

RESOLUCIÓN DE CONCEJO

RC-0180-2026

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, mediante Memorando Nro. GADMP-DPYPES-2026-0430-M, de fecha Pucará, 08 de junio de 2026, suscrito por el Ing. Adrián David Arce Pindo. DIRECTOR DE PROYECTOS Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE. PARA: Sr. Arq. Adrian Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GAD Municipal Pucará. ASUNTO: REGULARIZACIÓN DE TÍTULOS DE DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES A FAVOR DE LA SEÑORA MARIBEL ALEXANDRA MENDIETA HUANGA REPRESENTADA POR HUANGA AUCAY NORMA NARCISA. En su parte pertinente menciona lo siguiente: En atención al Memorando Nro. GADMP-JAYC-2026-0229-M, de fecha 05 de junio de 2026, suscrito por el Arq. Roberto Bernardo Cañarte Sarango, Jefe de Avalúos y Catastros, mediante el cual remite el Informe Técnico Nro. 001-DYA-GADMP-EM-2026 y el expediente correspondiente al trámite de REGULARIZACIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES a favor de la señora MARIBEL ALEXANDRA MENDIETA HUANGA, con cédula de ciudadanía Nro. 0106169394, representada por la señora NORMA NARCISA HUANGA AUCAY, con cédula de ciudadanía Nro. 0703152595, respecto del predio identificado con clave catastral Nro. 01065201010080170001, ubicado en el centro parroquial de San Rafael de Sharug, cantón Pucará; me permito manifestar lo siguiente: De acuerdo con el informe técnico remitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, la administrada solicita la regularización de derechos y acciones singulares de un predio adquirido mediante escritura pública de compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará bajo el número de inscripción 410 de fecha 15 de diciembre de 2022, cuyo antecedente dominial proviene de derechos y acciones. La Jefatura de Avalúos y Catastros efectuó la revisión documental, análisis de dominio, inspección técnica del predio, verificación de linderos, publicaciones y demás actuaciones previstas en la Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el Cantón Pucará, determinando que el predio se encuentra consolidado físicamente, con linderos plenamente identificados y sin oposición de colindantes dentro del término legal establecido. El inmueble objeto del trámite se encuentra identificado con clave catastral Nro. 01065201010080170001 y cuenta con una superficie de 137,73 m², conforme consta en la planimetría e informe técnico incorporados al expediente. 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. La Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el Cantón Pucará establece en su artículo 5 que la regularización se realizará mediante resolución emitida por el Concejo Municipal; mientras que el artículo 31 dispone que, una vez cumplidas las etapas

técnicas y administrativas correspondientes, Procuraduría Síndica emitirá el informe jurídico dirigido a Alcabía para que el expediente sea remitido al Concejo Municipal para la emisión de la resolución respectiva. En virtud de lo expuesto, esta Dirección APRUEBA el informe técnico y la planimetría remitidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros. Por lo tanto, me permito recomendar a Usted se sirva disponer la remisión del expediente a Procuraduría Síndica Municipal, conforme lo establecido en el artículo 31 de la Segunda Reforma a la Ordenanza para la Regularización, Adjudicación y Titularización de Tierras en el Cantón Pucará, a fin de que se emita el informe jurídico correspondiente y se continúe con el procedimiento administrativo previo a su conocimiento y resolución por parte del Concejo Municipal. A continuación se anexa el link de expediente: <https://mega.nz/file/bQwlXIYL#5jbIb7cXjpKq2CS5nQYsly32j-HDill0vihyoPHA-hA>

Que, mediante Informe Nro. 001-DYA-GADMP-EM-2026. Pucará, 04 de junio del 2026.
Asunto: INFORME TÉCNICO PARA LA REGULARIZACIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES DEL PREDIO DE LA SEÑORA MARIBEL ALEXANDRA MENDIETA HUANGA REPRESENTADA POR HUANGA AUCAY NORMA NARCISA

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.

Art. 5.- Refórmese el artículo 5 por el siguiente texto:

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.

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.

