

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0148-2026

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2026-0285-M, de fecha, Pucará, 22 de abril de 2026, suscrita por el Ing. Adrian David Arce Pindo. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATEGICA SOSTENIBLE. PARA: Sr. Arq. Adrian Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GAD Municipal Pucará. ASUNTO: REGULARIZACIÓN DE TÍTULOS DE DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES A FAVOR SR. JUAN DE DIOS LIZARDO REYES REYES Y HEREDEROS. En su parte pertinente menciona lo siguiente: En atención al Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0160-M, suscrito por el Jefe de Avalúos y Catastros, mediante el cual se remite el Informe Técnico correspondiente al trámite de Regularización de Títulos de Derechos y Acciones Singulares solicitado por el Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes, portador de la cédula de ciudadanía Nro. 0700747348, y los herederos de la Sra. Licenia Targelia Berrezueta Reyes, representados mediante poder general por la Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta, respecto del predio identificado con clave catastral Nro. 0106520150202, ubicado en la parroquia San Rafael de Sharug del cantón Pucará, me permito informar lo siguiente: Una vez revisado el informe técnico, el expediente administrativo y la planimetría georreferenciada, se verifica que el predio cuenta con levantamiento planimétrico debidamente suscrito por profesional competente, determinándose una superficie de 17.650,20 m², conforme consta en la lámina técnica aprobada. Del análisis efectuado se desprende que el trámite ha sido sustanciado conforme a la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, cumpliendo con los requisitos técnicos, administrativos y de publicidad establecidos en la normativa vigente, sin que se hayan presentado oposiciones dentro del término legal correspondiente. En virtud de lo expuesto, esta Dirección APRUEBA el informe técnico y la planimetría remitida por parte del Jefe de Avalúos y Catastros; y conforme al procedimiento establecido en el artículo 31 de la ordenanza vigente, se dispone que el presente expediente sea remitido a la Procuraduría Sindica Municipal, a fin de que se emita el informe jurídico correspondiente y se continúe con el trámite para conocimiento y resolución del Concejo Municipal respecto a la regularización de títulos de derechos y acciones singulares del predio con clave catastral Nro. 0106520150202 a favor del Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes herederos. A continuación se anexa el link de expediente: <https://mega.nz/file/7Bx11bgL#cyFpTQR1KYEGl3w0Lsyw3jh6rnK7kqpUY8T22t8nrik>

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0160-M, de fecha Pucará, 21 de abril de 2026, suscrito por el Arq. Roberto Bernardo Cañarte Sarango. JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS. En su parte pertinente menciona lo siguiente: Sr. Ing por medio del presente se

anexa el informe y expediente del Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes con C.I.: 0700747348 y Herederos de la Sra. Licenia Targelia Berrezueta Reyes, como son el Sr. Ángel Ismael Reyes Berrezueta, Sra. Lucila Beatriz Reyes Berrezueta, Sra. Levis Piedad Reyes Berrezueta, Sra. Rosa Nila Reyes Berrezueta, Sra. Diana Carmita Reyes Berrezueta, Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta y Sr. Salvador Giovanni Reyes Berrezueta, representado mediante poder general a la Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta, los mismos que están llevando el trámite de **REGULARIZACIÓN DE TÍTULOS DE DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES**, con clave catastral 0106520150202, ubicado en la Parroquia San Rafael de Sharug del cantón Pucará. A continuación se anexa el link de expediente: <https://mega.nz/file/7Bx11bgL#cyFpTQR1KYEgL3w0Lsyw3jh6rnK7kgpUY8T22t8nrik>

Que, mediante Informe Nro. 029-AYC-RC-2026. Pucará, 21 de abril del 2026. Asunto: **REGULARIZACIÓN DE TÍTULOS DE DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES DEL PREDIO A FAVOR DEL SR. JUAN DE DIOS LIZARDO REYES REYES Y HEREDEROS DE LA SEÑORA LICENIA TARGELIA BERREZUETA REYES, COMO SON EL SR. ANGEL ISMAEL REYES BERREZUETA, SRA. LUCILA BEATRIZ REYES BERREZUETA, SRA. LEVIS PIEDAD REYES BERREZUETA, SRA. ROSA NILA REYES BERREZUETA, SRA. DIANA CARMITA REYES BERREZUETA, SRA. JESSICA YOMIRA REYES BERREZUETA Y SR. SALVADOR GIOVANNI REYES BERREZUETA**, representado mediante PODER GENERAL A LA SRA. JESSICA YOMIRA REYES BERREZUETA.

