

colindantes, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el registro de propiedad serán nulas.

- e) **Requisito para presentar posturas.**- Antes de participar en la pública subasta, los interesados consignarán por lo menos el veinte por ciento del valor del avalúo de la faja que deseen adquirir. El valor de la consignación se entregará a Tesorería de la municipalidad, en dinero efectivo o en cheque certificado y se lo contabilizará y depositará de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.
- f) Cuando las fajas a ser subastadas estén constituidas por un conjunto de unidades o de fajas separables, la consignación, a que se refiere el numeral anterior, dará derecho al interesado para participar solamente en la faja que esté colindante a su propiedad; y si la faja se encontrare en la mitad de dos predios, dará lugar a que los propietarios de ambos participen en la subasta.
- g) **Posturas.** - Las posturas que se presentarán verbalmente, serán debidamente anotadas y contendrán los nombres y apellidos del postor, la cantidad ofrecida y la faja por el que se hace la oferta. Cada postura será pregonada por el martillador público que intervenga. El Martillador será un abogado de la institución. No se aceptarán posturas que trasgredan lo establecido en la base de la subasta indicado anteriormente.
- h) **Cierre del remate y adjudicación.** -La adjudicación de las fajas subastadas se la hará al mejor postor. En caso de única postura, siempre que esta cumpla o supere el valor del avalúo dará lugar a la adjudicación de la faja.
- i) **Pago del precio.** - Hecha la adjudicación, el adjudicatario pagará la totalidad del precio ofrecido, en dinero efectivo o en cheque certificado a la orden de Tesorería municipal. Realizado el pago, se entregará al adjudicatario las fajas subastadas. Tesorería contabilizará y depositará los valores de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.
- j) **Acta y copias.** - El Secretario del Comité de Pública Subasta levantará el acta de la diligencia, en la que hará constar los siguientes datos: lugar, fecha y hora de la iniciación de la subasta, enunciación de las posturas presentadas, ubicación, superficie y linderos de las fajas, títulos antecedentes de dominio y el nombre del adjudicatario; y, el valor por el que se hace la adjudicación. El original del acta firmada por los miembros del Comité, el martillador que intervino en la subasta y el adjudicatario, se archivará en Secretaría General quien notificará a las direcciones relacionadas al proceso y al adjudicatario beneficiario. A cada adjudicatario aún sin solicitud previa, se le entregará una copia certificada de la parte pertinente del acta, esto es, de la que se refiere a las fajas adjudicadas a cada uno de ellos. Documento en base al cual el beneficiario realizará los trámites pertinentes para la transferencia de dominio a su favor.

3.10 Replanteos y transferencia de dominio de inmuebles urbanos y/o rural

Para los trámites de replanteos, transferencias de dominio de inmuebles urbano, rural y propiedad horizontal, el usuario deberá ingresar a la página Web institucional “Trámites en línea” y adjuntar los siguientes requisitos:

3.10.1 Requisitos

- Autorización trámite en línea (propietario-profesional)
- Comprobante del pago de impuesto predial (Validado por el sistema)
- Certificado del Registro de la Propiedad actualizado; en el caso de replanteo de áreas remanentes será necesario solicitar el certificado del Registro de la Propiedad con el historial de ventas;
- Certificado de No Adeudar al municipio;