Art. 23.- Refórmese el artículo 18 por el siguiente texto:

Condicionantes. - La singularización de estos predios se aplicará en los siguientes casos:

1. Cuando el título de propiedad es como derechos y acciones singulares y proviene de un antecedente que carece de inscripción en el Registro de la Propiedad como cuerpo cierto.
2. Cuando sus linderos estén plenamente identificados en el título de propiedad y en campo se muestre consolidado carentes de conflictos entre colindantes.
3. Cuando se pretenda legalizar un lote que estando dentro de los linderos generales indicados en el título de propiedad, no correspondan a éstos, siempre y cuando sus colindantes ya tengan singularizados y legalizados sus predios, y que el titular de los derechos y acciones haya adquirido el título con al menos CINCO años antes de la vigencia de la presente ordenanza.
4. Cuando el total de dueños de derechos y acciones quieren regularizar en cuerpo cierto.
5. Solo se regularizará títulos de derechos y acciones singulares cuya cabida no sobrepasen las treinta hectáreas (30 ha.), aquellas que sobrepasen la cabida mencionada deberán proceder por vía judicial.

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.

Art. 31.- Refórmese el artículo 22 por el siguiente texto:

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.

Art. 32.- Refórmese el artículo 23 por el siguiente texto:

“(…) De la Resolución. - La resolución favorable deberá ser debidamente motivada y en su parte resolutoria determinará con precisión: área del predio, linderos y dimensiones; y, en el caso de Regularización de derechos y acciones o Título de cuerpo cierto carente de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo, adicionalmente los datos de la escritura que se regularizará (…).”

Art. 33.- Refórmese el artículo 24 por el siguiente texto:

De la Inscripción. - Es obligación del beneficiario protocolizar e inscribir la resolución administrativa o minuta en el Registro de la Propiedad, en un término de 90 días; caso contrario el peticionario deberá solicitar una convalidación de la resolución o minuta emitida, para lo cual, la Unidad de Avalúos y Catastros emitirá un informe en el que adjuntará el avalúo actualizado del bien inmueble y verificará que el mismo se encuentre catastrado conforme a la

resolución a ser convalidada y no se encuentre afectada por la planificación del GAD Municipal conforme a las leyes y normas vigentes.

En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá las resoluciones administrativas si no consta en la parte resolutive el área del predio, linderos y dimensiones; y, en el caso de Regularización de derechos y acciones y títulos de cuerpo cierto carente de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo, los datos de la escritura que se regularizará, para lo cual el Registrador de la Propiedad devolverá el trámite para su respectivo cumplimiento de la o las observaciones.

ANTECEDENTES:

Mediante solicitud de trámite Nro. 12062 a nombre de Maribel Alexandra Mendieta Huanga con C.I: 0106169394, representada por la señora Huanga Aucay Norma Narcisa con C.I: 0703152595 se requiere regularizar los derechos y acciones singulares de un predio identificado con clave catastral 01065201010080170001, propiedad de la señora Maribel Alexandra Mendieta Huanga con C.I: 0106169394. De acuerdo al título del predio que es una escritura pública de **COMPRAVENTA** celebrada el 09 de diciembre de 2022 ante la Notaría Pública Segunda del cantón Santa Isabel, otorgada por José Tomas Pesantez Berrezueta, Eudofilia Carmelina Pesantez Berrezueta, Juan Antonio Pesantez Berrezueta, Luis Gonzalo Pesantez Berrezueta, María Bernardita Pesantez Berrezueta, Blanca Elvira Narváez Márquez quien comparece en calidad de mandataria del señor Juan Clodomiro Berrezueta Pesantez, Rosa Carmita Pesantez Pesantez, Marlene Lucila Pesantez Pesantez, Tito Fernando Pesantez Pesantez, Verónica Alexandra Guapinaula Pesantez quien comparece por sus propios derechos y en calidad de mandataria de los señores Diana Elizabeth Guapinaula Pesantez y Omar Darwin Guapinaula Pesantez, Abraham Belisario Armijos Pesantez, Manuel De Jesús Armijos Pesantez, María Fernanda Armijos Pesantez e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará en la fecha 15 de diciembre de 2022 con el número 410, se da en venta real y perpetua enajenación en favor de sus compradores todos los derechos hereditarios de los derechos y acciones en un cuerpo de terreno denominado ZHARUG perteneciente a la parroquia Pucara antes jurisdicción del cantón Girón, hoy cantón Pucará provincia del Azuay, mismo que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: CABECERA: Camino público; PIE: con terrenos de Julián Berrezueta, jarata y cerca al medio; UN COSTADO: con terrenos de propiedad de la iglesia de esta parroquia de Sharug; y, OTRO COSTADO: con plaza pública del anejo de Zharug; venta que se hace sin reserva de ninguna naturaleza.

