

Información de Trámite

Nombre Trámite	APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTO /FUSIÓN DE LOTES (URBANOS Y RURALES)
Institución	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN DAULE
Descripción	Este trámite forma parte de los requisitos para dividir predios de acuerdo a requerimiento de usuario; según lo estipula la ordenanza establecidas por el GAD-Municipal para los ciudadanos del Cantón Daule. PROCESO MEDIANTE EL CUAL UN PREDIO SE SUBDIVIDE EN VARIOS PREDIOS A TRAVÉS DE AUTORIZACIÓN DEL GAD.
¿A quién está dirigido?	Este trámite aplica para toda persona natural o jurídica, ecuatoriana o extranjera que es propietaria de un predio o un bien inmueble asentado sobre la zona geográfica del cantón Daule. Dirigido a: Persona Jurídica - Privada, Persona Jurídica - Pública, Persona Natural - Ecuatoriana, Persona Natural - Extranjera.
¿Qué obtendré si completo satisfactoriamente el trámite?	Tipo de Resultado: Obtener autorización o permiso. Resultado a obtener: • 1. Resolución administrativa de fraccionamiento autorizado por el ejecutivo cantonal o por el concejo cantonal según corresponda. • 2. Permiso municipal de fraccionamiento o fusión • 3. Plano aprobado • 4. Informes de la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Jefatura de Derecho Urbanístico.
¿Qué necesito para hacer el trámite?	Requisitos Generales: • Cumplir con las ordenanzas vigentes. • Presentación de cédula de identidad del propietario de forma física o digital, si el trámite lo realiza un tercero se presentará la autorización del propietario junto a la cédula de identidad del propietario. • Tasa trámite de gestión del suelo. • Copia del pago del impuesto predial del año en curso. • No adeudar o estar al día en el cumplimiento de las obligaciones contraídas con la Municipalidad de Daule. • Informe de Prefactibilidad de fraccionamiento, que será solicitado

mediante oficio dirigido a la Subdirección de Ordenamiento Territorial e ingresado como otros trámites SOT.

- Tres (3) planos de fraccionamiento con coordenadas de proyección datum wgs-84 – zona 17 – sur, a escala y de preferencia en formato A1 con firmas de propietario(s) y responsable técnico.
- Cd que contenga los planos digitales en AutoCAD y la siguiente documentación:
- Escrituras inscritas y catastradas en la que consten linderos, mensuras y área del solar.
- Historia de dominio actualizada por el Registrador de la Propiedad.

Requisitos Específicos:

- En caso colindar con ríos se deberá presentar certificación de zona de playa y bahía otorgado por la Subsecretaria de Puertos y Transporte Marítimo Fluvial, certificaciones de Petroecuador cuando exista afectación por dicha entidad o certificaciones de CNEL cuando en el lote crucen líneas de distribución y/o transmisión (según aplique el caso).
- En caso de que un predio rural no conste de acceso (lote ciego) deberá adjuntar escritura de constitución de servidumbre de tránsito y certificado de inscripción al Registro de la Propiedad otorgado por el o los legítimos propietarios de los lotes colindantes (aplica en zona rural).
- En caso de que un predio rural o urbano colinde con un canal de riego y no con camino público o carretera, se deberá presentar una propuesta técnica aprobada por EMAPA del acceso a implementar sobre el canal.
- En caso de que alguno de los propietarios firmen con huella dactilar, deberán adjuntar una escritura de poder especial otorgado a un particular para que lo represente y firme las solicitudes y planos del fraccionamiento.
- Se aplica la Ordenanza Que Actualiza Integralmente el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027, y el Plan de Uso y Gestión de Suelo 2021-2032 Del Cantón Daule; promulgada mediante Nro. Gaceta 136 y publicada en Registro Oficial Nro. 2097 el 13 de febrero de 2025, Artículo 58; respecto a fraccionamiento para predios urbanos y rurales; la cual dispone que el Concejo Municipal podrá aprobar un lote mínimo diferente al establecido para el suelo rural, siempre y cuando no se encuentre en zonas de protección ecológica o de protección de riesgos, en los siguientes casos:
 - a) Vivienda de interés social: se permitirá el lote y frente mínimo establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, siempre que sea considerada como un complemento a la actividad agropecuaria. Se entiende prohibida la urbanización en suelo rural de conformidad con la

ley.

b) Partición hereditaria: Se permitirá el lote mínimo de 1000 m² y frente mínimo de 20 m en casos de partición hereditaria siempre que se demuestre la posesión efectiva del bien.

c) Equipamientos: Cuando se implante un equipamiento público o privado necesario para resolver las necesidades del territorio.

