

Información de Trámite

Nombre Trámite	AUTORIZACIÓN DE TRÁMITE DE FRACCIONAMIENTO/DESMEMBRACIÓN DE LOTES
Institución	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA
Descripción	El trámite de Autorización de Fraccionamiento o Desmembración de Lotes es el procedimiento administrativo mediante el cual la unidad municipal competente analiza y aprueba la división de un predio o terreno en dos o más lotes independientes, cumpliendo con la normativa urbana, catastral y ambiental vigente. Este proceso garantiza que la subdivisión se realice de manera legal, respetando los linderos, medidas, zonas verdes, vías de acceso y otras disposiciones municipales aplicables.
¿A quién está dirigido?	Propietarios de predios urbanos o rurales, personas naturales mayores de 18 años, representantes legales de personas jurídicas propietarias de terrenos, herederos, o personas autorizadas mediante poder legal, que requieran realizar la división de un terreno en lotes independientes para fines de venta, construcción, planificación urbana o regularización catastral. 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: • Certificado

¿Qué necesito para hacer el trámite?

Requisitos Generales:

- Solicitud dirigida al alcalde otorgada por la Unidad de Planeamiento Urbano y rural
- Formulario de fraccionamiento / desmembración (1 por cada lote) otorgada por la Unidad de Planeamiento Urbano y rural
- Copia de cédula y papeleta de votación del propietario / autorizado /apoderado
- Copia simple de la escritura debidamente registrada
- Certificado actualizado de gravámenes emitido por el registrador de la propiedad
- Copia del pago del impuesto predial del año en curso
- Certificado de no adeudar (solvencia municipal) obtenido en la Unidad de Tesorería
- Si existen construcciones en los predios a desmembrar, adjuntar copia de permiso de construcción (si no existe el permiso de construcción se deberá realizar la respectiva regularización de la/s construcción/es) (no aplica para viviendas de caña/madera/bloque cruzado)
- Certificado de la unidad de riesgo (emitido por el GADM Valencia) una vez que ingrese la carpeta
- 5 (cinco) planos originales con levantamiento planimétrico actualizado y geo-referenciado con el cuadro de coordenadas en vértices del predio, en el sistema de coordenadas (UTM DATUM WGS-84 Z-17S) y en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp

Representar plano con levantamiento planimétrico del lote general, plano indicando las áreas a desmembrar y el remanente (si quedare), plano con los lotes individuales a desmembrar, todos los planos con sus respectivos linderos y medidas, con cuadros de coordenadas del lote general y de cada una de las desmembraciones y en caso de existir construcciones hacerlas constar con sus respectivas medidas y áreas; se hará constar el retiro de protección para quebradas, ríos, esteros, canales, esteros y líneas de alta tensión y realizar cuadro de área útil, área de protección, área de vías y área total. El plano debe contener firma, nombre y número de cédula del propietario; firma, nombre y número de registro del senescyt del profesional responsable técnico registrado en el GADM Valencia, espacio para sellos municipales de aprobación.

¿Cómo hago el trámite?

- **Presentación de la solicitud:**
El propietario o su representante legal presenta la solicitud escrita ante la Unidad de Planificación, Catastro o la dependencia municipal competente, indicando la ubicación del predio y el propósito del fraccionamiento.
- **Adjunto de documentación:**
Se entregan documentos habilitantes, como:
 - Copia de la cédula de identidad del solicitante
 - Título de propiedad o escritura del predio
 - Plano preliminar de desmembración realizado por un profesional autorizado
 - Certificados catastrales y/o de gravámenes vigentes
- **Revisión técnica y legal:**
La unidad municipal verifica que la división cumpla con:
 - Dimensiones mínimas de cada lote según normativa
 - Linderos y medidas correctas
 - Accesibilidad y servicios básicos
 - Normativa ambiental y urbana vigente
- **Inspección de campo (si aplica):**
Se realiza una visita técnica para verificar físicamente las condiciones del predio y su factibilidad de fraccionamiento.
- **Determinación de tasas y valores:**
La municipalidad calcula los valores por concepto de revisión técnica, emisión de resolución y otros costos administrativos según la ordenanza vigente.
- **Pago de tasas:**
El solicitante realiza el pago correspondiente y presenta el comprobante.
- **Emisión de autorización:**
La autoridad municipal competente emite la resolución de autorización del fraccionamiento/desmembración, indicando las condiciones y límites de los nuevos lotes.
- **Registro y actualización catastral:**
El trámite se registra en los sistemas catastrales y municipales, actualizando la información de los nuevos lotes para fines tributarios, legales y administrativos.

Canales de atención:

Presencial.

¿Cuál es el costo del trámite?

El trámite no tiene costo

¿Dónde y cuál es el horario de atención?

Lunes a viernes de 08h00 a 17h00

Base Legal

- [Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos](#). Art. 6.

Contacto para atención ciudadana

Funcionario/Dependencia: Sr. Daniel Malagón Pacheco
Correo Electrónico: malagon.daniel@valencia.gob.ec

Transparencia

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volumen de Atenciones
2026	06	0	8
2026	05	0	5
2026	04	0	5
2026	03	0	9