Según el certificado de bienes número: 0158-2026 de la escritura anteriormente descrita, otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará en la fecha 28 de enero del 2026, el bien no ha sido enajenado a favor de terceros compradores con título inscrito. Ni soporta gravamen alguno, además se complementó la búsqueda con el certificado número 0157-2026 para verificar el dominio de la propiedad en la cual, la escritura celebrada el 05 de octubre de 1943 y reinscrita el 28 de junio de 2022 con el nro. 211, si proviene como derechos y acciones a un cuerpo de terreno denominado Zharug, bien inmueble que acorde a los linderos de este certificado corresponde a la escritura mencionada en líneas anteriores.

Existe también un poder general celebrado en la ciudad de New York que otorga Maribel Alexandra Mendieta Huangá con C.I: 0106169394 en favor y nombre de Norma Narcisca Huangá Aucay con C.I: 0703152595, para que, en mi nombre y representación, se apersona y pueda representar con las más amplias facultades todo tipo de trámite mencionados en el poder general, generalísimo.

Motivo de la regularización de derechos y acciones singulares

El motivo de la regularización de este predio es que de acuerdo al historial de dominio descrito en el certificado número 0158-2026, el bien proviene de derechos y acciones, enmarcándose dentro de las condicionantes del **Art.23, DE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ**, además, al no contar con una superficie en la escritura se acogería a lo establecido en el Art. 1.- Refórmese el artículo 35 de la PRIMERA REFORMA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ respecto a las tasas de regularización “(...) *En el caso de constatare excedentes o diferencias de superficies entre el título de derechos y acciones singulares y la planimetría presentada se cobrará adicionalmente las tasas establecidas en el artículo 31 de la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE PROPIEDADES UBICADAS EN EL CANTÓN PUCARÁ (...)*”.

En el cuadro adjunto se indica la superficie del predio

PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 01065201010080170001			
Escritura		Levantamiento Taquimétrico	
m2	Ha	m2	Ha
No consta	No consta	137.73m2	0.013773

DESARROLLO

Inspección del predio

El día 17 de marzo del 2026 se procedió a realizar la inspección del predio con clave catastral 01065201010080170001, objeto de la presente regularización de los derechos y acciones singulares, 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 centro urbano de San Rafael de Sharug del cantón Pucará, presenta una forma regular, es un predio esquinero y su acceso se da por la calle 8 de diciembre y la Leonardo Mencley. El predio en su mayoría está delimitado por linderos fijos; al Norte y Este con las calles 8 de diciembre y Leonardo Mencley y en lo demás con cercos de alambre por división. En la inspección se pudo constatar que el levantamiento taquimétrico e informe de linderación presentado coinciden con la realidad física del predio.

INFORME DE LINDERACIÓN DEL PREDIO.

PREDIO CON UNA SUPERFICIE DE 137.73m2 (0.013773 Ha.)

NORTE: Con calle Leonardo Mencley del P1 a P2 en 10.45m, del P2 a P3 en 10.63m.

SUR: Con Segundo Saúl Reyes Reyes del P4 a P5 en 10.70m, del P5 a P6 en 10.34m.

ESTE: Con calle 8 de Diciembre del P3 a P4 en 6.73m.

OESTE: Con Rosa Carmita Mendieta Narváez del P6 a P1 en 5.82m.

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

Notificaciones a los colindantes

Una vez realizada la inspección al predio y en vista de que los colindantes no estuvieron presentes para firmar la ficha de colindantes, cumpliendo con el **Artículo 21.-Publicación**, dispuesto en la ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ, 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.

La señora Maribel Alexandra Mendieta Huangá con C.I: 0106169394, por intermedio de su apoderada la Sra. Norma Narcisa Huangá Aucay se encuentra realizando el proceso de REGULARIZACIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES del predio con clave catastral: 01065201010080170001, ubicado en el centro parroquial de San Rafael de Sharug, para ello se procedió a publicar el extracto de notificación con fecha 31 de marzo y 01 de abril del 2026, a través del radio ATENAS, de conformidad con lo establecido en el COA, así mismo, se publicó en la página oficial del GADM Pucará y en la cartelera municipal como indica la Ordenanza.

