del Procurador Síndico Municipal, con base en los informes de la Jefatura de Avalúos y Catastros, emitir un informe jurídico, en el cual concluirá con la recomendación favorable o no para conocimiento y resolución del Consejo Municipal para la declaratoria de bienes mostrencos, dicho informe será remitido a Secretaría del Concejo para el respectivo trámite, en el término máximo de 15 días; a fin de que se emita la Resolución debidamente fundamentada y se declare como bien mostrenco dicho bien inmueble o predio a través del concejo municipal.*

CAPÍTULO IV

DE LA REFORMA DE LA ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS BIENES MOSTRENCOS.

Art. 18. – De la venta o adjudicación de bienes mostrencos. - El Concejo Municipal con el voto de la mayoría de los presentes, podrá autorizar la venta o adjudicación de bienes mostrencos en los siguientes casos:

- a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta o adjudicación, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad institucional concreta;
- b) Si con la venta o adjudicación del bien puede generarse recursos, capaces de ser invertidos a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad;
- c) Si el bien mostrenco clasificados como lotes, se encuentra en posesión libre, interrumpida y pacífica, por un lapso mínimo de cinco años; y,

d) Si el bien mostrenco clasificado como fajas municipales es adjudicado o vendido a uno de los colindantes sustentada la factibilidad técnica para su respectiva unificación.

Art. 20. – De los requisitos. - Para solicitar la venta o adjudicación de los bienes mostrencos, deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Petición al Alcalde debidamente motivada y fundamentada, solicitándole, la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión, en la cual de manera obligatoria constara un correo electrónico para notificaciones;
- b) En caso de Personas Naturales debe ser mayor de edad; para lo cual se adjuntará copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado y en caso de tener cónyuge o pareja en unión de hecho la copia de cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación actualizado;
- c) En caso de Persona Jurídica, adjuntar copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificación de votación del representante legal y copia de su nombramiento debidamente registrado o inscrito;
- d) Levantamiento planímetro debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite, en el formato y especificaciones técnicas establecidas en la presente ordenanza, conforme lo dispuesto en el artículo 7 de la presente ordenanza, mismo que será realizado por un profesional técnico en la rama, tales como ingeniero civil, arquitecto o topógrafo; dicho levantamiento se insertará en la declaración juramentada, como documento habilitante, con respectivas firmas de responsabilidad;
- e) Archivo digital de la planimetría (CD o constancia de envío al correo avaluosycatastros@gadmpucara.gob.ec);
- f) Certificado actualizado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Pucará, en el que conste que el predio materia de legalización no está inscrito a nombre de ninguna persona natural o jurídica;
- g) Certificado de NO adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará del peticionario y su cónyuge o conviviente en caso de tenerlo;
- h) Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS);
- i) Copia del comprobante de pago del impuesto al predio urbano del año en curso;
- j) Declaración juramentada del interesado que contenga lo siguiente:
 - j.1. No encontrarse impedido para obligarse y contratar;
 - j.2. Estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública e ininterrumpida por un mínimo de cinco años en el ánimo de señor y dueño;
 - j.3. Ubicación del predio con la descripción de los linderos actualizados detallados, área del predio; de acuerdo al levantamiento planimétrico que se insertará como documento habilitante a la declaración juramentada, con respectiva firma de responsabilidad;
 - j.4. Que sobre el bien inmueble en mención no exista reclamo, discusión o propietario legítimo; y, que no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio;
 - j.5. Que la titularización no supone fraccionamiento, división ni desmembración de un predio de mayor superficie; e,
 - j.6. Indicar en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará de toda responsabilidad por la información proporcionada.La declaración juramentada deberá ser presentada dentro del término de 10 días posteriores a la última publicación del extracto conforme establece el artículo 17, numeral 17.2 de la presente ordenanza, autorizado por el Jefe de Avalúos y Catastros, en consideración a la carencia de reclamos.
- k) Ficha de aceptación de linderos emitida por la Jefatura de Avalúos y Catastros, o de quien haga sus veces, en la cual conste la delimitación del lote y/o faja con sus respectivos colindantes, quienes manifestaran estar de acuerdo con los límites establecidos en dicho documento. (En caso de que uno de los colindantes se reúse o se encuentre ausente de la ubicación del predio motivo del trámite, se sentará la razón respectiva y se continuará con el trámite respectivo).

l) De ser el caso, copia certificada del acta de defunción, en caso de constar el predio catastrado a nombre de una persona fallecida y acta de posesión efectiva debidamente inscrita.

m) De ser el caso, poder especial y exclusivo, otorgado a una tercera persona, en el caso de que el posesionario se encuentre ausente.