NORMATIVA LEGAL.

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ.

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. –

BIEN INMUEBLE. - Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 586 del Código Civil.

CUERPO CIERTO. - Es todo terreno que ostenta un título de dominio inscrito, en el que no se encuentra determinado ni sus dimensiones de lindero, ni su superficie.

DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES. - Son derechos y acciones que una persona posee sobre una propiedad, cuando existen dos o más personas que ejercen un derecho de propiedad sobre el mismo bien, es decir la parte que tiene una persona en un inmueble que no está dividido legalmente. Podemos entenderlo de manera más práctica: que el bien inmueble está dividido físicamente de hecho, en dos o más partes y que a su vez les corresponden a dos o más personas, que aún no han realizado la división legal, pero que se encuentran posesionados dentro de linderos específicos bajo la cavidad de linderos generales de la propiedad.

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.

PREDIO. - Área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o a relaciones de posesión de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

Art. 5.- Resolución. - La Regularización, adjudicación y Titularización de tierras se realizará a través de resolución emitida por el Concejo Municipal previo informes técnicos requeridos en la presente ordenanza.

Art. 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.

Art. 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 V

DE LA REFORMA DE LA REGULARIZACIÓN DE TÍTULOS DE DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES Y REGULARIZACIÓN DE TÍTULOS DE CUERPO CIERTO CARENTES DE CABIDA O CUYA DESCRIPCIÓN DE LINDEROS NO SEAN SUFICIENTES PARA SU CÁLCULO.

Sección I

Regularización de Títulos de Derechos y Acciones Singulares

Art. 24.- Del procedimiento. – El procedimiento para la regularización de Títulos de Derechos y Acciones Singulares será el siguiente:

24.1. Una vez recibida la documentación la Dirección de Proyectos y Planificación Estratégica Sostenible a través de la Unidad de Avalúos y catastros o técnico que se designe procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 22 de la presente ordenanza, quien emitirá un informe de pertinencia de regularización del Título de Derechos y Acciones Singulares en el cual incluirá el valor catastrado del bien inmueble a la Máxima Autoridad y procederá con lo establecido en los artículos 28,29,30 y 31 de la presente ordenanza.

CAPÍTULO VI

DE LA REFORMA DEL TRÁMITE

Art. 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.

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 III

DE LA REFORMA AL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS POR PARTE DEL GAD MUNICIPAL.

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 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:

Mediante solicitud de trámite Nro. 11382 a nombre del Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes con C.I.: 0700747348 y Herederos de la Sra. Licenia Targelia Berrezueta Reyes, como son el Sr. Ángel Ismael Reyes Berrezueta, Sra. Lucila Beatriz Reyes Berrezueta, Sra. Levis Piedad Reyes Berrezueta, Sra. Rosa Nila Reyes Berrezueta, Sra. Diana Carmita Reyes Berrezueta, Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta y Sr. Salvador Giovanni Reyes Berrezueta, representado mediante poder general a la Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta, requieren la regularización de títulos de derechos y acciones singulares del predio con clave catastral **0106520150202** ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Sharug, sector San Rafael de Sharug, actualmente se encuentra catastrado a nombre del Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes con C.I.: 0700747348, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de treinta y cuatro años.

DOCUMENTACIÓN HABILITANTE.

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

- Carta del impuesto predial urbano del Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes.
- Copias de cédula y certificado de votación a nombre del Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes y Herederos de la Sra. Licenia Targelia Berrezueta Reyes.
- Certificado número: 0137-2026, suscrito por el Abg. Nelson Yanez.
- Planos originales del predio a regularizar, con firma de responsabilidad del Arq. Jorge Berrezueta, con Reg. Senescyt: 1007-2023-2610243 y registro municipal: A-199.
- Certificado de publicación en la prensa, de fecha Santa Isabel 18 de marzo de 2026, suscrito por el Sr. Guillermo Guanga, de radio ATENAS.
- Certificado en base a la publicación de prensa, según la PRIMERA 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 10 de abril del 2026, en el cantón Pucará, Provincia del Azuay.