Respuesta de los colindantes a las notificaciones

Los colindantes que constan en el levantamiento taquimétrico, **NO** se presentan en la Unidad de Avalúos y Catastros dentro del término de 10 días posteriores a la última publicación, como indica la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CANTÓN PUCARÁ en su artículo 21, por lo que se presume que **SÍ ESTÁN DE ACUERDO** con el levantamiento planimétrico e informe de linderación presentado por la señora Maribel Alexandra Mendieta Huangá, por intermedio de su apoderada la Sra. Norma Narcisa Huangá Aucay.

Observaciones

- Del levantamiento planimétrico ingresado con la solicitud de trámite Nro. 12062 se verificó que cumple con la realidad física del predio, acorde a los linderos ya establecidos y al informe de linderación de la escritura.
- El predio es un bien consolidado que se encuentra totalmente singularizado con linderos fijos como vías públicas y cerca de alambre por división, además, tiene una ubicación en la manzana de predio esquinero.
- Al finalizar el trámite de derechos y acciones singulares se debe cancelar las tasas correspondientes al trámite.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Al regularizarse los derechos y acciones singulares el predio pasa a formar un cuerpo cierto, debido a que sus linderos están totalmente singularizados y delimitados, acorde al levantamiento planimetrico presentado.
- De acuerdo a la ordenanza que regula el presente trámite, y una vez transcurrido el tiempo límite, ninguno de los colindantes se presentó a la Unidad de Avalúos y Catastros e hizo algún tipo de reclamo, por lo que, se presume que dichos colindantes estuvieron de acuerdo con la planimetría presentada por la señora Maribel Alexandra Mendieta Huanga por intermedio de su apoderada la Sra. Norma Narcisa Huanga Aucay.

Por lo tanto, la presente regularización de derechos y acciones singulares del predio con clave catastral 01065201010080170001, propiedad de la señora Maribel Alexandra Mendieta Huanga con C.I: 0106169394, por intermedio de su apoderada la Sra. Norma Narcisa Huanga Aucay **SI PROCEDE**.

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, Art. 5.- Refórmese el artículo 5 por el siguiente texto: **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.

Que, 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.

Art. 23.- Refórmese el artículo 18 por el siguiente texto:

Condicionantes. - La singularización de estos predios se aplicará en los siguientes casos:

1. Cuando el título de propiedad es como derechos y acciones singulares y proviene de un antecedente que carece de inscripción en el Registro de la Propiedad como cuerpo cierto.
2. Cuando sus linderos estén plenamente identificados en el título de propiedad y en campo se muestre consolidado carentes de conflictos entre colindantes.
3. Cuando se pretenda legalizar un lote que estando dentro de los linderos generales indicados en el título de propiedad, no correspondan a éstos, siempre y cuando sus colindantes ya tengan singularizados y legalizados sus predios, y que el titular de los derechos y acciones haya adquirido el título con al menos CINCO años antes de la vigencia de la presente ordenanza.
4. Cuando el total de dueños de derechos y acciones quieren regularizar en cuerpo cierto.

5. Solo se regularizará títulos de derechos y acciones singulares cuya cabida no sobrepasen las treinta hectáreas (30 ha.), aquellas que sobrepasen la cabida mencionada deberán proceder por vía judicial.

Que, 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.

Que, Art. 31.- Refórmese el artículo 22 por el siguiente texto:

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, Art. 32.- Refórmese el artículo 23 por el siguiente texto:

“(...) De la Resolución. - La resolución favorable deberá ser debidamente motivada y en su parte resolutive determinará con precisión: área del predio, linderos y dimensiones; y, en el caso de Regularización de derechos y acciones o Título de cuerpo cierto carente de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo, adicionalmente los datos de la escritura que se regularizará (...)”.

Que, Art. 33.- Refórmese el artículo 24 por el siguiente texto: **De la Inscripción.** - Es obligación del beneficiario protocolizar e inscribir la resolución administrativa o minuta en el Registro de la Propiedad, en un término de 90 días; caso contrario el petionario deberá solicitar una convalidación de la resolución o minuta emitida, para lo cual, la Unidad de Avalúos y Catastros emitirá un informe en el que adjuntará el avalúo actualizado del bien inmueble y verificará que el mismo se encuentre catastrado conforme a la resolución a ser convalidada y no se encuentre afectada por la planificación del GAD Municipal conforme a las leyes y normas vigentes.

