

# Información de Trámite

<b>Nombre Trámite</b>	APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTO URBANO
<b>Institución</b>	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PASTAZA
<b>Descripción</b>	El o los interesados, deberán obtener de la Municipalidad, la Aprobación de Fraccionamientos, estos planos sirven como requisito para la división de predios según la norma dentro del cantón Pastaza.
<b>¿A quién está dirigido?</b>	<p>El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pastaza, contempla para este trámite a todas las personas naturales ecuatorianas y extranjeras que sean mayores de edad, así como también las personas jurídicas públicas y privadas</p> <p><b>Dirigido a:</b> Persona Jurídica - Privada, Persona Jurídica - Pública, Persona Natural - Ecuatoriana, Persona Natural - Extranjera.</p>
<b>¿Qué obtendré si completo satisfactoriamente el trámite?</b>	<p><b>Tipo de Resultado:</b> Acceder a beneficio o servicio.</p> <p><b>Resultado a obtener:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Aprobación de fraccionamiento urbano</li></ul>
<b>¿Qué necesito para hacer el trámite?</b>	<p><b>Requisitos Generales:</b> El procedimiento para obtener el permiso para fraccionamiento de 2 a 10 lotes deberá cumplir con los siguientes requisitos:</p> <p>a) Formulario de aprobación de permiso de construcción generado en línea</p> <p>c) Copia de la Patente Municipal del profesional responsable y pago del registro anual;</p> <p>d) Copia del Levantamiento planimétrico de replanteo actualizado aprobado.</p> <p>e) Levantamiento planimétrico de fraccionamiento original en formato que garantice su legibilidad, conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio + 4 copias, realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio. El planimétrico de fraccionamiento deberá contener:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Delimitación exacta de los linderos del predio y especificaciones de los colindantes;</li><li>• División en lotes producto del diseño urbanístico;</li><li>• Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar;</li><li>• Área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con</li></ul>

numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;

- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, Ubicación a escala (calles, entre otros.), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales;

f) Materialización de por lo menos 2 puntos GPS de precisión intervisibles entre ellos dentro de área a fraccionar, en coordenadas UTM WGS84 zona 18 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, y 1:5000 en el área rural; los mismos que deberán ser ajustados a la red geodésica implementada en la ciudad de Puyo y/o en las cabeceras parroquiales, con señal GNSS (GPS y GLONASS), lo que permitirá obtener las coordenadas de la totalidad de vértices de cada lote fraccionado;

g) Certificado del registro de la propiedad actualizado original;

h) Carta de pago del Impuesto predial vigente (original o copia);

i) Copia de la escritura debidamente registrada;

j) Informes de factibilidad para todas las zonas del cantón:

- Informe de factibilidad municipal de agua potable (EMAPAST o Junta de Agua), que establezca la posibilidad de dotación del servicio, y la densidad máxima que pueda ser atendida en la zona. En el caso de dotación del servicio por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado;

- Informe municipal de alcantarillado que establezca la posibilidad de dotación del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad y la existencia de ríos y quebradas y su tratamiento; en caso de no contar con informe favorable de la empresa EMAPAST, el propietario tendrá la obligación de diseñar el sistema de tratamiento de aguas servidas.

- Informe de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en el fraccionamiento sobre pasos de redes de alta tensión;

- Informe de factibilidad de la red de Telecomunicaciones CNT que establezca la posibilidad de

dotación del servicio.

k) Detalle programado de dotación de obras para el proyecto.

l) 1 CD que contenga el levantamiento planimétrico del fraccionamiento digital con extensión dwg o shp georreferenciado de acuerdo a los parámetros vigentes y que estén establecidos a nivel nacional, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes, Además archivo Excel con cuadros de áreas, linderos, coordenadas y colindantes;

m) Deberá graficar el 15% de áreas verdes o comunales (Áreas establecidas);

n) Pago de liquidación de mejoras;

## ¿Cómo hago el trámite?

- El interesado deberá ingresar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial el Formulario de Normas particulares para Fraccionamientos generado en la página institucional, la misma que deberá estar firmado por el propietario y en caso de ser varios los propietarios, se adjuntará un oficio con la intención de fraccionamiento suscrito por cada uno de ellos acompañados con su cedula de ciudadanía. Además, deberá adjuntar los requisitos establecidos.
- El interesado deberá ingresar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial un oficio adjunto a la carpeta con el proyecto de Fraccionamiento solicitando su aprobación conjuntamente con el formulario de aprobación de fraccionamiento.
- Cumplido con el primer y segundo paso, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, siempre y cuando el proyecto cumpla con los lineamientos establecidos en la normativa establecida vigente, enviará a la Dirección de Avalúos y Catastros para la revisión de campo.
- Una vez verificado en campo, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe técnico con el respectivo cuadro de áreas del Fraccionamiento a Procuraduría Sindica para que se elabore el proyecto de resolución administrativa; la Dirección de Procuraduría Síndica revisará el informe técnico que incluya cada uno de los requisitos contemplados para el proceso, incluido el pago por concepto de áreas verdes y certificado de liquidación de mejoras de ser el caso.
- La Dirección de Procuraduría Síndica remitirá el proyecto de Resolución Administrativa de Fraccionamiento al Director/a de Planificación para su respectiva aprobación y suscripción.
- Dentro de la aprobación en el formulario de aprobación de fraccionamiento, se emitirán los sellos respectivos junto con la siguiente nota: El levantamiento planimétrico de fraccionamiento es de estricta responsabilidad civil y penalmente del profesional que elaboró y firmó el levantamiento y diseño del fraccionamiento.
- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial informará al interesado una vez finalizado el procedimiento, para la respectiva cancelación de las tasas establecidas.
- El interesado, una vez cuente con la Resolución Administrativa de Fraccionamiento, se encargará de protocolizarla e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Pastaza, para posterior remitir un original y dos copias a la Dirección de Procuraduría Síndica para destinar a la Dirección de Planificación y Avalúos y Catastros.
- Una vez que la Dirección de Planificación cuente con la copia de la Resolución