- Certificado de no adeudar a EMAPAST sector urbano y zonas de expansión Tarqui (que será solicitado por una única vez al inicio del trámite);
- Escritura debidamente registrada del predio en trámite;
- Cédulas y papeletas de votación del o los propietarios. RUC si el predio está a nombre de una institución o empresa privada;
- Cédulas y papeletas de votación del o los adquirientes en transferencia de dominio
- Revisión de mojoneo de linderos
- El levantamiento planimétrico digital con extensión dwg deberá contener la información básica de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.14.3 de la presente ordenanza.
- Formulario para aprobación de levantamiento planimétrico en línea.
- Planimétricos regidos al formato establecido en el presente documento en tamaño A4; A3; A2; A1 de acuerdo al área del predio y que sea legible. Según sea el caso deberá contener representación gráfica de excedentes, fajas de protección o afectación, ríos, esteros, quebradas, áreas de protección vial, protección hídrica, áreas de protección de elementos artificiales (oleoducto, poliducto, alta tensión, etc.), en predios esquineros regirse al formato.
- Para transferencia de dominio de un bien inmueble a favor de dos o más propietarios, se requerirá el certificado de normas particulares emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en la que se determinará la regulación urbanística del bien a transferirse. Certificado que establecerá la factibilidad de una futura desmembración de acuerdo al número de propietarios. Esto se hará constar en la autorización de transferencia.
- En caso de que el replanteo sea para fraccionamiento deberá:
 - Solicitar los puntos de control (2BM) de partida y que estén referidos al sistema de referencia UTM WGS84 18S, de conformidad al numeral 3.13; en línea.
 - Fotografía aérea actualizada en formato digital (TIFF, ECW), obtenida mediante equipos no tripulados.
 - Acta de conformidad de linderos con reconocimientos de firma y rúbrica realizadas en una Notaría Pública, de los colindantes en predios con linderos no consolidados cuando supere el área y medidas escrituradas; cuando lo requiera

Tiempo de entrega quince (15) días laborables para trámites urbanos, y para el sector rural cuatro (4) días a partir de la verificación topográfica en campo.

3.10.2 Procedimiento para aprobación de trámites de Replanteo y Transferencia de Dominio:

1. El propietario o uno de los propietarios deberá ingresar a la página Web institucional “Trámites en línea”, y subir o generar los requisitos solicitados.
2. La Dirección de Avalúos y Catastros procederá a la revisión técnica del replanteo, verificando el cumplimiento de la normativa establecida para el caso.
3. Se procederá a la revisión en campo de levantamiento planimétrico a fin de constatar:
 - Verificación de la existencia de los dos puntos de control (2BM) de partida arrastrados de las placas de la red geodésica local.
 - Verificación de la ubicación, dimensiones que se presentan en el planimétrico en comparación con las levantadas por el equipo topográfico. (mojones y puntos de delimitación).
 - Revisión y actualización de las características físicas geométricas de las edificaciones y del suelo.
 - Se verificará la ubicación georreferenciada del planimétrico en base al marco geodésico vigente a nivel cantonal, utilizando para este fin los puntos de control y vértices

perteneciente a la red geodésica local, el trabajo de campo del predio debidamente mojoneado y balizado (de acuerdo a literal 3.11) deberá realizarse con equipos topográficos y/o geodésicos que brinden precisiones milimétricas a centimétricas que no superen el error técnico aceptable.

- Verificación de las principales elevaciones y depresiones, tomando mediciones de cotas en los cambios de pendiente.
4. El topógrafo realiza el informe de la revisión de campo.
 5. El técnico procede a realizar la aprobación o las observaciones de las misma.

3.10.3 Para replanteos de fraccionamientos

El propietario o uno de los propietarios deberá ingresar a la página Web institucional “Trámites en línea”

- La Dirección de Avaluos y Catastros procederá a la revisión técnica del replanteo para sea para fraccionamiento verificando el cumplimiento de la normativa establecida para el caso .
- Se procederá a la revisión en campo de levantamiento planimétrico, a fin de constatar:
 1. Verificación de la existencia de los dos puntos de control (2BM) de partida arrastrados de las placas de la red geodésica local.
 2. Verificación de la ubicación, dimensiones que se presentan en el planimétrico en comparación con las levantadas por el equipo topográfico. (mojones y puntos de delimitación).
 3. Revisión y actualización de las características físicas geométricas de las edificaciones y del suelo.
 4. Se verificará la ubicación georreferenciada del planimétrico en base al marco geodésico vigente a nivel cantonal, utilizando para este fin los puntos de control y vértices perteneciente a la red geodésica local, el trabajo de campo del predio deberá realizarse con equipos topográficos y/o geodésicos que brinden precisiones milimétricas a centimétricas que no superen el error técnico aceptable.
 5. La revisión del levantamiento planimétrico se requerirá el acompañamiento técnico del profesional responsable y de un técnico de la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos (este último para la verificación de la existencia de redes hídricas y pendientes).
 6. El topógrafo realiza el informe de la revisión de campo.
 7. La Dirección de Gestión Ambiental y Riesgo emite un informe de acuerdo a la inspección realizada.
 8. El técnico procede a realizar la aprobación o las observaciones de las misma
- El profesional externo deberá realizar la verificación y medición técnica como mínimo de la cuadra donde se encuentre ubicado el lote, sea individual o proveniente de un fraccionamiento aprobado del trabajo de campo

