

PROCEDIMIENTO PARA PRESENTAR FRACCIONAMIENTOS

DE LOS FRACCIONAMIENTOS

De las obligaciones en los fraccionamientos. -

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en cualquier división o fraccionamiento de **suelo rural de expansión urbana o suelo urbano**, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de **infraestructura básica y vías de acceso**, los que serán entregados al **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames**.

Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este libro.

De las prohibiciones de los fraccionamientos. -

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, la municipalidad afectada aplicará las sanciones económicas (5 SMV) y sanciones administrativas previstas en este libro; sin perjuicio de las sanciones penales, si los hechos constituyen un delito, en este último caso la municipalidad también podrá considerarse como parte perjudicada.

De la delegación para fraccionamientos de lotes urbanos y rurales. -

Corresponde a la máxima Autoridad Cantonal, o al/la funcionario/a que la misma delegase, autorizar los fraccionamientos de solares, se delegara al funcionario que así lo estima la máxima autoridad. Los Notarios Públicos y Registrador de la Propiedad realizarán la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del GAD Municipal, la resolución donde conceda la aprobación del fraccionamiento de los terrenos. Art. 472 COOTAD.

De los profesionales que intervienen en los tramites de planimetrías, fraccionamiento, urbanizaciones, y aprobación de planos para viviendas, negocios, turismo, industria y otros en el cantón Atacames

En conformidad con el ordenamiento jurídico del Cantón de Atacames, cuando sea requerida la intervención de los profesionales para el fraccionamiento o urbanización de lotes en la cabecera cantonal y sus parroquias del cantón Atacames, estos deberán ser profesional titulados de conformidad con lo establecido por el nivel central, y se otorgara esta licencia siempre y cuando hagan

constar el registro del título correspondiente, en los formularios emitidos para este fin en el SENESCYT, órgano rector nacional.

Estos profesionales técnicos competentes tendrán la responsabilidad solidaria y absoluta del cumplimiento de normas administrativas, libros y reglas técnicas vigentes y sobre todo de la veracidad de los datos técnicos e información consignada en planos e instrumentos que se presenten ante los órganos correspondientes del GAD Municipal de Atacames, y estos documentos serán recibidos con su firma y rubrica, así como de la ejecución de obras de acuerdo a como mandan las normas constructivas vigentes emitidas por el órgano rector, y las libros del GADMA.

Los profesionales que intervendrán en la presentación de planimetrías, y en proyectos de fraccionamientos y urbanizaciones, o en otros, serán arquitectos exclusivamente, y en la presentación de planimetrías para aprobación para otras entidades, o tramites varios, o copias certificadas, solo podrán ser los acreditados según la especialización que lo requiera esta entidad pública, o el SENESCYT que especifique de acuerdo a su profesión o especialización de estos.

Los profesionales que intervendrán en cualquier trámite que genere proyectos, para la dirección de Planificación serán e acuerdo a su competencia son:

PROFESIONALES QUE INTERVIENEN EN TRAMITES DE FRACCIONAMIENTOS		
N°	COMPETENCIA PROFESIONAL	TIPO DE TITULO
1	En planificación arquitectónica	arquitecto
2	En planificación estructural	Ingeniero Civil, preferible con especialización en ing. Estructural.
3	En planificación de Instalaciones Hidrosanitarias	Ing. Civil con especialización en Ingeniería Sanitaria.
4	En planificación eléctrica-electrónico,	Ingeniero Eléctrico titulado,
5	En planificación ambiental,	Ing. Ambiental titulado,
6	En planificación mecánica,	Ing. Mecánico titulado,
7	En planificación de comunicaciones,	Ing. En sistemas titulado,
8	En levantamiento planimétrico,	Topógrafo titulado, para aprobar la planimetría necesitara el auspicio de un técnico arquitecto o ingeniero civil exclusivamente.
9	Y cualesquiera otras disciplinas que amerite el proyecto a presentar acreditado en el SENESCYT	

Del compromiso profesional para los tramites de planimetrías, fraccionamientos, urbanizaciones y otras formas de fraccionamiento, propiedad horizontal y otros en la Dirección de Planificación.