Administrativa protocolizada e inscrita, emitirá un informe técnico a la Dirección de Avalúos y Catastros señalando las características generales en cuanto a la dotación de infraestructura básica y vías.

- Previo a la Transferencia de Dominio de los predios producto de la subdivisión o fraccionamiento aprobado en Resolución Administrativa, el propietario, promotor o planificador presentará la certificación (de que las obras fueron ejecutadas) a la Dirección de Avalúos y Catastros de que dicho predio o predios cuenta con el 100 % de infraestructura básica y vías de acceso emitido por el estamento correspondiente (EMAPAST, Empresa Eléctrica, Dirección de Obras Públicas Municipales, CNT (donde la zona lo permita) y los solicitados de acuerdo a la zona), y se realizará una inspección por parte del técnico de Avalúos y Catastros para su verificación, en las zonas en las que ha sido requerido. La Dirección de Avalúos y Catastros solicitará dicha certificación y el Informe de la Dirección de Planificación de las características generales de dotación como requisito indispensable para la transferencia de dominio de los lotes resultantes en las zonas en las que ha sido solicitado. Artículo 470 COOTAD. De acuerdo a lo señalado en el numeral 3.1.1 y a las zonas establecidas.

**Canales de atención:**

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

**¿Cuál es el costo del trámite?**

Formulario de fraccionamiento no tiene costo

**COSTO ADICIONAL POR ÁREA**

(Cuadro de tasas establecidas)

Tamaño de lote en m2 (rangos)	Tasas por m2
100-500	0,04
501-2.000	0,021
2.001-5.000	0,015
5.001-10.000	0,008
10.001-25.000	0,004
25.000 en adelante	0,0025

¿Dónde y cuál es el horario de atención?

**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN - ÁREA DE REGULACIÓN URBANA**

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PASTAZA  
FRANCISCO DE ORELLANA Y 9 DE OCTUBRE

DE LUNES A JUEVES DE 08H00 A 17H30

VIERNES DE 08H00 A 14H00

Base Legal

- [CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTON PASTAZA PERIODO 2017 - 2025](#). Art. 5.1.2.  
De la habilitación del suelo.

Contacto para atención ciudadana

**Funcionario/Dependencia:** Atención al usuario - Regulación Urbana

**Correo Electrónico:** planificacion@puyo.gob.ec

**Teléfono:** 032994240 ext 262

Transparencia

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volumen de Atenciones
2026	03	0	5
2026	02	0	10
2026	01	0	4
2025	12	0	4
2025	11	0	20
2025	10	0	20
2025	09	0	6
2025	08	0	10
2025	07	0	12
2025	06	0	14
2025	05	0	6
2025	04	0	7
2025	03	0	10

<b>Año</b>	<b>Mes</b>	<b>Volumen de Quejas</b>	<b>Volumen de Atenciones</b>
2025	02	0	10
2025	01	0	4
2024	12	0	2
2024	11	0	8
2024	10	0	12
2024	09	0	10
2024	08	0	30
2024	07	0	32
2024	06	0	32
2024	05	0	15
2024	04	0	5
2024	03	0	5
2024	02	0	3
2024	01	0	8
2023	12	0	12
2023	11	0	18
2023	10	0	21
2023	09	0	15
2023	08	0	13
2023	07	0	6
2023	06	0	12
2023	05	0	13
2023	04	0	10
2023	03	0	12

<b>Año</b>	<b>Mes</b>	<b>Volumen de Quejas</b>	<b>Volumen de Atenciones</b>
2023	02	0	9
2023	01	0	11
2022	12	0	29
2022	11	0	5
2022	10	0	6
2022	09	0	0
2022	08	0	10
2022	07	0	18
2022	06	0	11
2022	05	0	8
2022	04	0	11
2022	03	0	12
2022	02	0	27
2022	01	0	27
2021	12	0	15
2021	11	0	7
2021	10	0	4
2021	09	0	4
2021	08	0	9
2021	07	0	2
2021	06	0	2
2021	05	0	3
2021	04	0	3
2021	03	0	8

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volumen de Atenciones
2021	02	0	2
2021	01	0	15
2020	09	0	15