



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PASAJE



GACETA OFICIAL

Administración del Señor
Arq. César Encalada Erráez
ALCALDE DE PASAJE

Año IV Pasaje, viernes 29 de diciembre de 2017 **No. 28**

Dirección: Bolívar entre Municipalidad y Juan Montalvo

Teléfonos: 07 2915234; 07 2915149; 07 2913027

Sitio Web: www.pasaje.gob.ec

PASAJE – EL ORO – ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

- Ordenanza que determina el cobro de Aranceles y Derechos Registrales del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pasaje para el año 2018..... 1
- Ordenanza que regula los fraccionamientos, urbanos y rurales, las reestructuraciones de lotes, la integración o unificación de lotes, las particiones judiciales y extrajudiciales, las rectificaciones, los lotes, fajas o excedente.... 5
- Ordenanza de Construcciones que regula las edificaciones en el Cantón Pasaje..... 14
- Ordenanza de aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los Impuestos a los Predios Rurales del Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal del Cantón Pasaje, que regirán en el Bienio 2018 – 2019..... 32
- Ordenanza que regula la formación del catastro, aprobación del plano del valor de la tierra urbana y de las edificaciones, de la ciudad de pasaje y sus cabeceras parroquiales, factores de aumento o

reducción del valor del suelo, tarifas que regirán para el avalúo catastral y determinación y recaudación del impuesto de los bienes inmuebles urbanos del Cantón Pasaje durante el bienio 2018-2019..... 51

- Ordenanza que reglamenta el proceso de matriculación de vehículos a motor, incluidos los que son de propiedad del estado que no mantengan en sus archivos la documentación de origen de la jurisdicción del Cantón Pasaje..... 66

EL I. CONCEJO CANTONAL DE PASAJE

Considerando

Que el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, determina “El Sistema Público de registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el ejecutivo y las municipalidades”

Que el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que “La administración de los registros de la propiedad de cada

de propiedad realizadas al amparo de lo que determina el Art. 53 de la Ley de Registro.	
Inscripción y cancelación de usufructo.	0.14124294
Inscripción de particiones extrajudiciales para la adjudicación de cuerpo cierto.	0.22598870
Inscripción y reforma de planos.	0.14124294

i) Se exceptúan del pago de aranceles, en la emisión de certificados y fichas registrales a los Juzgados de la Niñez Y Adolescencia, Tránsito, Penales y Laborales, siempre y cuando sean solicitados por el Juez Competente y no a petición de parte.

j) Así mismo están exonerados de pago por certificaciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pasaje, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, la Contraloría General del Estado y la Procuraduría General del Estado, por ser entidades de control y administración.

k) Los adultos mayores y personas con capacidades diferentes, pagarán el 50% de los valores fijados para las certificaciones, fichas simples o con historia de dominio, siempre y cuando sean estos los propietarios del bien, materia de la certificación.

Art. 6.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y pagina Web de la institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal Pasaje, a los siete días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

f.) Arq. César Encalada Erráez, **ALCALDE DEL CANTON PASAJE**

f.) Dr. Javier Toasa Reyes, **SECRETARIO GENERAL**

CERTIFICO: Que, la presente “**Ordenanza que determina el cobro de aranceles y derechos registrales del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pasaje para el año 2018**”, fue debatida, analizada y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en las Sesiones Ordinarias celebradas los días jueves 30 de noviembre de 2017 y jueves 07 de diciembre de 2017.

f.) Dr. Javier Toasa Reyes, **SECRETARIO GENERAL**

ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE.- De conformidad con lo que establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

Pasaje, 08 de diciembre de 2017

f.) Arq. César Encalada Erráez, **ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Arq. César Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy viernes 08 de diciembre de 2017.-

Certifico.-

f.) Dr. Javier Toasa Reyes, **SECRETARIO GENERAL**

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PASAJE

CONSIDERANDO

Que, en el cantón Pasaje se ha observado un crecimiento poblacional y habitacional, por lo que se debe determinar una planificación ordenada en cuanto a los asentamientos poblacionales tanto en las áreas urbanas y rurales, respetando las competencias y facultades determinadas en la Ley.

Que, el Cantón Pasaje es considerado a nivel nacional como un importante centro productivo, hecho que amerita un control ordenado en la aprobación de los fraccionamientos urbanos y agrícolas, reestructuraciones, integraciones, particiones, rectificaciones, excedentes, urbanizaciones, áreas verdes, áreas comunales, determinación de calles, etc.