DESARROLLO:

Información del predio

El predio objeto de regularización se encuentra catastrado con clave **0106520150202** a nombre del Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes con C.I.: 0700747348. Según el reporte del Sistema Nacional

para la Administración de Tierras (SINAT) el terreno se emplaza dentro de las siguientes coordenadas en X: 660837,6; y, Y: 9637985, bien inmueble que se encuentra catastrado con avalúo de **\$17.284,95**.

El Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes con C.I.: 0700747348, se encuentra como propietario/poseionario del predio objeto de la regularización, por tanto, han venido administrando el uso del predio de forma libre, pacífica y pública acorde a sus linderos ya establecidos.

De acuerdo al Título de propiedad que es una escritura pública de COMPRAVENTA celebrada el 10 de noviembre de 1991 ante la Notaría Segunda del cantón Santa Isabel, otorgado por Berrezueta Reyes María Zoila, e inscrita el 29 de enero de 1992 con el número 25, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará.

Según el certificado número 0137-2026 de la escritura anteriormente descrita, otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará, de fecha 26 de enero de 2026, sobre la escritura pública de compraventa no se registra gravamen alguno.

Ficha de aceptación de linderos.

El día 09 de diciembre de 2025 se procedió a realizar la inspección del predio con clave catastral 0106520150202, 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 del cantón Pucará, presenta una forma irregular y su acceso se da por el Sur, por vía pública, delimitado por cercos de madera con alambres de púas.

INFORME DE LINDERACIÓN DEL PREDIO.

SUPERFICIE DEL PREDIO 17.650,20 m² (1.76502 ha)

NORTE: Con Mariana de Jesús Márquez Berrezueta, de P1 a P2 en 18.41m, de P2 a P3 en 12.27m, de P3 a P4 en 41.03m, de P4 a P5 en 15.95m, con asequia s/n, de P5 a P6 en 15.93m, de P6 a P7 en 34.39m, de P7 a P8 en 36.78m.

SUR: Con vía pública, de P15 a P16 en 20.55m, de P16 a P17 en 17.57m, de P17 a P18 en 21.95m, de P18 a P19 en 25.59m, de P19 a P20 en 12.84m, de P20 a P21 en 6.46m, de P21 a P22 en 13.02m, de P22 a P23 en 26.28m, de P23 a P24 en 15.22m.

ESTE: Con Brigida Eudofidia Berrezueta Márquez, de P8 a P9 en 64.42m, con Eliodoro Benjamín Berrezueta Márquez, de P9 a P10 en 27.46m, con Enrique Filemon Berrezueta Márquez y otros, de P10 a P11 en 23.66m, de P11 a P12 en 13.93m, de P12 a P13 en 16.97m, de P13 a P14 en 6.07m, de P14 a P15 en 8.44m.

OESTE: Con Mariana de Jesús Márquez Berrezueta, de P24 a P25 en 14.52m, de P25 a P26 en 14.12m, de P26 a P27 en 14.98m, de P27 a P28 en 17.84m, de P28 a P29 en 24.47m, de P29 a P1 en 20.45m.

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 18 de marzo de 2026 se emite el certificado de fiel cumplimiento de la pauta, en la que se indica que la publicación se realizó el 16 y 17 de marzo de 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 en la presente ordenanza vigente a la fecha de presentación, el cuerpo de terreno con clave catastral: **0106520150202** proceso de Regularización de derechos y acciones singulares, **CUMPLE**.
- El predio actualmente esta conformado por una sola escritura con clave catastral **0106520150202**.
- El predio es un bien consolidado que se encuentra singularizado por linderos fijos como cercos de madera con alambres de púas.
- Con fecha 10 de febrero del 2026 ingresan la corrección de las observaciones del trámite de regularización de derechos y acciones singulares, por el profesional Arq. Jorge Berrezueta.
- 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**
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. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes con C.I.: 0700747348 y Herederos de la Sra. Licenia Targelia Berrezueta Reyes, como son el Sr. Ángel Ismael Reyes Berrezueta, Sra. Lucila Beatriz Reyes Berrezueta, Sra. Levis Piedad Reyes Berrezueta, Sra. Rosa Nila Reyes Berrezueta, Sra. Diana Carmita Reyes Berrezueta, Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta y Sr. Salvador Giovanni Reyes Berrezueta, representado mediante poder general a la Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta.