3.10.4 Vigencia de la aprobación y actualización de trámites de Replanteo y transferencias de dominio.

Vigencia. - Los levantamientos planimétricos de replanteo y transferencia de dominio rigen a partir de su aprobación.

Actualización. - Los levantamientos planimétricos de replanteo y transferencias de dominio se podrán actualizar en cualquier tiempo desde su aprobación previa revisión de campo. De comprobarse en la inspección de campo que no tiene mojones, se han movido los mojones y/o las medidas y superficies cambian con respecto a la aprobada, deberá volver a realizar el trámite de replanteo.

3.10.5 Requisitos para la actualización del levantamiento planimétrico de replanteo y transferencias de dominio.

- Comprobante del pago de impuesto predial;
- Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
- Certificado de No Adeudar al municipio, original o copia;
- Certificado de no adeudar a EMAPAST (que será solicitado por una única vez al inicio del trámite);
- Copia de la escritura debidamente registrada del predio en trámite;
- Copias de cédula del o los propietarios, y comprador/es (en el caso de transferencias de dominio);
- Revisión de mojoneo de linderos;
- El levantamiento planimétrico deberá contener la información básica de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.14.3 de la presente ordenanza, caso contrario deberá realizar nuevamente el proceso de replanteo.
- Carpeta color celeste.

Tiempo de entrega, si los puntos en campo coinciden con el levantamiento presentado serán entregados en el término de 10 días; de no coincidir tendría que realizar un nuevo proceso con el replanteo.

3.10.6 Anulación y aprobación de trámites de replanteos y transferencias de dominio

Se establecen como requisitos para este tipo de tramites, los siguientes:

- Oficio dirigido al Director de Avalúos y Catastros solicitando la anulación del trámite.
- Adjuntar toda documentación original para anular.
- En caso de requerir nueva aprobación deberá especificar en el oficio, y adjuntar la nueva documentación de acuerdo a los requisitos actualizados y establecidos para los trámites de replanteo y transferencias de dominio.
- En caso de haberse cancelado los valores por concepto de alcabalas y plusvalía, se deberá solicitar la baja y anulación del trámite a la Dirección Financiera.
- Pago de la tasa establecida en el numeral 3.12.9.

Tiempo de entrega 24 horas laborables para anulaciones. Para anulación y nueva aprobación será en el término de 10 días.

3.10.7 Afectaciones

El proceso se realizará en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, para lo que se requerirá lo siguiente:

- Formulario de Afectación;
- Certificado de No adeudar al Municipio;
- Certificado emitido por EMAPAST sobre existencia de redes de agua potable y/o alcantarillado
- Planimétrico georreferenciado anterior aprobado;
- Carpeta de color verde;

Tiempo de entrega 2 días laborables.

3.10.8 Promesa de compra y venta

Las promesas de compra venta no serán válidas para efectos de regularización, autorización, o permisos estipulados en la presente ordenanza.

3.10.9 Tasas establecidas para revisión y verificación de levantamiento planimétrico

El GAD Municipal del Cantón Pastaza realizará la revisión y verificación del levantamiento planimétrico georreferenciado presentado por el interesado.