En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá las resoluciones administrativas si no consta en la parte resolutive el área del predio, linderos y dimensiones; y, en el caso de Regularización de derechos y acciones y títulos de cuerpo cierto carente de cabida o cuya descripción de linderos no sean suficientes para su cálculo, los datos de la escritura que se regularizará, para lo cual el Registrador de la Propiedad devolverá el trámite para su respectivo cumplimiento de la o las observaciones.

Que, Mediante Convocatoria Nro. Memorando Nro. GADMP-SC-2026-0058-M, de fecha **Pucará, 12 de julio 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. 0166-2026. 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 14 de julio del 2026, a las 10h30 am, en el local de Sesiones del Palacio Municipal. Con el siguiente. Orden del día: 1.- Constatación del

quorum. 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. 0165-2026, de fecha 07 de julio del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación del Acta de sesión Extraordinaria de Concejo de fecha 8 de julio de 2026. 7.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 12062 de la Sra. Maribel Alexandra Mendieta Huanga con C.I.: 0106169394, representada por la señora Huanga Aucay Norma Narcisa con C.I.: 0703152595 se requiere regularizar los derechos y acciones singulares de un predio identificado con clave catastral 01065201010080170001, propiedad de la señora Maribel Alexandra Mendieta Huanga con C.I.: 0106169394. 8.- Conocimiento del Acta Nro. 01-2026 de la Comisión Reina del Cantón Pucará, período 2026–2027, y posesión y coronación de la Reina del Cantón Pucará, período 2026–2027 y su corte de honor. 9.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ. 10.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 11.- Clausura.

Que, por unanimidad el Ilustre Concejo Aprueba y Reforma el orden del día para la presente sesión ordinaria de hoy 14 de julio de 2026. Quedando de la siguiente manera: 1.- Constatación del quorum. 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. 0165-2026, de fecha 07 de julio del año dos mil veintiséis. 6.- Conocimiento y Aprobación del Acta de sesión Extraordinaria de Concejo de fecha 8 de julio de 2026. 7.- Conocimiento y Aprobación del trámite Nro. 12062 de la Sra. Maribel Alexandra Mendieta Huanga con C.I.: 0106169394, representada por la señora Huanga Aucay Norma Narcisa con C.I.: 0703152595 se requiere regularizar los derechos y acciones singulares de un predio identificado con clave catastral 01065201010080170001, propiedad de la señora Maribel Alexandra Mendieta Huanga con C.I.: 0106169394. 8.- Conocimiento del Acta Nro. 01-2026 de la Comisión Reina del Cantón Pucará, período 2026–2027, y posesión y coronación de la Reina del Cantón Pucará, período 2026–2027 y su corte de honor. 9.- Conocimiento y Aprobación del Ilustre Concejo para la entrega de reconocimientos a las Instituciones, personas, empresas, el día 25 de julio de 2026, en el marco de las festividades de los XXXVIII años de cantonización. BANCO DE DESARROLLO DEL ECUADOR B.P. CELEC E.P ASOCIACIÓN DE MUNICIPALIDADES ECUATORIANAS MINISTERIO DE INCLUSIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL CUERPO DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE PUCARA MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA MINISTERIO DE GOBIERNO GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL DE SAN RAFAEL DE SHARUG PERSONAS DESTACADAS POR LA RECOPIACIÓN DEL ARCHIVO HISTÓRICO FÍLMICO DE LA CANTONIZACIÓN DE PUCARÁ. MGTR. RODRIGO OSWALDO MERCHÁN MÁRQUEZ DR. ALEJANDRO LAUTARO SUÁREZ LCDA. CARMEN ALEXANDRA SUÁREZ SEGOVIA EMPRESA POR SU APOORTE ECONÓMICO PARA DISTINTAS OBRAS COMUNITARIAS Y SOCIALES 1 EMPRESAS POR SU APOORTE ECONÓMICO PARA OBRAS DE AYUDAS SOCIALES. EMPRESA MINERA ADMG + EMPRESA MINERA CURIAM METAL AGREEN ROCK. LISTADO PARA CONDECORACIÓN DE PRESIDENTE. COMUNIDAD SR. Juan Miguel Yunga Tigre. Ñugropamba. Sra. Ana Lucia Merchán Espinoza. Matapalo. Sr. Manuel Jesús Barzallo Mendieta. Manzanilla. Sr. Jhofre Eugenio Guzmán León. Mollepongo. Sr. Daniel Tobías Merchán Berrezueta. San Sebastián. Sr. Darwin Patricio Chávez Orellana. Chilcaplaya. Sr. Jaime Oswaldo Mendieta Berrezueta. La Cascada. Sr. FREDDY ARMAN CHÁVEZ BERREZUETA. El Pindo. Sr. Luis Enrique Guayllasaca Narváez. Tendales. Sr. Jorge Hernán Guamán Heras. San Marcos. Sr. Silverio Alberto Mendieta Guamán. La Dolorosa. Sr. Manuel Arcesio Tigre Ortega. San José de