La dirección de Planificación emitirá un documento en el que consten los datos del profesional responsable técnico del proyecto, los datos del tipo de proyecto a aprobar, el cuadro de alícuotas, cuadro de áreas, etc., que con estos datos

redactados por el profesional responsable se elaborará el informe técnico definitivo, para ser enviado a sindicatura para la elaboración de la resolución y aprobación por la máxima autoridad y Concejo en pleno dependiendo del trámite que se trate.

Los datos colocados en el documento emitido por la Dirección de Planificación tanto técnicos y gráficos, serán de única responsabilidad del profesional que los está realizando y presentando conjuntamente con la solicitud del trámite a ser aprobado, tanto en el informe básico, anteproyecto, proyecto definitivo y en cualquiera de los tramites que realice la Dirección de Planificación, y sus contenidos adicionales (estudios de Ingenierías), de cualquier trámite de fraccionamiento, urbanización y otros, quedando fuera de responsabilidad los funcionarios de la Director de Planificación.

TIPOS DE FRACCIONAMIENTOS

Los tipos de fraccionamiento: y urbanizaciones urbanos y rurales en el cantón son:

1.1.- DE LOS FRACCIONAMIENTOS URBANOS

Se considera fraccionamiento urbano a la división de un lote de terreno, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, que cumplan con el área mínima establecida en el ordenamiento territorial, así como los que resultaren de sucesión intestada o donación legitimaria judicial o extra judicial, para los fraccionamientos se tomará en cuenta la totalidad del predio para el cálculo del porcentaje de áreas verdes, establecida en el COOTAD.

Si los fraccionamientos, urbanos y rurales, que en su proyecto contemplan vías de acceso internas a los lotes, estas serán dotadas de servicios básicos, por parte del fraccionador, y se sujetaran a las medidas de acera y calzada de los libros del GADMA tiene para este fin.

1.1.1.- Datos generales fraccionamientos urbanos		
N°	Datos de predios para fraccionamientos	Localización de los predios
1	Localización de los predios para fraccionamientos urbanos	Se desarrollarán en suelo urbano urbanizado que cuenten con los servicios básicos, y la dotación de infraestructura como veredas y calzadas, o en proyecto, especificadas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2	De los profesionales que interviene en este tipo de fraccionamiento	Este tipo de fraccionamiento solo podrán tener como responsables a arquitectos , debidamente acreditados en el SENESCYT con su respectivo registro en la Municipalidad de Atacames.
3	Del lote mínimo para estos fraccionamientos	El lote mínimo para fraccionamientos urbanos es de (150m2) , con un frente mínimo de 10ml, lateral mínimo de 15ml, los retiros estarán especificados en las tablas del el Plan de Uso

		del Suelo según el sector de planificación donde se realice el fraccionamiento.
4	De las áreas verdes	De acuerdo al cuadro de áreas verdes que consta en este libro.
5	De los servicios básicos	La dotación de servicios básicos, así como vías de acceso, y energía eléctrica será de exclusiva responsabilidad del fraccionador, deslindando de la misma a la Municipalidad.
5	De las garantías por obras de infraestructura	De acuerdo al cuadro de garantías de obras de infraestructura, que consta en este libro.

1.2.- DE LOS FRACCIONAMIENTOS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Se considera fraccionamiento rural a la división de un terreno de dos lotes en adelante, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, que cumplan con el área mínima establecida en el ordenamiento territorial, así como los que resultaren de sucesión intestada o donación legitimaria judicial o extra judicial, para los fraccionamientos se tomará en cuenta la totalidad del predio para el cálculo del porcentaje de áreas verdes según lo que especifica el COOTAD.

Si los fraccionamientos, que en su proyecto contemplan vías de acceso internas a los lotes, estas serán dotadas de servicios básicos, por parte del fraccionador según el proyecto lo amerite.