Para todo lo antes mencionado se deberá cancelar un valor proporcional al tamaño del predio a intervenir, conforme lo establece la siguiente fórmula de cálculo:

Tabla 8. Fórmula de Cálculo

$$C(A) = C_o + K \cdot \ln (A / A_o)$$

Elaborado por: GADMCP 2024 **Fuente:** CRURP 2017-2025

Donde:

- **C(A)** = Valor de la tasa por el servicio, expresado en dólares USD
- **C_o** = Costo base (25 USD)
- **K** = Coeficiente de crecimiento
- **Ln** = Logaritmo natural (función matemática para modelar crecimientos no exponenciales)
- **A** = representa el área del predio expresada en metros cuadrados (m²)
- **A_o** = Área base (250m²)

Para predios cuya área sea **menor o igual a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²)**, se aplicará una tasa fija de **VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 25,00)**.

Para predios con área **hasta 1000 m²**, la tasa se calculará mediante la fórmula con el coeficiente de crecimiento **K = 30**

Para predios con área **mayor a 1000 m²**, la tasa se calculará mediante la fórmula con el coeficiente de crecimiento **K = 35**

Desde la segunda revisión de campo, por cada vez que se trasladen a revisión de campo el equipo de topografía municipal, se aplicará un valor adicional correspondiente al 50% de la tasa de acuerdo a los rangos establecidos en la tabla 8. Esto será por la revisión de: replanteos, compra ventas, amojonamiento para fraccionamiento.

El valor adicional lo realizará a costas del profesional, mensaje que se le comunicará al propietario.

3.10.10 Fondo recaudado

Este fondo se lo reinvertirá para los proyectos de actualización catastral, densificación de puntos de control, y para mantenimiento de equipos existentes. La dirección Financiera se velará por su cumplimiento.

3.10.11 Responsabilidad del levantamiento planimétrico

Las y los profesionales externos debidamente registrados en el GAD Municipal que presentaren un levantamiento planimétrico para cualquier trámite dentro de la institución, son responsables de la información presentada en el levantamiento planimétrico y del trabajo realizado en campo como son: trochas, balizamiento, mojoneo, entre otros, siendo de su exclusiva obligación el no afectar derechos de terceros, bajo prevenciones de las consecuencias jurídicas por falsedad de la

declaración. Es responsabilidad del propietario corroborar la información realizada por el profesional, quienes serán responsables civil y penalmente de la información presentada.

La atención por parte de los técnicos de la Municipalidad respecto a los trámites de levantamientos planimétricos presentados se lo realizará únicamente a los propietarios o profesionales responsables de los procesos.

3.10.12 Nulidad de la aprobación de un levantamiento planimétrico

Mediante resolución administrativa se podrá declarar la nulidad de las autorizaciones y aprobaciones de levantamientos planimétricos, la cual se realizará a petición de parte o de oficio; la Dirección a cargo del proceso remitirá el informe técnico a Procuraduría Síndica para la respectiva resolución y notificación al Registro de la Propiedad para su inscripción.

La nulidad procederá en los siguientes casos:

1. Que se hayan presentado datos falsos en cuanto a medidas y dimensiones en campo, e induzcan al error en la aprobación.
2. Cuando existan reclamos de los colindantes por conflicto de linderos debidamente justificados.

3.11 Puntos de control (BM)

La materialización de puntos de control es el proceso de establecer y marcar físicamente ubicaciones geográficas específicas en el terreno, esencial para asegurar la precisión en la delimitación de terrenos, proporcionando puntos de referencia precisos. La materialización de puntos de control en campo es fundamental para establecer una estructura base para diversos proyectos. Esta se basará en una inspección de campo previa, durante la cual se determinará si es suficiente la colocación de una placa en caso de existir bordillos, caso contrario, se deberá realizar la monumentación con mojones.

En los trámites de replanteo de predios que tenga como finalidad realizar fraccionamiento, de manera obligatoria deberán solicitar el rastreo de coordenadas de partida de los 2 BMs.