En caso de personas que hayan comprado derechos de posesión, presentarán la carta de impuestos prediales pagadas por los cinco años anteriores a nombre de la persona que cedió los derechos de posesión, y procederán a solicitar el cambio de nombre del posesionario.

CAPÍTULO V

DEL TRÁMITE

Artículo 30.- Publicación. - Para todo proceso ya sea de legalización o regularización una vez emitido el informe de cumplimiento de requisitos y de pertinencia se procederá a la publicación conforme el artículo 17 numeral 17.2 de la presente ordenanza.

CAPÍTULO VI

DE LA REFORMA DEL TRÁMITE

Art. 31 .- Con la presentación de los informes respectivos para el trámite de regularización o legalización, la publicación del extracto de adjudicación y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, ampliaciones o impugnación, Procuraduría Síndica emitirá un informe dirigido a Alcaldía para que se remita al Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pucará para que emita la resolución correspondiente ya sea de Declaratoria de Bien Mostrenco y autorización de Venta, Adjudicación, Regularización de derechos y acciones o Regularización de Título de cuerpo cierto carente de cabida sea el caso.

CAPÍTULO VIII

TASAS POR ADJUDICACIÓN Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Artículo 28.- Gastos. - Los gastos que generen el trámite de regularización y legalización de tierras, tanto por impresiones de planos, certificaciones municipales, gastos de notaría, inscripción en el Registro de la Propiedad, publicaciones en la prensa, pago de alcabalas y todos los demás que sean necesarios para la legalización, correrán y serán a cargo del beneficiario de la adjudicación o venta.

Artículo 35.- En caso de legalización de terrenos que han mantenido poseedor, el valor del terreno será con base en los principios de solidaridad, equidad, subsidiaridad y sustentabilidad del desarrollo y los fines del GAD Municipal, ¿contemplados en el COOTAD y por ser política social, económica y para que todos tengan la oportunidad de legalizar sus terrenos que han mantenido en posesión, el valor a pagar se determinará con base a las variables que se detallan en la presente reforma de la Ordenanza.

ANTECEDENTES:

El bien inmueble con clave catastral **0106520140108** ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Shaarug, sector Tullusiri, actualmente se encuentra catastrado a nombre del Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo con C.I: 0702791328, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de veinte años.

DOCUMENTACIÓN HABILITANTE.

Dentro de los requisitos establecidos en la ordenanza, se entrega los siguientes documentos para el trámite correspondiente.

- Carta del impuesto predial rural.
- Copias de cédula y certificado de votación a nombre del Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo.
- PIT: IPRUS URBANO C017, aprobado por el Ing. Adrián Arce.

- Certificado de riesgos predio número: GADMP-UGR-031-2026, suscrito por el Ing. Andrés Espinoza.
- Certificado de bienes número: 0179-2026, suscrito por el Abg. Nelson Yáñez.
- Planos originales del predio a titularizar, con firma de responsabilidad de la Arq. Evelyn Alvarez, con Reg. Senescyt: 1029-2022-2459795 y registro municipal: A - 171.
- Certificado de publicación en la prensa, de fecha Santa Isabel 27 de abril de 2026, suscrito por el Sr. Guillermo Guanga, de radio ATENAS.
- Certificado en base a la publicación de prensa, según la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, en su artículo 30.- Publicación, suscrito por el Arq. Roberto Cañarte.
- Declaración juramentada celebrada el 02 de junio del 2026, en el cantón Pucará, Provincia del Azuay.

DESARROLLO:

Información del predio.

El predio objeto de titularización se encuentra catastrado con clave **0106520140108** a nombre del Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo con C.I: 0702791328. Según el reporte del Sistema Nacional para la Administración de Tierras (SINAT) el terreno se emplaza dentro de las siguientes coordenadas, en X: 661190,23; y, Y: 9638847,57 y cuyo bien inmueble se encuentra catastrado con un avalúo de **\$6.975,77**.

El Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo con C.I: 0702791328, se encuentra como propietarios/poseedores del predio objeto de la titularización, por tanto, han venido administrando el uso del predio de forma libre, pacífica y pública acorde a sus linderos ya establecidos.

Acorde al Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS), se establece las siguientes determinantes: lote mínimo = **500m²**, frente mínimo = **20m** acorde al PIT C017, del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El predio objeto de trámite de acuerdo al levantamiento taquimétrico tiene una superficie de **725.47m²**, con un frente mínimo de **22.15 m**, por lo tanto, **SI CUMPLE** con las determinantes establecidas en el sector de planeamiento.

Inspección del predio

El día 08 de abril de 2026 se procedió a realizar la inspección del predio con clave catastral **0106520140108**, con la finalidad de dar cumplimiento a lo solicitado por los propietarios, donde se pudo constatar lo siguiente:

El predio se encuentra ubicado en el suelo Rural de expansión Urbana del cantón Pucará, presenta una forma irregular y su acceso se da por el Sur por calle pública y Oeste por camino vecinal, delimitado por cercos de madera con alambre de púas.

Informe de linderación del predio

SUPERFICIE DEL CUERPO1 DE 725.47 m2 (0.072547 ha)

NORTE: Con Gonzalo Berrezueta, de P1 a P2 en 24.75m.

SUR: Con calle pública, de P5 a P6 en 5.84m, de P6 a P7 en 1.30m, de P7 a P8 en 0.95m, de P8 a P9 en 1.71m, de P9 a P10 en 2.47m y de P10 a P11 con 9.88m.

ESTE: Con Segundo Andrade, de P2 a P3 en 14.24m, de P3 a P4 en 2.04m, con Carlos Cedillo, de P4 a P5 en 11.44m.

OESTE: Con camino vecinal, de P11 a P12 en 18.05m, de P12 a P13 en 11.75m, con Gonzalo Berrezueta, de P13 a P1 en 11.56m.

Nota- La veracidad de la información proporcionada en el levantamiento taquimétrico y en el informe de linderación es única responsabilidad del propietario y proyectista.

Publicación en la prensa

Cumpliendo con el **Artículo 30.-Publicación**, dispuesto en la ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, para todo proceso ya sea de legalización o regularización una vez emitido el informe de cumplimiento de requisitos y de pertinencia se procederá a la publicación conforme el artículo 17 numeral 17.2 de la presente ordenanza, se procede a publicar a través de medios de comunicación (radio, prensa), por dos fechas distintas en concordancia con el artículo 168 del Código Orgánico Administrativo.

Con fecha 27 de abril de 2026 se emite el certificado de fiel cumplimiento de la pauta, en la que se indica que la publicación se realizó el 23 y 24 de abril del 2026, suscrita por el Sr. Guillermo Guanga.

Los colindantes del predio **NO** se presentaron en la Unidad de Avalúos y Catastros dentro del término de 10 días posteriores a la última publicación de la notificación, como indica la ordenanza en su artículo 30, por lo que se presume que **SÍ ESTÁN DE ACUERDO** con el levantamiento taquimétrico e informe de linderación presentado.

CONCLUSIONES

- Acorde a las determinantes del PDOT y PUGS vigente a la fecha de presentación, el cuerpo de terreno con clave catastral: **0106520140108** proceso de Titularización y Regularización **CUMPLE** con el lote y frente mínimo establecido en el sector de planeamiento **C017**.
- El predio es un bien consolidado que se encuentra singularizado por linderos fijos como cercos de madera con alambre de púas.
- Con fecha 02 de abril de 2026, se entregan las observaciones por parte de la Arq. Evelyn Alvarez, referente a corrección de planos.
- Al finalizar el trámite se deberá realizar el pago correspondiente a las tasas, impuestos y servicios administrativos, acorde a las **TASAS POR ADJUDICACIÓN Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS** de la Ordenanza que regula el presente trámite.

RECOMENDACIÓN

A criterio técnico de la Jefatura de Avalúos y Catastros, el predio es un **BIEN CONSOLIDADO** por las consideraciones antes expuestas, por lo que, si es **PROCEDENTE** la petición del Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo con C.I: 0702791328.