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 para la 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 l), 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, Artículo 1.- DE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. 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.

Que, Artículo 2.- DE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. **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.

Que, Artículo 4.- DE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. **Definiciones.** – **15) 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. **6. Bien Mostrenco.** 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:

- 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.
- 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.

Que, Artículo 6.- DE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. **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.

Que, Artículo 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, Artículo 14.- 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. **De la titularidad del bien mostrenco.** - Los bienes mostrencos al estar carentes de dueño conocido, luego de cumplir con el proceso y con los requisitos correspondientes señalados en la presente ordenanza, pasarán a formar parte de los activos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad del cantón Pucará, para lo cual la Dirección Financiera y Dirección de Proyectos y Planificación Estratégica Sostenible a través de la Unidad de Avalúos y Catastros llevarán un inventario de estos bienes.

Que, Artículo 15.- 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. **Direcciones y/o Unidades Responsables.** - El proceso de regularización de bienes mostrencos del cantón se sustanciará a cargo del Director de Proyectos y Planificación Estratégica Sostenible quien aprobará el informe y el levantamiento planimétrico elaborado por la Unidad de Avalúos y Catastros, Unidad que llevará a cabo el proceso administrativo desde su inicio al final del trámite con la actualización catastral del bien mostrenco.

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

Que, Artículo 17.1.- 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. 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.

Que, Artículo 17.2.- 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. 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.

Que, Artículo 17.3.- 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. 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.

Que, Artículo 17.4.- 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. 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, Artículo 30.- DE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL

CANTÓN PUCARÁ. CAPÍTULO V DEL TRÁMITE. **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 VIII

TASAS POR ADJUDICACIÓN Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Que, Artículo 28.- DE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ. CAPÍTULO VII. **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, Artículo 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 en las siguientes variables que se detallan en la presente reforma de la Ordenanza.

Que, Memorando Nro. GADMP-SC-2026-0033-M, de fecha **Pucará, 17 de mayo de 2026. PARA:** Sra. Kerly Márquez Manzano. Lcdo. Humberto Berrezueta Duran. Concejal. Sr. Lcdo. Rodrigo León León. Concejal. Sra. Gabriela Beatriz Segarra Pintado Concejala. Sr. Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes. Concejal. **ASUNTO: CONVOCATORIA A SESIÓN ORDINARIA** Nro. 0158-2026. 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 19 de mayo 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. 0157-2026, de fecha 12 de mayo del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 12020, de titularización y regularización del bien inmueble con clave catastral 0106500290103 ubicado en Pucará – Parroquia Pucará, sector San Antonio de Ñugro, actualmente se encuentra catastrado a nombre de la Sra. María Ecilda Merchán Eras con C.I: 0701425894, misma que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de diez años. 7.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11382, de Regularización de títulos de derechos y acciones singulares del predio a favor del Sr. Juan De Dios Lizardo Reyes Reyes y herederos de la señora Licenia Targelia Berrezueta Reyes, como son el Sr. Angel Ismael Reyes Berrezueta, Sra. Lucila Beatriz Reyes Berrezueta, Sra. Levis Piedad Reyes Berrezueta, Sra.

Rosa Nila Reyes Berrezueta, Sra. Diana Carmita Reyes Berrezueta, Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta y Sr. Salvador Giovanni Reyes Berrezueta, representado mediante poder general a la Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta. 8.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ. 9.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 10.- Clausura.

