

Información de Trámite

Nombre Trámite	FRACCIONAMIENTO DE LOTES
Institución	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA
Descripción	<p>Es la división de un terreno de dos o más predios en la zona urbana o rural con frente o acceso a alguna vía pública existente o propuesta por el urbanizador. En caso de que no exista infraestructura pública, se exigirá al propietario o promotor, aperturar la vía frente a los lotes propuestos, en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento y deberá dotar de toda la infraestructura básica, así como el porcentaje de cesión de área verde de acuerdo con lo señalado por artículo 424 del COOTAD y el artículo 50 de la LOOTUGS.</p>
¿A quién está dirigido?	<p>Los beneficiarios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baños de Agua Santa – GADBAS comprenden a todas las personas y entidades que, conforme a la normativa vigente, realizan trámites, solicitudes o gestiones dentro de la institución. En este sentido, se incluye a la Persona Jurídica – Privada, que corresponde a empresas, compañías, cooperativas, fundaciones, asociaciones y demás organizaciones de carácter privado que requieren obtener permisos, certificaciones, autorizaciones o servicios municipales necesarios para el desarrollo de sus actividades.</p> <p>Asimismo, se considera como beneficiaria a la Persona Jurídica – Pública, integrada por instituciones gubernamentales, empresas públicas, entidades del Estado, gobiernos parroquiales y organismos que ejecutan proyectos, coordinaciones o intervenciones dentro del territorio cantonal en articulación con el GADBAS.</p> <p>También forman parte de los beneficiarios la Persona Natural – Ecuatoriana, es decir, los ciudadanos nacionales que acuden al Municipio para ejercer sus derechos, gestionar servicios, acceder a información o cumplir obligaciones administrativas.</p> <p>Finalmente, se incluye a la Persona Natural – Extranjera, integrada por personas de otras nacionalidades que realizan trámites dentro del cantón, ya sea de forma temporal o permanente.</p> <p>De esta manera, el GADBAS garantiza atención inclusiva, técnica y transparente para todas estas categorías de usuarios</p> <p>Dirigido a: Persona Jurídica - Privada, Persona Jurídica - Pública, Persona Natural - Ecuatoriana, Persona Natural - Extranjera.</p>

¿Qué obtendré si completo satisfactoriamente el trámite?

Tipo de Resultado:

Obtener autorización o permiso, Registro, certificaciones o constancias.

Resultado a obtener:

- Fraccionamiento de lotes

¿Qué necesito para hacer el trámite?

Requisitos Generales:

Solicitud suscrita por el o los propietarios y el profesional responsable de acuerdo al formato establecido por el GADBAS; dirigida al Director/a de Planificación y Administración Territorial.

- Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario/os. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario/os y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS (Línea de fábrica) emitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial.
- Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de Gravámenes actualizado.
- Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso. (Año 2025)
- Certificado de no adeudar al GADBAS de los requirientes.
- 4 Planos topográficos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del o los propietarios (nombre/s y número de cédula), clave catastral y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro municipal). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- Certificado de existencia y factibilidad de conexión al servicio de agua potable y alcantarillado otorgado por la Dirección de Saneamiento Ambiental del GADBAS.
- Diseño y cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura y vías de existir proyectadas con el señalamiento de la respectiva garantía en caso de no estar ejecutadas.
- La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico geo referenciado y deberá incluir:
 1. -Ubicación a escala y georreferenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur.
 2. -Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 3. -Propuesta de diseño de la subdivisión del predio.
 4. -Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
 5. -Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública (en caso que aplique), listado total

de predios con numeración continua, áreas y linderos.

Requisitos Específicos:

-En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad; y, en caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación.

Para fraccionamientos de más de 10 lotes además se deberá presentar:

- Diseño vial integrado al sistema vial existente.
- Equipamiento urbanístico y áreas recreativas.
- Graficar con línea entrecortada los retiros de construcción de acuerdo con la norma particular.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial. área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos.

¿Cómo hago el trámite?

- **Reunir la documentación requerida:** Presentar todos los documentos solicitados.
- **Ingresar la documentación:** Entregar los documentos en la oficina de Documentación y Archivo del GADBAS.
- **Gestión del trámite:** La unidad encargada revisará y procesará la solicitud del trámite.

Canales de atención:

Presencial.

¿Cuál es el costo del trámite?

La tasa corresponde al 5% del RBU por cada lote.

En caso de requerir información adicional o tener alguna consulta, le invitamos a acercarse a la Unidad de Planificación del GADBAS, donde con gusto se le brindará la orientación necesaria.

¿Dónde y cuál es el horario de atención?

Unidad de Planificación y Administración Territorial, ubicada en las Calles Thomas Halfflants y Vicente Rocafuerte.

Lunes a Viernes

08:00 a 13:00

14:00 a 17:00

(03) 274-0458 ext. 145

Oficina de Documentación y archivo del GADBAS, ubicada en las Calles Thomas Halfflants y Vicente Rocafuerte.

Lunes a Viernes:

08:00 a 13:00

14:00 a 17:00

(03) 274-0458

Base Legal

Contacto para atención ciudadana

Funcionario/Dependencia: Unidad de Planificación y Administración Territorial

Teléfono: (03) 274-0458 ext. 145

Transparencia