Una vez revisada toda la documentación, y al cumplir con todos los requisitos previstos en la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, se solicita dar continuidad al presente trámite por medio del departamento jurídico sobre la de regularización del predio.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, tiene como deber primordial garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales;

Que, el artículo 11 numeral 8 de la Constitución de la República, determina que “El contenido de los derechos se desarrollará de manera progresiva a través de normas, jurisprudencia y políticas públicas. El Estado generará y garantizará las condiciones necesarias para su pleno reconocimiento y ejercicio”;

Que, el artículo 11 numeral 9 de la Constitución de la República, establece que “El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución”;

Que, el Art. 76, numeral 7, literal 1), de la Constitución del Ecuador, determina que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados”

Que, Art. 226 de la norma citada señala que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”;

Que, el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece en su parte pertinente que “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

Que, el Artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su Art. 2, establece: “a) La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado ecuatoriano”;

Que, Art. 5 de la norma citada señala que: “La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin

intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional”;

Que, la norma ibídem el Art. 6, manda que: “Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República...”;

Que, de acuerdo al artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.”

Que, las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal en los siguientes literales del artículo 54, literal f de COOTAD, determina: “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; “f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho

marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;” i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda (...) o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;”

Que, los literales a); b) e i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; literal “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;”

Que, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, define al Concejo Municipal como: “...es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que la presidirá con voto dirimente, y por los concejales y concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral (...)”;

Que, el literal a); b); d) y t) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como atribución del Concejo c) “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;” b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; d) atribuye al Concejo Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; t) Conocer y resolver los asuntos que le sean **sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa;**”

Que, el Art. 60 de la norma citada, establece entre las atribuciones del alcalde o alcaldesa: “a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico; b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; c) Convocar y presidir con voz y voto dirimente las sesiones del concejo municipal, para lo cual deberá **proponer el orden del día de manera previa;**

Que, el Art. 7 De la Primera Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de tierras en el Cantón Pucará; Levantamientos Planimétricos y Lote Mínimo. - Los levantamientos planimétricos deberán ser georreferenciados cuyo DATUM debe ser WGS 84 Zona17S, en la que conste: linderos anteriores y actuales; dimensiones legibles; cuadro de linderos y cuadro de coordenadas UTM X y Y, mismas que deberán contemplar un mínimo de dos decimales cuando la superficie sea representada en metros cuadrados, y un máximo de cuatro decimales cuando la superficie sea representada en hectáreas. Se deberá hacer constar el ancho de vías y accesos, así como también se representará con el color azul los diferentes elementos hidrográficos que contengan o no flujo de agua, que forman parte y/o colindan con el predio, así también se deberá hacer constar los márgenes de protección y accidentes geográficos; además deberá hacer constar los nombres y apellidos completos del solicitante o beneficiario; (su respectiva firma, así también nombre y firma del profesional que realiza el respectivo levantamiento planimétrico). En el cuadro de linderación, se hará constar, los nombres de los colindantes actuales, con el detalle de sus dimensiones, de acuerdo a cada vértice existente en su configuración gráfica; para cada cambio de dirección, o cuando exista límite de un predio colindante, se deberá establecer un vértice que será identificado con la letra “P” acompañado de su número secuencial en sentido horario. En caso de existir edificaciones se deberán detallar y especificar su uso por cada planta y bloque en un cuadro explicativo en el que deberá constar: el área por piso, el estado de conservación de la construcción (buena, mala o regular), y los materiales constructivos de los siguientes elementos: Pisos, Paredes, Estructura, y Cubierta, redes de distribución eléctrica, pozo TILL de alcantarillado sanitario en caso de existir, entre otros. En los predios cuya superficie sea igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000m²), el plano se deberá presentar en hoja formato A3 o en su defecto con escalas que permitan su clara visualización que dependerá de la complejidad del perímetro del predio, las mismas que se encuentran representadas en instrumentos como escalímetros y escalas. Además, debe contener la ubicación señalada con referencia de su entorno, cuadro de aprobación o sello municipal en escalas adecuadas que permita la legibilidad del plano.