Que, la Constitución del Ecuador, en el artículo 240 determina que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 264, numeral 14, inciso segundo de la Constitución del Estado, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el artículo 7 del COOTAD, establece la facultad normativa de los Concejos Municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, el artículo 54 literal c) del COTTAD, otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, las funciones de establecer, el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización parcelación, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

Que, el artículo 57 del COOTAD, determina que al concejo municipal le corresponde: 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;

Que, el artículo 424 del COOTAD, determina que en las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como bienes de dominio y uso público.

Que, el artículo 470 y siguientes del COOTAD, regula, los fraccionamientos y reestructuración urbana, los fraccionamientos agrícola, la superficie mínima de predios, las particiones judiciales y extrajudiciales, los fraccionamientos o reestructuración de lotes, las suspensiones de autorizaciones, así como determinar el porcentaje de los lotes, fajas o excedentes, provenientes de errores de medición, de propiedad municipal o por diferencias en terrenos de propiedad privada, integración de lotes, y las urbanizaciones.

Que, el artículo 481 del COOTAD que trata sobre los excedentes o diferencias de terrenos ha sido reformado en varias oportunidades, lo que amerita que esta Ordenanza sea sustituida en su integridad, actualizando la normativa existente en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pasaje.

Que, la Disposición Transitoria Vigésima Segunda del COOTAD, determina que en el período actual de

funciones, todos los órganos normativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial.

Que, el inciso segundo del Art. 44 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que la ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico.

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que las transferencias de derechos fundados en “posesiones, derechos y acciones de sitios”, “derechos y acciones de montañas” y los originados en tales instrumentos y otros similares, como hijuelas, compraventa de derechos y acciones, herencias, donaciones, prescripción adquisitiva de dominio sobre tierras estatales, no constituyen título de propiedad por el hecho de haberse inscrito ante el Registro de la Propiedad y catastrado en el municipio, ni aún si hayan pagado tributos por el predio.

Que, el artículo 62 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina, que en el caso de sucesión de bienes hereditarios o liquidación de la sociedad conyugal, la propiedad de las tierras adjudicadas por el Estado se mantendrá pro indiviso, cuando su extensión sea igual o menor a la unidad productiva familiar, sin perjuicio del derecho de uno o más de los copropietarios de adquirir la totalidad de derechos y acciones.

Que, de conformidad con lo que determina la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, las entidades del sector público no financiero, están prohibidas de ser propietarias, arrendatarias o usufructuarias de tierras rurales con aptitud agrícola, pecuaria, forestal, silvícola, o acuícola con excepción de las indicadas en la Ley.

Que, el artículo 123 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que toda transacción entre particulares o entre un particular y una entidad de derecho público, que se efectúe en violación a lo previsto en la resolución de adjudicación del predio, se presumirá nula y de ningún valor. Las y los notarios y registradores de la propiedad de la jurisdicción en la que se encuentre el predio, se abstendrán de tramitar y registrar actos y contratos que no incorporen la resolución de adjudicación.

Que, el artículo 125 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que la autoridad agraria nacional es el organismo nacional de tierras y tendrá competencia y jurisdicción administrativa en todo el territorio nacional, en materia de tierras rurales, que provengan de adjudicación, reversión de la adjudicación, recursos en sede administrativa, legalización de tierras del Estado y las demás previstas en esta Ley. Además tendrá competencia para conocer y resolver, en sede administrativa, todas aquellas peticiones, solicitudes y reclamos que se originen de un acto administrativo relacionado con la transferencia de dominio y otros actos derivados de la aplicación de esta Ley.

Que, el artículo 127 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que las peticiones, reclamos y recursos que los administrados interpongan ante la instancia administrativa prevista en los artículos 125 y 126 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, respecto de los hechos y actos administrativos dictados por la Autoridad Agraria Nacional, Zonal o Provincial, en materia de tierras rurales, se conocerán y resolverán siguiendo el procedimiento administrativo común previsto en el Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva o el instrumento legal que lo sustituya.

Que, la letra d) del artículo 128 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que las peticiones de los administrados en materia de tierras rurales podrán referirse a: d) Rectificaciones de cabida y datos discordantes en actos administrativos.

