

Información de Trámite

Nombre Trámite	APROBACIÓN DE DIVISIÓN O FUSIÓN DE SOLAR
Institución	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
Descripción	<p>Es la aprobación que emite la Municipalidad de Guayaquil ante la solicitud ciudadana de fraccionar o fusionar un predio.</p> <p>Definición de Fraccionamientos Se considera fraccionamiento o subdivisión de predios, a la división de un terreno en dos o más lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Todo fraccionamiento que contemple más de diez lotes, se considerará como un proyecto urbanístico, por lo que deberá someterse a todos los requerimientos estipulados en el Capítulo dos (2) de esta Ordenanza.</p> <p>Fusión de Predios Corresponde a la unificación de solares, la misma que podrá realizarse en atención a los siguientes casos: a) La Máxima Autoridad del GADM-G o su delegado, previo informe de la DECAM, podrá aprobar la fusión de dos o más predios, siempre que exista expresa solicitud del propietario o propietarios de dichos lotes. b) No obstante, lo anterior, la fusión de dos o más solares se dará en forma automática al momento de la obtención del Registro Catastral, por efectos del registro de construcción solicitado que involucró a dichos predios. c) Para los casos de una fusión que comprometa a dos o más predios como resultado de un Registro de Construcción, la fusión deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada por parte del interesado o propietario, atendiendo a los procedimientos establecidos para tal efecto de manera previa a la obtención de la Inspección Final de la edificación.</p>
¿A quién está dirigido?	<p>A todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras propietarias de un(os) predio(s) que requieran fraccionar o fusionar el área de uno o más lotes.</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: Registro, certificaciones o constancias.</p> <p>Resultado a obtener:</p> <ul style="list-style-type: none"> Resolución de división o fusión de solar
¿Qué necesito para hacer el trámite?	<p>Requisitos Generales: Predio Urbano de hasta 10.000 m2</p> <ol style="list-style-type: none"> Formulario descargable del portal web (Formulario de trámites catastro), 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. 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). Validación del Predio en consulta o validación en el mismo acto. (Subdirección de Catastro y Topografía); siempre y cuando el predio no supera el porcentaje de error técnico aceptable establecido en el Art. 3 de la "Ordenanza que establece el Registro Oficial – Edición Especial N° 1629 Lunes 26 de julio de 2021 error técnico aceptable de medición resultante en levantamiento planimétrico y/o topográfico de un lote o terreno en el área urbana, de expansión urbana y cabeceras parroquiales y el procedimiento de regularización" Plano en formato digital DWG (AUTOCAD 2014) con la propuesta de división, fusión o fusión / división,

de acuerdo con los formatos contenidos en el Anexo 2 de esta ordenanza. La municipalidad se reserva el derecho de solicitar planos georreferenciados si existiera la necesidad.

5. En caso de tratarse de predios con pendientes mayores al 10% de pendiente, deberá presentar el Levantamiento Altimétrico en formato DWG (AUTOCAD 2014).
6. Indicar en los planos las edificaciones existentes, paso de canales de aguas, líneas de transmisión eléctrica, o cualquier otra afectación como servidumbre o líneas de alta marea etc.

Nota: Toda la información deberá ser presentada en formato digital PDF, DWG, etc. Las coordenadas descritas por cada lote resultante serán verificadas in situ por el área de Topografía.

Predio Urbano mayor de 10.000 m²

1. Formulario descargable del portal web ([Formulario de trámites catastro](#)), 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 o fusión división de solares.
2. 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).
3. Validación del Predio en consulta o validación en el mismo acto. (Subdirección de Catastro y Topografía); siempre y cuando el predio no supera el porcentaje de error técnico aceptable establecido en el Art. 3 de la "Ordenanza que establece el error técnico aceptable de medición resultante en levantamiento planimétrico y/o topográfico de un lote o terreno en el área urbana, de expansión urbana y cabeceras parroquiales y el procedimiento de regularización"
4. Plano en formato digital DWG (AUTOCAD 2014) con la propuesta de división, fusión o fusión / división, de acuerdo con los formatos contenidos en el Anexo 2.
5. Los planos del levantamiento topográfico (planimetría y altimetría) de toda propuesta de fraccionamiento y/o fusión de solares deberán estar debidamente georreferenciados con coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S. En los mismos deberán estar detallados los elementos físicos como hitos y construcciones existentes.
6. Indicar en los planos, las edificaciones existentes, paso de canales de aguas, líneas de transmisión eléctrica, o cualquier otra afectación como servidumbre o líneas de alta marea etc.
7. De no contar con linderos consolidados presentar registro fotográfico donde se aprecien los hitos establecidos en terreno de cada lote resultante, de acuerdo con las coordenadas del Levantamiento Topográfico que delimitan al predio; e indicar a que punto de coordenada corresponde cada imagen. Anexo 2

Nota: Toda la información deberá ser presentada en formato digital, ejemplo en PDF, DWG, etc. Las coordenadas descritas por cada lote resultante serán verificadas in situ por el área de Topografía.

Aprobación de Fraccionamiento, de fusión y/o división

- Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad del GADM-G firmada por el o los propietarios.
- Planos finales y firmados por el o los propietarios y el Responsable Técnico (Firmas originales en color azul o negro en cada plano). Los planos deberán estar a escala y legibles.
- Copia del plano y oficio aprobado en la Consulta Previa (Paso 1).
- Escrituras Inscritas y Catastradas
- Historia de Dominio
- Pago de la Tasa del 2 x1000 por aprobación de planos según avalúo catastral del terreno.
- Toda la información deberá ser presentada de forma impresa y en formato digital PDF, DWG, etc.

¿Cómo hago el trámite?

1. Ingresar 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 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

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

Contacto para atención ciudadana

Funcionario/Dependencia: Sandra Espinoza P.
Correo Electrónico: tramitescatastro@guayaquil.gov.ec
Teléfono: 04-2594800

Transparencia