Que, en sesión ordinaria de concejo de fecha 19 de mayo de 2026 el Ilustre Concejo Aprueba y Reforma el orden del día para la presente sesión ordinaria de hoy 19 de mayo de 2026. Quedando de la siguiente manera: 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. 0157-2026, de fecha 12 de mayo del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 12020, de titularización y regularización del bien inmueble con clave catastral 0106500290103 ubicado en Pucará – Parroquia Pucará, sector San Antonio de Ñugro, actualmente se encuentra catastrado a nombre de la Sra. María Ecilda Merchán Eras con C.I: 0701425894, misma que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de diez años. 7.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11382, de Regularización de títulos de derechos y acciones singulares del predio a favor del Sr. Juan De Dios Lizardo Reyes Reyes y herederos de la señora Licenia Targelia Berrezueta Reyes, como son el Sr. Angel Ismael Reyes Berrezueta, Sra. Lucila Beatriz Reyes Berrezueta, Sra. Levis Piedad Reyes Berrezueta, Sra. Rosa Nila Reyes Berrezueta, Sra. Diana Carmita Reyes Berrezueta, Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta y Sr. Salvador Giovanni Reyes Berrezueta, representado mediante poder general a la Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta. 8.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 11997, para el proceso de Singularización de predios de la lotización perteneciente al Sr. Edithson Marcelo Abad Mosquera y Carmita Janneth Coronel Vidal, representado mediante poder especial al Sr. Fernando Xavier Abad Mosquera, ubicada en el sector Las Palmas. 9.-Conocimiento del Ilustre Concejo del proyecto integral de festividades por Aniversario de Cantonización del Cantón Pucará, “Espacio de Encuentro e Integración Cultural, Deportiva y Turística para Fortalecer la Identidad del Cantón Pucará”. 10.-Conocimiento y Aprobación en primer debate de la Reforma a la Ordenanza, de la Primera Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el Cantón Pucará. 11.- Conocimiento y Autorización de la licencia de vacaciones del Señor. Concejales Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes, desde el día 25 de mayo hasta el día 24 de junio de 2026, con base en lo que dispone el Art. 29.- de la Ley Orgánica de servicio Público y, autorización para que Le subrogue legalmente las funciones durante este período la concejal suplente la Sra. María Ubaldina Pesantez Cedillo C.I. 070603995-5. Quien asumirá las funciones en calidad de concejala principal y, atribuyéndole todos los cargos y delegaciones que venía asumiendo el concejal principal. 12.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ 13.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 14.- 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,

Mediante solicitud de trámite Nro. 11382 a nombre del Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes con C.I.: 0700747348 y Herederos de la Sra. Licenia Targelia Berrezueta Reyes, como son el Sr. Ángel Ismael Reyes Berrezueta, Sra. Lucila Beatriz Reyes Berrezueta, Sra. Levis Piedad Reyes Berrezueta, Sra. Rosa Nila Reyes Berrezueta, Sra. Diana Carmita Reyes Berrezueta, Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta y Sr. Salvador Giovanni Reyes Berrezueta, representado mediante poder general a la Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta, requieren la regularización de títulos de derechos y acciones singulares del predio con clave catastral 0106520150202 ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Sharug, sector San Rafael de Sharug, actualmente se encuentra catastrado a nombre del Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes con C.I.: 0700747348, mismo que manifiesta estar en posesión del bien en forma libre, pacífica, pública, e ininterrumpida por más de treinta y cuatro años.

RESUELVE:

Artículo. 1.- REGULARIZAR los derechos y acciones singulares como cuerpo cierto del predio de propiedad del Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes con C.I.: 0700747348 y Herederos de la Sra. Licenia Targelia Berrezueta Reyes, como son el Sr. Ángel Ismael Reyes Berrezueta, Sra. Lucila Beatriz Reyes Berrezueta, Sra. Levis Piedad Reyes Berrezueta, Sra. Rosa Nila Reyes Berrezueta, Sra. Diana Carmita Reyes Berrezueta, Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta y Sr. Salvador Giovanni Reyes Berrezueta, representado mediante poder general a la Sra. Jessica Yomira Reyes Berrezueta, requieren la regularización de títulos de derechos y acciones singulares del predio con clave catastral **0106520150202** ubicado en Pucará – Parroquia San Rafael de Sharug, sector San Rafael de Sharug.