La presentación de la planimetría se deberá realizar de manera física y digital, enviando al correo avaluosycatastros@gadmpucara.gob.ec, el cual deberá contener la información del levantamiento en formato DWG (versión 2000) o DXF. El formato de la lámina lo proporcionará la Unidad de Avalúos y Catastros con sus respectivas especificaciones.

De existir observaciones en el levantamiento planimétrico, el solicitante deberá subsanarlas en el término de diez (10) días. Una vez corregido, se remitirá a Alcaldía. De no presentar las correcciones dentro del término

concedido, la Unidad de Avalúos y Catastros informará al Alcalde de tal forma que disponga el archivo del expediente.

Los predios a ser regularizados deberán cumplir con los lineamientos de Uso y ocupación de Suelo establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente y normativas respectivas, sin embargo, se establece un margen de tolerancia del 35% de superar este margen se tramitará como faja, salvo sea un bien consolidado y a criterio técnico de la Jefatura de Avalúos y Catastros, se procederá con la adjudicación.

Que, el Art. 9.- *De la Primera Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de tierras en el Cantón Pucará; Proceso de Regularización de Bienes Mostrencos por parte del Gad Municipal. **Identificación del Bien Mostrenco.** - Cualquier persona natural o jurídica, pública o privada y de oficio el GAD Municipal de Pucará, puede solicitar la identificación de un bien mostrenco y su incorporación al patrimonio municipal.*

Que, el Art. 17.- *De la Primera Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de tierras en el Cantón Pucará; **Del Procedimiento.** – El procedimiento para la regularización de bienes mostrencos será el siguiente:*

17.1. La Dirección de Proyectos y Planificación Estratégica Sostenible a través de la Unidad de Avalúos y Catastros o persona natural o jurídica particular que, por cualquier causa llegare a conocer o identifique la existencia de un bien inmueble que carezca de dueño conocido, deberá remitir a la Máxima Autoridad, el respectivo pedido para que disponga el inicio del procedimiento de regularización.

Al pedido se acompañará con los requisitos establecidos en el artículo 16 de la presente ordenanza.

17.2. La Máxima Autoridad, emitirá la respectiva orden de procedimiento dando inicio al mismo, designando al Jefe de Avalúos y Catastros que actuará en calidad de Secretario Ad Hoc, quien procederá a redactar el extracto de inicio del procedimiento de regularización del bien mostrenco, y ordenará al técnico de Comunicación o a quien esté designado, para que proceda a su publicación en la página web institucional; y a través de Secretaría General solicitará que mediante mensajes se transmita en dos fechas distintas, por lo menos tres veces al día, en una radiodifusora de la localidad (o ciudad más cercana), en un horario de seis a veintidós horas y que contendrán el texto del acto administrativo. El representante legal de la radiodifusora emitirá el certificado que acredite las fechas y horas en que se realizaron las transmisiones de mensajes y una copia del audio; y/o en un medio de comunicación escrita y/o digital de mayor circulación en el cantón (o cabecera provincial) por dos fechas distintas en concordancia con el artículo 168 del Código Orgánico Administrativo.

En el caso de no estar de acuerdo, el colindante o cualquier persona que se considere afectada, puede ejercer sus derechos dentro del término de 10 días posteriores a la última publicación; quien deberá adjuntar al menos lo establecido en el artículo 27 de la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el Cantón Pucará. Además, determinará donde recibirá notificaciones, siendo válida cualquiera de las siguientes: dirección de correo electrónico, o a través de la ventanilla de atención ciudadana de la Unidad de Avalúos y Catastros.

La oposición se considerará en lo que fuere pertinente acorde al análisis de la documentación aportada.

17.3. Una vez concluido el término y con las certificaciones respectivas por parte de la Secretaria General con respecto a las publicaciones, el Jefe de Avalúos y Catastros certificará la existencia o no de reclamos durante el término establecido e incluirá en el expediente del proceso para su respectiva

emisión a la Máxima Autoridad.

17.4. La Máxima Autoridad autorizará al Departamento Jurídico a través del Procurador Síndico Municipal, con base en los informes de la Jefatura de Avalúos y Catastros, emitir un informe jurídico, en el cual concluirá con la recomendación favorable o no para conocimiento y resolución del Consejo Municipal para la declaratoria de bienes mostrencos, dicho informe será remitido a Secretaría del Concejo para el respectivo trámite, en el término máximo de 15 días; a fin de que se emita la Resolución debidamente fundamentada y se declare como bien mostrenco dicho bien inmueble o predio a través del concejo municipal.