Que, de conformidad con lo que determina el artículo 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el fraccionamiento, partición o subdivisión, son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística, En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En ejercicio de la facultad y competencia que le confieren los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 literales a) y b) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**EXPIDE LA SIGUIENTE ORDENANZA QUE REGULA LOS
FRACCIONAMIENTOS, URBANOS Y RURALES, LAS
REESTRUCTURACIONES DE LOTES, LA INTEGRACION O
UNIFICACIÓN DE LOTES, LAS PARTICIONES JUDICIALES Y
EXTRAJUDICIALES, LAS RECTIFICACIONES, LOS LOTES,
FAJAS O EXCEDENTE.**

**TITULO I
DE LAS PARTICIONES, REESTRUCTURACIONES URBANAS
Y RURALES, INTEGRACIONES O UNIFICACIONES**

Art. 1.- Los fraccionamientos y reestructuraciones de lotes urbanos y rurales, las particiones judiciales y extrajudiciales, los fraccionamientos agrícolas, las unificaciones e integraciones de lotes, se regularán en base de los siguientes conceptos:

- **Autorización de fraccionamiento y reestructuración de lotes.-** Es el documento expedido por la autoridad competente de la Municipalidad, mediante acto administrativo, por medio del cual la Alcaldesa o el Alcalde aprueba los fraccionamientos o reestructuraciones de lotes, para lo cual previamente se requerirá de los informe técnico de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial e informe legal del Departamento Jurídico.
- **Suspensión de Autorizaciones.-** Es el acto resolutorio que expide el concejo cantonal, por el que podrá suspender hasta por un año el otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación en sectores determinado, con la finalidad de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial.
- **Particiones Judiciales y Extrajudiciales.-** Es el acto resolutorio expedido por el Concejo Cantonal, previo informe técnico presentado por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, sin el cual no podrá realizarse la partición, aunque esta sea judicial. La partición judicial o extrajudicial solo podrá realizarse con

informe favorable dictado por el Concejo Cantonal.

- **Fraccionamiento y reestructuración urbana.-** Para la división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, el gobierno municipal exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, la que será entregada a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pasaje. Para los fraccionamientos el gobierno municipal aplicará el régimen de propiedad horizontal.
- **Fraccionamiento Rural.-** Se considera fraccionamiento agrícola, al que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. No se podrá conceder autorización para fraccionar, bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles. Estos fraccionamientos se sujetarán a lo que determina el COOTAD y la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Ancestrales.
- **Integración o Unificación de lotes.-** La integración o unificación de lotes, tiene como finalidad la consolidación de dos o más lotes de terrenos en un lote mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial. Esta resolución administrativa es expedida por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pasaje.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes, siempre que la integración o unificación cumpla con los requerimientos técnicos exigidos por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y el COOTAD

- **Resolución Catastral.-** Es el documento emitido por la autoridad municipal, por medio del cual los lotes fraccionados, pasan a formar parte del catastro municipal, a partir del siguiente año de la aprobación.
- **Fajas Municipales.-** Son aquellas porciones de terrenos que por sus reducidas dimensiones o por

ser provenientes de relleno no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Los lotes, fajas o excedentes son aquellos que provienen de errores de medición.

- **Lotes Municipales.-** Se entienden aquellos terrenos en los cuales de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

Las fajas municipales solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de subasta pública por los propietarios de los predios colindantes. De adjudicarse a personas que no sean vecinos colindantes las adjudicaciones y la inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

Adicionalmente el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pasaje podrá disponer del recurso de adjudicación forzosa al colindante haciendo uso de lo dispuesto en el Art. 482 del COOTAD.

Art. 2.- Para el registro de un solar urbanizado en el área urbana, el comprador de cada solar por servicio técnico de inscripción del solar al catastro, contribuirá por una sola vez con el valor de USD 50,00.

Para el registro de solares no urbanizados, en el área urbana, el comprador previo al registro del solar deberá pagar la tasa única por servicio técnico administrativo de incorporación del solar al catastro urbano el valor de USD 20,00.

Para el registro de áreas de terrenos en el catastro rural, el comprador previo al registro del solar deberá pagar la tasa única por servicio técnico administrativo de incorporación del solar al catastro rural, de acuerdo a la siguiente tabla.