- Cabe recalcar que los lotes que hayan sido adjudicados por el IERAC (Instituto de Reforma Agraria y Colonización), INDA (Instituto Nacional de Desarrollo Agrario) y/o la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria no podrán ser fraccionados por esta Municipalidad, sino por la autoridad competente.
- Cuando el lote colinde con canales o esteros se deberá imponer una servidumbre no menor a 8.00 m. la cual debe representarse en el gráfico según levantamiento y propuesta de fraccionamiento.
- Cuando el lote colinde con vías estatales tales como E-485 (Daule – Salitre), E-486 (La T- Aurora), E-48 (Daule-Santa Lucía) se deberá imponer un derecho de vía de 25.00 m y 32.00m en el caso de la Av. León Febres Cordero, mismo que deberá representarse en el gráfico de levantamiento y propuesta de fraccionamiento.

¿Cómo hago el trámite?

- Se ingresa en ventanilla de la Municipalidad, la solicitud de Informe de Prefactibilidad de fraccionamiento y/o fusión, mediante oficio dirigido a la Subdirección de Ordenamiento Territorial e ingresado como otros trámites SOT. Se coloca un código de ingreso para ser asignado.
- Se asigna el trámite al Analista de Apoyo Técnico de la Subdirección para que revise la solicitud de acuerdo a la normativa.
- Se emite el informe preliminar y condiciones técnicas para la Prefactibilidad de fraccionamiento y/o fusión de solares que puede ser favorable o no favorable.
- Si el Informe de Prefactibilidad de fraccionamiento es favorable la solicitud de fraccionamiento y/o fusión junto con los demás requisitos se ingresa en ventanilla de la Municipalidad y se coloca un código de ingreso para ser asignado.
- Se asigna el trámite al Analista de Apoyo Técnico de la Subdirección para que revise el expediente de acuerdo a la normativa.
- Se remite el expediente a la Subdirección de Avalúos y Catastros para realizar inspección y se emita el respectivo Informe Técnico de acuerdo a sus competencias.
- Se verifica el expediente, el cual debe estar completo de acuerdo a los requisitos indicados en la solicitud.
- Si todos los requisitos ingresados están completos, y Avalúos y Catastros emiten su informe se realiza el respectivo Informe de Factibilidad Técnica para la revisión de la Subdirectora y Director.
- Revisado y emitidos los informes de factibilidad técnica por la Subdirección de Desarrollo Territorial y Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se remite el expediente a la Jefatura de Derecho Urbanístico de la Procuraduría Sindica Municipal a fin de que emitan su informe jurídico.
- Emitido los Informes Técnicos y Jurídico se remite el expediente a la Alcaldía para su posterior aprobación mediante Resolución y permiso municipal de fraccionamiento.

Canales de atención:

Presencial.

¿Cuál es el costo del trámite?

- Tasa trámite de gestión del suelo:
 - Cabecera Cantonal y Parroquias Rurales= \$20 de los Estados Unidos de América.
 - Parroquia Urbana Satélite La Aurora= \$40 de los Estados Unidos de América.
- **Liquidación:**

Predios Urbanos:

Fraccionamiento cuya autorización la otorga el ejecutivo cantonal.	2% del avalúo catastral del terreno.
Fusión de lotes cuya autorización la otorga el ejecutivo cantonal.	1% del avalúo catastral del terreno.
Fusión y fraccionamiento cuya autorización la otorga el ejecutivo cantonal.	2% del avalúo catastral del terreno

Predios Rurales:

Fraccionamiento cuya autorización la otorga el ejecutivo cantonal.	1.5% del avalúo catastral del terreno.
Fraccionamiento cuya autorización la otorga el concejo cantonal.	1.5% del avalúo catastral del terreno
Fusión de lotes cuya autorización la otorga el ejecutivo cantonal.	0.5% del avalúo catastral del terreno.

¿Dónde y cuál es el horario de atención?

Edificio Principal – Cabecera Cantonal
Padre Aguirre 703 y Sucre
De 8H00 a 17H00

Sede Alternativa Parroquia Urbana Satélite La Aurora
Av. León Febres Cordero, Entrada Casa Laguna
De 8H00 a 17H00

Base Legal

Contacto para atención ciudadana

Funcionario/Dependencia: SUB DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Correo Electrónico: planificacion@daule.gob.ec

Transparencia