Que, el Art. 18 *De la Primera Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de tierras en el Cantón Pucará; De la venta o adjudicación de bienes mostrencos.* - El Concejo Municipal con el voto de la mayoría de los presentes, podrá autorizar la venta o adjudicación de bienes mostrencos en los siguientes casos:

- a) *Si no reportan provecho alguno a las finanzas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta o adjudicación, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad institucional concreta;*
- b) *Si con la venta o adjudicación del bien puede generarse recursos, capaces de ser invertidos a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad;*
- c) *Si el bien mostrenco clasificados como lotes, se encuentra en posesión libre, interrumpida y pacífica, por un lapso mínimo de cinco años; y,*
- d) *Si el bien mostrenco clasificado como fajas municipales es adjudicado o vendido a uno de los colindantes sustentada la factibilidad técnica para su respectiva unificación.*

Que, el Art. 30.- *De la Primera Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de tierras en el Cantón Pucará; Publicación.* - Para todo proceso ya sea de legalización o regularización una vez emitido el informe de cumplimiento de requisitos y de pertinencia se procederá a la publicación conforme el artículo 17 numeral 17.2 de la presente ordenanza.

Que, el Art. 31.- *De la Primera Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de tierras en el Cantón Pucará. De la Reforma del Trámite.* Con la presentación de los informes respectivos para el trámite de regularización o legalización, la publicación del extracto de adjudicación y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, ampliaciones o impugnación, Procuraduría Síndica emitirá un informe dirigido a Alcaldía para que se remita al Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pucará para que emita la resolución correspondiente ya sea de Declaratoria de Bien Mostrenco y autorización de Venta, Adjudicación, Regularización de derechos y acciones o Regularización de Título de cuerpo cierto carente de cabida sea el caso.

Que, el Art. 28.- *De la Primera Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de tierras en el Cantón Pucará; Tasas por Adjudicación y Servicios Administrativos. Gastos.* - Los gastos que generen el trámite de regularización y legalización de tierras, tanto por impresiones de planos, certificaciones municipales, gastos de notaría, inscripción en el Registro de la Propiedad, publicaciones en la prensa, pago de alcabalas y todos los demás que sean necesarios para la legalización, correrán y serán a cargo del beneficiario de la adjudicación o venta.

Que, el Art. 35.- *De la Primera Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de tierras en el Cantón Pucará;* En caso de legalización de terrenos que han mantenido

poseedor, el valor del terreno será con base en los principios de solidaridad, equidad, subsidiaridad y sustentabilidad del desarrollo y los fines del GAD Municipal, contemplados en el COOTAD y por ser política social, económica y para que todos tengan la oportunidad de legalizar sus terrenos que han mantenido en posesión, el valor a pagar se determinará con base a las variables que se detallan en la presente reforma de la Ordenanza.