Máximo hasta 1 hectárea	USD 20,00
De 1 hectárea a 10 hectáreas	USD 50,00
De 10 hectáreas a 30 hectáreas	USD 100,00
De 30 hectáreas a 50 hectáreas	USD 200,00
De 50 hectáreas en adelante	USD 300,00

El servicio técnico de registro de solar comprende la permanente actualización catastral que se implementa en la Jefatura de Avalúos y Catastros de manera continua.

El impuesto de la plusvalía y de alcabala se recaudará en los términos que señala la COOTAD. La Municipalidad respetará los acuerdos que consten en la escritura de promesa de compra venta o en la escritura de transferencia de dominio, respecto al pago de dichos impuestos.

Art. 3.- Si se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad de Pasaje, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad los podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables y este acto no los exime de posteriores procesos judiciales inherentes; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno municipal.

TITULO II

DE LAS PARTICIONES JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

Art. 4.- En las particiones judiciales y extrajudiciales se deberá aplicar lo que dice el Art. 473 del COOTAD.

Art. 5.- Para la aprobación de partición extrajudicial de predios se procederá de la siguiente manera:

1. Si la partición Judicial y Extrajudicial, cumple con los enunciados de la presente ordenanza respecto de áreas y frentes de lotes y se procederá a la partición de macro lotes, lotes y solares de acuerdo a lo dictaminado por la presente ordenanza y la Ordenanza de Urbanizaciones del Cantón Pasaje.
2. Si los bienes sujetos a la partición Judicial y Extrajudicial, No cumple con el área mínima establecida en la presente ordenanza, se autorizará la partición como predios indivisos de acuerdo a lo que determina el Código Civil.

Adjuntando el respecto acuerdo, debidamente notariado.

3. Si el predio es de propiedad de herederos y se encuentra en la zona rural, la superficie mínima será de cinco mil metros cuadrados (5,000m²) para la adjudicación de cada uno de los herederos. Las vías que se proyecten serán de mínimo diez metros (10m) de ancho, a fin que permita el libre tránsito vehicular y peatonal.

TITULO III

FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR URBANO DE LA CIUDAD DE PASAJE Y CABECERAS PARROQUIALES

Art. 6.- Las normas para el fraccionamiento de predios en el área urbana de la ciudad de Pasaje y cabeceras Parroquiales son las siguientes:

- a) El área mínima del lote será de doscientos metros cuadrados en solares medianeros (200 m²) y doscientos cuarenta metros (240 m²) en solares esquineros.
- b) El frente del lote será mínimo de diez metros lineales (10 m) en solares medianeros y doce metros (12 m) en solares esquineros.

Art. 7.- El fraccionamiento urbano se lo considerará factible siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- a) El área no sea menor a 200m² en solares medianeros y 240m² en solares esquineros.
- b) Que comprenda fraccionamiento de dos lotes hasta un máximo de **DIEZ LOTES** (*Medida Mínima de Lote: para lotes medianeros: 10,00 metros frente mínimo, cumpliendo un área mínima 200,00 m² y para lotes esquineros 12.00 metros de frente, cumpliendo un área mínima de 240,00 m²*).
- c) Que los lotes tengan como frente a una vía pública existente o en proyecto; este concepto también se aplicará para los centros poblados de las parroquias y sitios rurales.
- d) Que los lotes resultantes tengan un trazado perpendicular a la vía salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

- e) Que los lotes ubicados dentro del área consolidada sean de hasta tres mil (3.000,00) metros cuadrados (m²). Cuando se trate de lotes mayores a tres mil (3.000,00) metros cuadrados (m²), se someterán a procesos de urbanización. Para estos casos de fraccionamientos se podrá someter al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con la Ley pertinente.
- f) Si al momento de realizar el fraccionamiento el trazado coincide con la prolongación de una vía pública existente o en proyección, esta deberá respetar el ancho de la vía y acera.
- g) En los proyectos de fraccionamiento en el área Urbana se podrá permitir la implantación de callejón **PEATONAL** con un mínimo 5,00 m de ancho, *(dejando un parterre central vegetativo de 1,50m de ancho en su recorrido longitudinal, dejando el restante a cada uno de sus lados para la circulación peatonal)* cuando estos sirvan de acceso desde la vía pública, a un máximo de 4 lotes y hasta una longitud máxima de 42 m desde la misma; para accesos que sobrepasen esta longitud y el número de lotes señalado, el callejón será vehicular y este deberá tener un mínimo de 7,00 m de ancho de vía pública y de no tener salida a otra vía pública, se considerará una curva de retorno con un radio mínimo de 6,00 m. Las construcciones en los lotes con frente a estos ingresos o pasajes observaran el retiro que corresponda al uso de suelo.
- h) El predio podrá fraccionarse en una medida menor a lo indicado en el inciso "a" *(frente mínimo igual a 10,00 metros en medianero y 12m en esquinero)* cuando vaya a ser destinado UNICAMENTE a formar parte del terreno colindante o vecino y la fracción restante deberá cumplir el mínimo de lo estimado en el inciso "a" *(10m medianero y 12m esquinero)*, salvo que las 2 (dos) fracciones vayan a ser vendidas a sus respectivos colindantes o vecinos.
- i) Se acatará lo estipulado en la COOTAD, en el que indica en su "Artículo 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la Municipalidad se entregará por una sola vez el quince por ciento (15%), calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales".