Guanduyacu Sr. Wilson Cebero Merchán Cedillo. Limón. Sr. Luis Aníbal Chávez Barzallo. Minas Chuqui Bajo Sr. Jhadson José Tenesaca Muñoz. Vivar Bajo. Sra. Mérida Alexandra Guamán Mendieta. Santa Marianita. Sr. Juan Nicanor Mendieta Heras. San José de la Betania. Sr. Luis Alberto Barzallo Mendieta Las Nieves. Sra. Noemí Germania Barreto Merchán. Quinoas. Sra. Zoila Isabel Andrade Ochoa. Manzano Sr. Sergio Arturo Andrade Huangá. Rosa de Oro. Sr. Walter Robinson Durán Guamán. Buri Duco Sr. Luis Tarquino Berrezueta Barzallo. Deuta. Sra. Samantha Maribel Pesantez Mogrovejo. Santa Martha. Sr. Luis Hernán Márquez Romero. Río Blanco. Sr. Gustavo Alexander Guamán Cabrera. La Maravilla. Sra. Rosario Margarita Manzano. Rodríguez. Dagnia. Sr. Hernán Ramiro Redrován Cedillo. Cerro negro. Sr. Moisés Lisandro Romero Huangá. Jarquín. Sr. Daniel Salvador Pesantez Cedillo. Vivar alto. Sr. Rosa Amparito Narváez Saraguro. Patococha. Sr. Vicente Bolívar Delgado Córdova. Pelincay. Sra. María Rocío Lluísupa Nieves. Bellavista. Sra. Zoila Patricia Márquez Araujo. Caligüiña. Sr. Ángel Polivio Nieves Tigre. Pingullo. SR. José Javier Guamán Barreto. Enramada Baja. Sra. Flor de América Segarra Pesantez. Sarayunga. Sr. Klever Gonzalo Delgado Pesantez. Tres Banderas. Sr. Vitalio Moisés Pizarro Pando. Unión y Progreso. Sr. Carlos Aníbal Heras Heras. Santa Cecilia. Sr. Wilmer Renato Ordoñez Quizhpe. LAS PALMAS. Sra. María Estela Chávez Rodríguez. Huasipamba Paraíso. Sr. Vicente Herminio Reyes Alvear Guarumal. Sr. Manuel Rolendio Yáñez Morocho. San Miguel de las Palmeras. Sra. Bertha Yolanda Chávez Heras. Guaguacorrál. Sr. Rómulo Cirilo Mendieta. La Betania. Sr. Clever Eladio Guamán Mendieta Llimbi. Sr. Segundo Ramón Andrade Cedillo. Tullusiri. Sra. Ludy Magaly Reyes Cedillo. Chaguar. Sra. Tania Elizabeth Mendieta Saraguro. Tenguelillo. Sr. Jesús Salvador Huangá Romero. Gramalote. Sr. Juan Bolívar Chávez Merchán. Enramada Alta. Sra. Germania Reyes. Huasipamba Mirador. Sr. Eladio Reyes Tucto. Sra. Piedad Adriana Berrezueta. San Antonio de Ñugro. Sr. Luis Cornelio Merchán. La Florida Sr. Hernán Barzallo. Chiguan. Sr. Marcelo Carmona. San Luis. Sr. Armando Yáñez. Tipoloma. 10.- Informe de Los Señores concejales GADM-PUCARÁ. 11.- Informe del Sr. alcalde. GADM-PUCARÁ. 12.- 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:

Artículo. 1.- REGULARIZAR los derechos y acciones singulares como cuerpo cierto del predio de propiedad de la señora Maribel Alexandra Mendieta Huangá con C.I: 0106169394, predio identificado con clave catastral 01065201010080170001, representada por la señora Huangá Aucay Norma Narcisca con C.I: 0703152595. De acuerdo al título del predio que es una escritura pública de COMPRAVENTA celebrada el 09 de diciembre de 2022 ante la Notaría Pública Segunda del cantón Santa Isabel, otorgada por José Tomas Pesantez Berrezueta, Eudofilia Carmelina Pesantez Berrezueta, Juan Antonio Pesantez Berrezueta, Luis Gonzalo Pesantez Berrezueta, María Bernardita Pesantez Berrezueta, Blanca Elvira Narváez Márquez quien comparece en calidad de mandataria del señor Juan Clodomiro Berrezueta Pesantez, Rosa Carmita Pesantez Pesantez, Marlene Lucila Pesantez Pesantez, Tito Fernando Pesantez Pesantez, Verónica Alexandra Guapinaula Pesantez quien comparece por sus propios derechos y en calidad de mandataria de los señores Diana Elizabeth Guapinaula Pesantez y Omar Darwin Guapinaula Pesantez, Abraham Belisario Armijos Pesantez, Manuel De Jesús Armijos Pesantez, María Fernanda Armijos Pesantez e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del

cantón Pucará en la fecha 15 de diciembre de 2022 con el número 410, se da en venta real y perpetua enajenación en favor de sus compradores todos los derechos hereditarios de los derechos y acciones en un cuerpo de terreno denominado ZHARUG perteneciente a la parroquia Pucara antes jurisdicción del cantón Girón, hoy cantón Pucará provincia del Azuay, mismo que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: CABECERA: Camino público; PIE: con terrenos de Julián Berrezueta, jarata y cerca al medio; UN COSTADO: con terrenos de propiedad de la iglesia de esta parroquia de Sharug; y, OTRO COSTADO: con plaza pública del anejo de Zharug; venta que se hace sin reserva de ninguna naturaleza. Según el certificado de bienes número: 0158-2026 de la escritura anteriormente descrita, otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pucará en la fecha 28 de enero del 2026, el bien no ha sido enajenado a favor de terceros compradores con título inscrito. Ni soporta gravamen alguno, además se complementó la búsqueda con el certificado número 0157-2026 para verificar el dominio de la propiedad en la cual, la escritura celebrada el 05 de octubre de 1943 y reinscrita el 28 de junio de 2022 con el nro. 211, si proviene como derechos y acciones a un cuerpo de terreno denominado Zharug, bien inmueble que acorde a los linderos de este certificado corresponde a la escritura mencionada en líneas anteriores. Existe también un poder general celebrado en la ciudad de New York que otorga Maribel Alexandra Mendieta Huanga con C.I: 0106169394 en favor y nombre de Norma Narcisa Huanga Aucay con C.I: 0703152595, para que, en mi nombre y representación, se apersone y pueda representar con las más amplias facultades todo tipo de trámite mencionados en el poder general, generalísimo.

Artículo. 2.- ACEPTAR la Determinación de Superficie referente al predio; y, en consecuencia, establecer el área del mismo, en **137.73m² (0.013773 Ha.)** predio con los siguientes linderos y dimensiones:

SUPERFICIE DEL PREDIO 137.73m² (0.013773 Ha.)

NORTE: Con calle Leonardo Mencley del P1 a P2 en 10.45m, del P2 a P3 en 10.63m.

SUR: Con Segundo Saúl Reyes Reyes del P4 a P5 en 10.70m, del P5 a P6 en 10.34m.

ESTE: Con calle 8 de Diciembre del P3 a P4 en 6.73m.

OESTE: Con Rosa Carmita Mendieta Narváez del P6 a P1 en 5.82m.

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 Secretaria General, proceda a notificar con la presente resolución a la peticionaria, y una vez que haya causado estado de acuerdo a la razón sentada por **Secretaria General**, la peticionaria procederá 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 21 días del mes de julio 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

Ing. Carlos Alberto Reyes Reyes
CONCEJAL