Como requisito se establece: Solicitud dirigida a la dirección de Avalúos y Catastros solicitando el rastreo de coordenadas de partida de los 2 BM.

PROCEDIMIENTO:

1. Una vez recibida la solicitud, el técnico encargado del proceso coordinará con el solicitante la inspección de campo donde se determinará la ubicación estratégica para la colocación de los puntos de control. El solicitante deberá materializar los 2 puntos de control (BM) mojones de acuerdo a las especificaciones de la inspección y deberá notificar al técnico cuando esté concluida la materialización.
2. Recibida la notificación por parte del solicitante, el técnico municipal asignará fecha en coordinación con el solicitante para realizar el rastreo de coordenadas en campo (el tiempo de rastreo estará determinado por la distancia al punto a partir del cual se realizará el ajuste).
3. Emisión del informe de ajuste de coordenadas de los puntos de control y sus respectivas monografías al solicitante. El levantamiento de información deberá ser en base a las coordenadas de los puntos de control ajustados.

En los casos de proyectos de fraccionamientos, se proporcionará el servicio de rastreo de dos puntos de control (2BM) con visual entre sí (entre 200 y 300 metros) y con equipos GNSS doble frecuencia que cumplen con las precisiones tolerables para escala 1:1000 en las áreas urbanas y

escala 1:5000 para las zonas rurales. Los puntos de partida serán los vértices de la red geodésica local. Estos puntos de control estarán cercanos a los lugares donde se vaya a desarrollar el proyecto. De acuerdo a lo antes mencionado se deberá cancelar el valor de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 9. Tasas establecidas BM

ÁREA	COSTO \$
Dentro del área de expansión urbana (menor igual a 5 km)	80
Área rural	150

Elaborado por: GADMCP 2024

Este rastreo se llevará a cabo en coordinación con el profesional encargado, quien nos trasladará al equipo topográfico encargado al lugar previamente establecido para llevar a cabo el rastreo.

- El agendamiento del servicio de rastreo se realizará de forma exclusiva una vez por semana, garantizando así la planificación adecuada de los recursos.
- El rastreo en el área rural estará además sujeto a la accesibilidad vial al predio y a que el acceso se encuentre libre de obstáculos que puedan interferir con la señal de los equipos a utilizar. (área despejada en 10 m de radio de árboles, edificaciones u otras estructuras elevadas que puedan comprometer la calidad de los datos recolectados.)

3.12 Presentación de planos

La presentación de proyectos se realizará en planos en papel impreso y en medio digital, y para su aprobación y registro se sujetarán a las normas INEN 567, 568, 569 y a las disposiciones de esta sección. Se deberá considerar que el doblado de los planos mantenga libre la tarjeta en la que se visualizará las firmas de los propietarios, responsable y espacio para los sellos.

Todo plano o proyecto arquitectónico deberá presentar planos, cortes, fachadas, implantación general, Instalaciones eléctricas y sanitarias, planta de cubiertas, detalles constructivos y cuadro de áreas.

- a) **Dimensiones para láminas de dibujo de los proyectos.** – Las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Tabla 10. Cuadro Formato y dimensión láminas de dibujo.

Formato	Dimensiones (mm)	Aplicable para:
A0	841,00 x 1189,00	Proyectos urbanísticos
A1	594,00 x 841,00	Arquitectónicos, estructurales, fraccionamientos, planos especializados, Propiedad Horizontal, Compra venta y Replanteos
A2	420,00 x 594,00	Arquitectónicos, estructurales, fraccionamientos, planos especializados, Compra venta y Replanteos
A3	297,00 x 420,00	Varios trabajos, fraccionamientos, Compra venta y Replanteos
A4	210,00 x 297,00	Varios trabajos, fraccionamientos, Compra venta y Replanteos

Fuente: Norma INEN 568

Los proyectos no deberán exceder de 4 láminas de planos, de ser el caso, se tendrá que ajustar al formato necesario.