- j) Se exceptúa de la entrega de áreas verdes y comunales a los predios urbanos con una superficie inferior a los tres mil metros cuadrados (3000m²) mediante el pago en dinero según el avalúo catastral; de acuerdo lo estipulado en el Art. 424 de la COOTAD.

Art. 8.- El ejecutivo previo informe de la comisión de Ordenamiento Territorial, podrá aprobar, como casos especiales, fraccionamientos de solares con edificaciones en zonas residenciales consolidadas de la ciudad, que no cumpliendo con los lotes mínimos a los que se hace referencia el Art. 6 y 7, cumplan con la siguiente condición:

Que los solares resultantes cumplan con un frente mínimo de cuatro metros (4m) y con un área mínima de setenta y dos (72m²) en zona residencial; y en las zonas comerciales y el frente mínimo será de seis metros (6m), previa inspección técnica que certifique que la edificación está consolidada.

Art. 9.- Se prohíbe divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural, salvo el caso de que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

Art. 10.- Se establece que el error técnico aceptable de medición, en el área urbana existe, cuando en el área de terreno consten medidas superiores en hasta un cinco 5% por ciento de la superficie total del predio y las medidas que constan en la escritura pública o en el certificado de historia de dominio extendido por el Registrador de la Propiedad.

TITULO IV

FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN EL ÁREA RURAL

Art. 11.- Para el fraccionamiento del área rural la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y la Jefatura de Avalúos y Catastros, deberá atenderse a lo que para el efecto dispone la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Ancestrales.

Los fraccionamientos del área rural de propiedad privada, serán atendidos por los técnicos de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y de la Jefatura de Avalúos y Catastro, siempre que el propietario del terreno demuestre que el terreno rural es de su propiedad y que no tiene afectación de hipoteca con el MAGAP o gravamen alguno sobre el predio a fraccionar.

Art. 12.- Los excedentes de un terreno de propiedad privada son aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el título de dominio que resulte al efectuar una medición municipal por cualquier concepto, o resulte como diferencia entre una medición anterior y la última medición practicada, por errores de cálculo o medidas, para lo cual su titularidad no debe estar en disputa.

Cuando existan excedentes que no superen el error técnico de medición, la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y/o la Jefatura de Avalúos y Catastros, procederán a rectificar y regularizar las medidas, linderos y delimitaciones a favor del legítimo propietario, dejando a salvo el derecho que tengan terceros perjudicados.

Cuando el área de terreno supere el error técnico, y no exista controversia o reclamos sobre el mismo lote que ha sido debidamente singularizado, podrá el legítimo propietario protocolizar en una Notaría los documentos que le acrediten la propiedad sobre dicha área de terreno e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón, con lo cual legitimará su propiedad, lo cual será incorporado en el área de catastro de la Municipalidad para la determinación de las nuevas medidas y delimitaciones, dejando a salvo el derecho que tengan terceros perjudicados.

Art. 13.- Para los terrenos de propiedad privada en el área rural el error técnico de medición se determina en hasta un diez 10% por ciento de la superficie total del predio y las medidas que constan en la escritura pública o en el certificado de historia de dominio extendido por el Registrador de la Propiedad.

Las rectificaciones que superen el error técnico se harán sobre lotes de propiedad privada tanto en la zona urbana como rural.

Art. 14.- Condiciones de los Fraccionamientos rurales.- El fraccionamiento en áreas rurales se lo considerará factible siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- a) Que comprenda un máximo de **DIEZ LOTES**, con una superficie mínima del lote de diez mil metros cuadrados (10,000mts²). Las vías que se proyecten serán mínimas de diez metros (10,00m) de ancho, a fin que permita el libre tránsito vehicular y peatonal.

