

Información de Trámite

Nombre Trámite	CALIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD DE DIVISIÓN Y/O FUSIÓN DE PREDIO URBANO
Institución	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
Descripción	<p>El trámite tiene como objetivo proveer al ciudadano, propietario de uno o varios predios se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, 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 Plan de Uso y Gestión de Suelo. Los fraccionamientos podrán realizarse en áreas urbanas, rurales y rurales de expansión urbana y, según el tratamiento del suelo a fraccionarse, podrán ser con o sin fines de urbanización, según corresponda. Los lotes resultantes de un fraccionamiento en suelo urbano no deberán ser superior a 10 lotes, pasado este número deberán seguir las reglas de urbanización. Sin embargo, en las zonas industriales, se permitirá un máximo de 20 lotes resultantes de un fraccionamiento, siempre y cuando se cumplan los indicadores establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).</p>
¿A quién está dirigido?	<p>A todas las personas naturales y jurídicas, nacionales y/o extranjeras que sean propietarios de predios ubicados en el área urbana o de expansión urbana del cantón Guayaquil que deseen conocer si la propuesta de división o fusión de solar cumple con las exigencias técnicas y legales que el Municipio ha emitido.</p> <p>Dirigido a: Persona Jurídica - Privada, Persona Jurídica - Pública, Persona Natural - Ecuatoriana, Persona Natural - Extranjera.</p>
¿Qué obtendré si completo satisfactoriamente el trámite?	<p>Tipo de Resultado: Obtener autorización o permiso.</p> <p>Resultado a obtener:</p> <ul style="list-style-type: none">Informe de factibilidad de división o fusión de solar de predio urbano
¿Qué necesito para hacer el trámite?	<p>Requisitos Generales: Predio Urbano de hasta 10.000 m2</p> <p>a)Formulario descargable del portal web (2025-08-13-MP-Solicitud-para-los-tramites-de-Catastro-Avaluos-y-Topografia-MP-DUMCE-OT-CAT-1-F1.pdf), suscrito por el propietario o los propietarios (Persona Natural o Persona Jurídica) y el responsable técnico, en el que indique de manera expresa su requerimiento de división, fusión y/o fusión de solares.</p> <p>b)Copia del documento que acredite la titularidad del predio debidamente</p>

inscrito en el Registro de la Propiedad y catastrado (certificado de historia de dominio actualizado emitido por el Registro de la Propiedad de Guayaquil).

c) Validación del predio en consulta o validación en el mismo acto. Se deberá presentar siempre y cuando el predio no supere el porcentaje de error técnico aceptable establecido en la presente Ordenanza.

d) Plano en formato digital establecido por la DUMCE con la propuesta de división o fusión, de acuerdo con los formatos contenidos en el Anexo 2 de esta ordenanza. Los planos deben ser georreferenciados.

e) Los planos del levantamiento topográfico (planimetría y altimetría) de toda propuesta de fraccionamiento o fusión de solares deberán estar debidamente georreferenciados con coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S o el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS). En los mismos deberán estar detallados los elementos físicos como hitos y construcciones existentes, así como elementos que generan afectaciones por servidumbres, tales como canales para drenajes de AA.L.L., líneas de alta tensión, acueductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta marea de ríos o esteros, entre otros. La altimetría contendrá curvas de nivel cada metro de altura.

f) Los informes emitidos por las entidades respectivas en relación con cada afectación cuando esta información no se encuentre recogida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del GADM-G

Predio Urbano mayor de 10.000 m2

a) Formulario descargable del portal web (www.guayaquil.gob.ec), suscrito por el propietario o los propietarios (Persona Natural o Persona Jurídica) y el responsable técnico, en el que indique de manera expresa su requerimiento de división o fusión de solares.

b) Copia del documento que acredite la titularidad del predio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y catastrado (certificado de historia de dominio actualizado emitido por el registro de la Propiedad de Guayaquil).

c) Validación del predio en consulta o validación en el mismo acto. Se deberá presentar siempre y cuando el predio no supere el porcentaje de error técnico aceptable de medición establecido en la presente Ordenanza.

d) Plano en formato digital establecido por la DUMCE con la propuesta de división o fusión, de acuerdo con los formatos contenidos en el Anexo 2 de la presente ordenanza.

e) Los planos del levantamiento topográfico (planimetría y altimetría) de toda propuesta de fraccionamiento o fusión de solares deberán estar debidamente georreferenciados con coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S o el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS). En los mismos deberán estar detallados los elementos físicos como hitos y construcciones existentes, así como elementos que generan afectaciones por servidumbres, tales como canales para drenajes de AA.L.L., líneas de alta tensión, acueductos,

poliductos, gasoductos, líneas de alta marea de ríos o esteros, entre otros. La altimetría contendrá curvas de nivel cada metro de altura.

f) Los informes emitidos por las entidades respectivas en relación con cada afectación cuando esta información no se encuentre recogida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del GADM-G

Notas:

- Toda la información deberá ser presentada en formato digital establecido por la DUMCE.
- Todos los planos deberán presentarse georreferenciados con coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S.
- No contar con permiso de construcción vigente.
- El levantamiento y propuesta presentado será verificado in situ por parte del personal técnico de la Coordinación General de Catastro y Avalúos.
- De no contar con linderos consolidados se deberá presentar el registro fotográfico donde se aprecien los hitos establecidos en el terreno de cada lote resultante, de acuerdo con las coordenadas del levantamiento topográfico que delimitan al predio e indicar a qué punto de coordenada corresponde cada imagen. (Ver Anexo 2)

¿Cómo hago el trámite?

1. Ingresar la solicitud junto con los requisitos en la [Ventanilla Universal Virtual](#) en la página web institucional o a través de las ventanillas indicadas en la sección **¿Dónde y cuál es el horario de atención?**

2. Posteriormente, esperar la notificación de culminación del trámite a través del correo electrónico registrado, o efectuar el seguimiento del trámite, a través de la [Ventanilla Universal Virtual](#).

Canales de atención:

En línea (Sitio / Portal Web / Aplicación web), Presencial.

¿Cuál es el costo del trámite?

El trámite no tiene costo

¿Dónde y cuál es el horario de atención?

Este trámite se lo puede efectuar a través de los siguientes canales de atención:

- **Ventanilla Universal Virtual:** a través de la [Página Web del Municipio de Guayaquil](#), las 24 horas del día, los 7 días de la semana.
- **Ventanillas Universales Presenciales:** de lunes a viernes de 08h45 a 16h30, ubicadas en:
 1. Palacio Municipal (Malecón y 10 de Agosto)
 2. Centro Polifuncional ZUMAR
 3. Terminal Terrestre
 4. Corporación Registro Civil ubicada sobre la Av. J.Tanca Marengo
 5. Edificio EPICO dentro de Guayarte
 6. Mercado Municipal Artesanal Machala
 7. Centro de Atención Municipal Integral CAMI de la Av. 29 y Oriente
 8. Terminal Metrovía en la Av. 25 de Julio
 9. Posorja: Corporación Registro Civil
 10. Tenguel: GAD Parroquial de Tenguel

Base Legal

- [Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD](#). Art. Art. 60..

Contacto para atención ciudadana

Funcionario/Dependencia: Tramites Catastro
Correo Electrónico: tramitescatastro@guayaquil.gov.ec
Teléfono: 04-2594800

Transparencia

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volumen de Atenciones
2020	12	0	25