Que, Mediante Convocatoria **Nro.** Memorando Nro. GADMP-SC-2026-0073-M, de fecha **Pucará, 14 de agosto de 2026. PARA:** Sr. Lcdo. Vicente Araujo Cedillo. Concejal. Sr. Lcdo. Humberto Berrezueta Duran. Concejal. Lcdo. Rodrigo León León. Concejal. Sr. Jorge Augusto Redrován Berrezueta vicealcalde del Sr. Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes. Concejal. **ASUNTO: CONVOCATORIA A SESIÓN ORDINARIA** Nro. 0171-2026. Dando cumplimiento al Art. 318 y 60 literales c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, convoco a Ustedes a Sesión Ordinaria del Muy Ilustre Concejo, la misma que tendrá lugar el día martes 18 de agosto del 2026, a las 10h30 am, en el local de Sesiones del Palacio Municipal. Con el siguiente. Orden del día: 1.- Constatación del quórum. 2.- Instalación de la sesión. 3.- Aprobación del orden del día. 4.- Recepción de delegaciones y comunidades presentes. 5.- Conocimiento y Aprobación del Acta de Sesión de Concejo No. 0170-2026, de fecha 11 de agosto del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación del trámite del bien inmueble con clave catastral 01065201010140220001, ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Sharug, sector San Rafael de Sharug, actualmente se encuentra catastrado a nombre de la Sra. Julissa Alexandra Sanmartín Pesantez con C. I: 0705804219, representado mediante poder general por la Sra. Rosa Carmita Pesantez Berrezueta, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de siete años. 7.-Conocimiento y Aprobación del trámite del Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo, está llevando a cabo el trámite de Regularización, Adjudicación y Titularización del predio con clave catastral 0106520140108, mismo que está ubicado en el sector de Tullusiri del cantón Pucará. 8.- Conocimiento y Aprobación del trámite de Fraccionamiento del predio del Sr. Wilmer Oswaldo Márquez Márquez, ubicado en el sector Tullusiri, clave catastral Nro. 0106520140029. 9.- Conocimiento y Aprobación del trámite del bien inmueble con clave catastral 0106500350281 ubicado en Pucará – Parroquia Pucará, sector Manzano, actualmente se encuentra catastrado a nombre del Sr. Luis Guillermo Redrován Redrován con C. I: 1709939423, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de diez años. 10.- Conocimiento y Aprobación de la Rectificación de la Resolución de Concejo Nro. 0129-2026, Conforme Informe Nro. 065-AYC-RC-2026 de fecha Pucará, 21 de julio de 2026. De Regularización de Títulos de Derechos y Acciones Singulares a Favor de la Sra. Carmona Redrován María Fidelia y hnos. 11.- Informe de Los Señores concejales GADMPUCARÁ. 12.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 13.- Clausura.

En ejercicio de las atribuciones establecidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley,

RESUELVE:

Art. 1. APRUEBA DECLARAR. DECLARAR. Como Bien Mostrenco, el bien inmueble con clave catastral 0106520140108 ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Shaarug, sector Tullusiri. Provincia del Azuay, con una superficie de 725.47 m² (0.072547 ha) avaluado de \$6.975,77. De acuerdo a lo establecido en el Art. 17. Numeral 17.4 de la Primera Reforma a la Ordenanza para la

Regularización, Adjudicación y Titularización de tierras en el Cantón Pucará. Predio circunscrito dentro del Informe.

Informe de linderación del predio SUPERFICIE: 725.47 m² (0.072547 ha) NORTE: Con Gonzalo Berrezueta, de P1 a P2 en 24.75m. SUR: Con calle pública, de P5 a P6 en 5.84m, de P6 a P7 en 1.30m, de P7 a P8 en 0.95m, de P8 a P9 en 1.71m, de P9 a P10 en 2.47m y de P10 a P11 con 9.88m. ESTE: Con Segundo Andrade, de P2 a P3 en 14.24m, de P3 a P4 en 2.04m, con Carlos Cedillo, de P4 a P5 en 11.44m. OESTE: Con camino vecinal, de P11 a P12 en 18.05m, de P12 a P13 en 11.75m, con Gonzalo Berrezueta, de P13 a P1 en 11.56m.

Art. 2. AUTORIZAR. Al Sr. Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ, una vez la presente cause estado proceda con la adjudicación del citado bien a favor del Sr. Luis Alfredo Cedillo Cedillo con C.I.: 0702791328, conforme lo determinado en los Artículos. 18 literal c) y 32 literal b) DE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ.

Art. 3. Mediante PRO SECRETARIA, notifíquese al petionario, en la dirección de correo señalado, para el efecto, a la Jefatura de Avalúos y Catastros y Alcaldía para los fines consiguientes.

Dado y firmado en el cantón Pucará, Provincia del Azuay, a los 25 días del mes de agosto de 2026.

Para constancia de lo resuelto firman en unidad de acto.

Arq. Adrián Berrezueta Barreto
ALCALDE GADM DE PUCARÁ

Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DEL ILUSTRE CONCEJO

Lcdo. Vicente Araujo Cedillo
CONCEJAL

Lcdo. Humberto Berrezueta Duran.
CONCEJAL

Lcdo. Rodrigo León León
CONCEJAL

Sr. Jorge Redrován Berrezueta
CONCEJAL

Sr. Ing. Carlos Reyes Reyes
CONCEJAL