- b) Que los lotes tengan frente a una vía pública existente o en proyecto.
- c) En estos fraccionamientos las entradas y salidas serán de mínimo 10,00m de ancho, afectando al predio a fraccionarse.
- d) Todo fraccionamiento rural que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria, se sujetará a las leyes agrarias y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 15.- Para atender las peticiones de los excedentes o diferencias de medidas en terrenos de propiedad privada los técnicos de la Municipalidad aplicarán lo que determina el art. 481.1 del COOTAD y además el solicitante deberá entregar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, en formulario valorado;
- b) Copia de la cedula de identidad y certificado de votación de ser persona natural;
- c) Nombramiento debidamente inscrito en el Registro mercantil, de ser persona jurídica;
- d) Copia de la cedula de identidad y certificado de votación del representante legal;
- e) Pago de la Tasa por servicio técnico administrativo;
- f) No ser deudor de la Municipalidad por ningún concepto;
- g) Copia de la escritura pública que acredite la propiedad del bien inmueble;
- h) Certificado actualizado de la historia de dominio;
- i) Escritura Pública de posesión efectiva en caso de ser herederos, así como la escritura de partición judicial de ser necesaria;
- j) Declaración juramentada en base al formato existente;
- k) Levantamiento planimétrico elaborado por un profesional técnico, que deberá ser verificado en base a coordenadas;
- l) Carta del pago predial;
- m) Copia del título de haber pagado la tasa por el registro del solar;
- n) Pago de la contribución especial de mejoras de ser un predio urbano; o rural afectado con obra pública; y,
- o) Permiso de construcción si existiere en el predio alguna edificación con el certificado de inspección final.

Art. 16.- Se prohíbe de manera terminante fraccionar terrenos que se encuentren en zonas de riesgos; de protección ecológica, en humedales y zonas de reservas.

Art. 17.- Para que el Alcalde o Alcaldesa del Cantón emita el acto administrativo, en el que disponga la rectificación de la medición y el nuevo avalúo e impuesto predial deberá contar con los informes técnico y legal emitidos por el funcionario de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y la Procuraduría Municipal.

Art. 18.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pasaje, se abstendrá de inscribir escrituras públicas de transferencias de dominios que mantengan diferencias entre las cantidades de superficie de los predios según reposan en la escritura con las cantidades verificadas por los técnicos de la municipalidad en el sitio; así como tampoco inscribirá escrituras que no contengan medidas, delimitaciones y superficies.

En ningún caso el Registrador de la Propiedad inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente, diferencia de áreas, partición o integración de lotes haya concluido.

Será de responsabilidad del Registrador de la Propiedad el cumplimiento de las disposiciones de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Ancestrales.

Art. 19.- Solo los funcionarios autorizados que laboran en la Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y la Jefatura de Avalúos y Catastros, podrán presentar los informes técnicos con el levantamiento planimétrico que contengan las medidas y delimitaciones actualizadas de los bienes inmuebles, por lo que está prohibido que en el Registro de la Propiedad se acepten y se registren escrituras que contenga levantamiento planimétrico elaborados por personas particulares.

Art. 20.- Actualización del Catastro Predial.- Una vez que el contribuyente haya cumplido con todo el procedimiento incluida la inscripción del predio en el Registro de la Propiedad, el Registrador o el funcionario competente que el designe deberá enviar bajo su responsabilidad las escrituras que contengan los fraccionamientos, particiones, integraciones de lotes a la Jefatura de Avalúos y Catastro para que se proceda con la actualización de la ficha catastral del predio.

TITULO V

DEL TRÁMITE PARA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, PARTICIONES E INTEGRACIONES DE LOTES

Art. 21.- Toda persona natural o jurídica dentro del perímetro urbano de la ciudad de Pasaje, y sus cabeceras parroquiales urbanas, que quiera reestructurar, fraccionar, integrar o unificar lotes, deberá dirigir mediante especie valorada al Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, acompañando a la solicitud la documentación y planos respectivos.