*El predio objeto de regularización se encuentra catastrado con clave **0106520150202** a nombre del Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes con C.I.: 0700747348. Según el reporte del Sistema Nacional para la Administración de Tierras (SINAT) el terreno se emplaza dentro de las siguientes coordenadas en X: 660837,6; y, Y: 9637985, bien inmueble que se encuentra catastrado con avalúo de **\$17.284,95**. El Sr. Juan de Dios Lizardo Reyes Reyes con C.I.: 0700747348, se encuentra como propietario/poseionario del predio objeto de la regularización, por tanto, han venido administrando el uso del predio de forma libre, pacífica y pública acorde a sus linderos ya establecidos. De acuerdo al Título de propiedad que es una escritura pública de COMPRAVENTA celebrada el 10 de noviembre de 1991 ante la Notaría Segunda del cantón Santa Isabel, otorgado por Berrezueta Reyes María Zoila, e inscrita el 29 de enero de 1992 con el número 25, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará. Según el certificado número 0137-2026 de la escritura anteriormente descrita, otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará, de fecha 26 de enero de 2026, sobre la escritura pública de compraventa no se registra gravamen alguno.*

Artículo. 2.- ACEPTAR la Determinación de Superficie referente al predio; y, en consecuencia, establecer el área del mismo, en **17.650,20 m² (1.76502 ha)** predio con los siguientes linderos y dimensiones:

SUPERFICIE DEL PREDIO 17.650,20 m² (1.76502 ha)

NORTE: Con Mariana de Jesús Márquez Berrezueta, de P1 a P2 en 18.41m, de P2 a P3 en 12.27m, de P3 a P4 en 41.03m, de P4 a P5 en 15.95m, con asequia s/n, de P5 a P6 en 15.93m, de P6 a P7 en 34.39m, de P7 a P8 en 36.78m.

SUR: Con vía pública, de P15 a P16 en 20.55m, de P16 a P17 en 17.57m, de P17 a P18 en 21.95m, de P18 a P19 en 25.59m, de P19 a P20 en 12.84m, de P20 a P21 en 6.46m, de P21 a P22 en 13.02m, de P22 a P23 en 26.28m, de P23 a P24 en 15.22m.

ESTE: Con Brigida Eudofidia Berrezueta Márquez, de P8 a P9 en 64.42m, con Eliodoro Benjamín Berrezueta Márquez, de P9 a P10 en 27.46m, con Enrique Filemon Berrezueta Márquez y otros, de P10 a P11 en 23.66m, de P11 a P12 en 13.93m, de P12 a P13 en 16.97m, de P13 a P14 en 6.07m, de P14 a P15 en 8.44m.

OESTE: Con Mariana de Jesús Márquez Berrezueta, de P24 a P25 en 14.52m, de P25 a P26 en 14.12m, de P26 a P27 en 14.98m, de P27 a P28 en 17.84m, de P28 a P29 en 24.47m, de P29 a P1 en 20.45m.

Artículo. 3.- DISPONER a la Dirección Financiera emitir el título de crédito para el cobro de las tasas contemplada en la ordenanza.

Artículo. 4.- DISPONER a Secretaría General, proceda a notificar con la presente resolución a los peticionarios, y una vez que haya causado estado de acuerdo a la razón sentada por **Secretaría General**, los peticionarios procederán con la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará, incluido el levantamiento planimétrico.

Artículo. 6.- PUBLÍQUESE la presente resolución en la página web institucional del GAD Municipal.

DISPOSICIONES FINALES:

Uno. - La presente no constituye fraccionamiento ni desmembración.

Dos. - En cuanto a la participación que corresponda a cada copropietario se estará a lo establecido en las respectivas escrituras que sirvieron de fundamento en la presente resolución.

Tres. - Se procederá a las marginaciones en los archivos correspondientes.

Cuatro. - Se deja a Salvo el derecho de terceros.

Cinco. - El presente expediente queda a cargo y custodia de la Jefatura de Avalúos y Catastros, en sus archivos correspondientes.

Dado y firmado en el cantón Pucará, Provincia del Azuay, a los 28 días del mes de mayo 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

Sra. María Ubaldina Pesantez Cedillo
CONCEJALA