Art. 22.- Para el fraccionamiento de predios urbanos o rurales privados, los interesados deberán presentar una solicitud al Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, conteniendo los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.
- b) Copia de la escritura pública debidamente inscrita.
- c) Certificado actualizado conferido por el Registrador de la Propiedad, en el que se determine que el predio no tiene gravamen de hipoteca a favor del MAGAP.
- d) El comprobante de pago del 2 por mil del avalúo comercial del predio.
- e) Permiso de construcción o planos aprobados, de no existir deberá presentar el relevamiento de la edificación y proceder a la legalización de la misma para continuar con el trámite.
- f) Pago de la tasa por servicio técnico administrativo.
- g) Croquis o plano en 3A firmado por un arquitecto o Ingeniero Civil en el que se especificará:
 1. Ubicación del predio;
 2. Área total del predio en metros cuadrados;
 3. Área de construcción en metros cuadrados, en caso de existir; y,
 4. Área o áreas a fraccionarse en metros cuadrados, con sus correspondientes dimensiones y delimitaciones y el perímetro en metros lineales.

Art. 23.- Para la partición judicial y extrajudicial de lotes, el propietario deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud en especie valorada dirigida al Director de Planificación Urbana y Ordenamiento

Territorial, en el que detallará los predios que quiera proceder a la partición judicial o extrajudicial con la firma de todos los herederos.

- b) El levantamiento planimétrico, en el que se detalle las cabidas y delimitaciones existentes y las nuevas cabidas y delimitaciones.
- c) Permiso de construcción o planos aprobados, de no existir deberá presentar el relevamiento de la edificación y proceder a la legalización de la misma para continuar con el trámite.
- d) El certificado actualizado de historia de dominio de los predios del registro de la propiedad, el que no podrá contar con gravámenes que limiten su dominio. De existir gravámenes no se otorgará la autorización solicitada;
- e) Pago de las Tasas de servicios técnicos y administrativos.
- f) Copia del título del predio.

Art. 24.- Para la integración o unificación de lotes, el propietario deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud en especie valorada dirigida al Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, en el que detallará los predios que quiera unificar o integrar, de modo clara y precisa;
- b) El levantamiento planimétrico, en el que se detalle las cabidas y delimitaciones existentes y las nuevas cabidas y delimitaciones.
- c) Permiso de construcción o planos aprobados, de no existir deberá presentar el relevamiento de la edificación y proceder a la legalización de la misma para continuar con el trámite.
- d) El certificado actualizado de historia de dominio de los predios del registro de la propiedad, el que no podrá contar con gravámenes que limiten su dominio. De existir gravámenes no se otorgará la autorización solicitada.
- e) Pago de la Tasa de servicios técnicos y administrativos.
- f) Copia del título del predio.

Art. 25.- Para todo trámite que tenga relación con fraccionamiento, particiones, integración o unificación de lotes, el propietario del predio, deberá indicar el correo electrónico en donde recibirá las notificaciones respecto del trámite que solicite.

Art. 26.- La Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial podrá por la vía administrativa cambiar o aumentar requisitos legales para el procedimiento para todo trámite que tenga relación con

fraccionamiento, particiones, integración o unificación de lotes.

Art. 27.- En todo lo que no esté previsto en esta Ordenanza se sujetará a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Ancestrales y la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 28.- Quedan derogadas las Ordenanzas, disposiciones, acuerdos o resoluciones emitidas con anterioridad y que se opongan a la presente ordenanza.

Art. 29.- La presente Ordenanza entrará a vigencia a partir de su sanción, debiendo ser publicada en la página web de la Municipalidad y en la Gaceta Oficial de la Municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal Pasaje, a los siete días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

f.) Arq. César Encalada Erráez, **ALCALDE DEL CANTON PASAJE**

f.) Dr. Javier Toasa Reyes, **SECRETARIO GENERAL**

CERTIFICO: Que, la presente “**Ordenanza que regula los Fraccionamientos, Urbanos y Rurales, las Reestructuraciones de lotes, la integración o unificación de lotes, las Particiones Judiciales y Extrajudiciales, las Rectificaciones, los Lotes, Fajas o Excedente**”, fue debatida, analizada y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en las Sesiones Ordinarias celebradas los días jueves 30 de noviembre de 2017 y jueves 07 de diciembre de 2017.

f.) Dr. Javier Toasa Reyes, **SECRETARIO GENERAL**

ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE.- De conformidad con lo que establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

Pasaje, 08 de diciembre de 2017

f.) Arq. César Encalada Erráez, **ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Arq. César Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy viernes 08 de diciembre de 2017.-