1.1.2.- Datos generales de fraccionamientos en expansión urbana.-		
1	Localización de los predios para fraccionamientos urbanos	Se desarrollarán en suelo rural de expansión urbana declarada por el PDOT, y especificada por el Plan de Uso del Suelo en el Cantón, que los servicios básicos, la dotación de infraestructura para este proyecto se garantice por parte de la Municipalidad a corto, mediano, y largo plazo. Para los fraccionamientos en suelo de expansión urbana se tomará en cuenta la totalidad del predio para el cálculo del porcentaje de áreas verdes, y equipamientos comunales.
2	De los profesionales que interviene en este tipo de fraccionamiento	Este tipo de fraccionamiento solo podrán tener como responsables a arquitectos , debidamente acreditados en el SENESCYT con su respectivo registro en la Municipalidad de Atacames.
3	Del lote mínimo para estos fraccionamientos	El lote mínimo para fraccionamientos en suelo de expansión urbana es de (500 m2) , con un frente mínimo de 20 ml, lateral mínimo de 25 ml, retiro frontal dependiendo la ubicación del lote, retiro lateral de 3ml y posterior de 3ml, con un COS de 50% en planta baja, y un CUS, que dependerá del sector de planificación donde se realice el fraccionamiento.

4	De las áreas verdes	De acuerdo al cuadro de áreas verdes que consta en este libro.
5	De los servicios básicos	La dotación de servicios básicos, así como vías de acceso, y energía eléctrica será de exclusiva responsabilidad del fraccionador, deslindando de la misma a la Municipalidad.
6	De las garantías por obras de infraestructura	De acuerdo al cuadro de garantías de obras de infraestructura, que consta en este libro.

1.3.- DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRICOLAS EN ZONAS RURALES

Considerase fraccionamiento agrícola en zonas rurales, destinados a cultivos o explotación agropecuaria, se podrán fraccionar de 2 en adelante, de ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

1.1.3.- Datos generales fraccionamientos agrícolas en zonas rurales.-

1	Localización de los predios para fraccionamientos urbanos	Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Territorial (PDOT), y en el Plan de Uso del Suelo, aprobado por el respectivo Concejo Municipal. La infraestructura básica será de responsabilidad del fraccionador y la dotación de áreas verdes estará sujeta al lo que estipula el COOTAD.
2	De los profesionales que interviene en este tipo de fraccionamiento	Este tipo de fraccionamiento solo podrán tener como responsables a arquitectos debidamente acreditados en el SENESCYT con su respectivo registro en la Municipalidad de Atacames.
3	Del lote mínimo para estos fraccionamientos	El lote mínimo para fraccionamiento agrícola en zonas rurales es de 10.000 m² , con una relación de 1 a 2, entre el frente mínimo y el lateral mínimo, el retiro frontal dependerá de su ubicación, con relación a vías donde se fraccionen, estarán especificados por la ley de caminos del Ecuador, y dependerá del sector de planificación donde se realice el fraccionamiento.
4	De las áreas verdes	De acuerdo al cuadro de áreas verdes que consta en este libro.
5	De los servicios básicos	La dotación de servicios básicos, así como vías de acceso, y energía eléctrica será de exclusiva responsabilidad del fraccionador, deslindando de la misma a la Municipalidad.
6	De las garantías por obras de infraestructura	De acuerdo al cuadro de garantías de obras de infraestructura, que consta en este libro.

1.4.- DE LOS FRACCIONAMIENTO EN CASOS DE HERENCIAS

En subdivisiones de predios por herencia, y los casos judiciales y extrajudiciales entre cónyuges y herederos, así como donaciones de padres a hijos por no existir lucro, el predio se partirá en tantas partes cuantos herederos tengan derecho.

1.1.4.- Datos generales fraccionamiento en casos de herencias

1	Localización de los predios para fraccionamientos urbanos	Esta clase de fraccionamientos estarán ubicados en la circunscripción total del cantón, se sujetarán a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Territorial (PDOT), y en el Plan de Uso del Suelo, aprobado por el respectivo Concejo Municipal La infraestructura básica será de responsabilidad del fraccionador de este tipo de fraccionamiento en caso de herencias.
2	De los profesionales que interviene en este tipo de fraccionamiento	Este tipo de fraccionamiento solo podrán tener como responsables a arquitectos debidamente acreditados en el SENESCYT con su respectivo registro en la Municipalidad de Atacames.
3	Del lote mínimo para estos fraccionamientos	El lote mínimo para fraccionamientos en caso de herencias es de (120 m2) , con un frente mínimo de 10 ml, lateral mínimo de 12 ml, el retiro frontal dependerá de su ubicación, con relación a vías donde se fraccionen, estarán especificados por la ley de caminos del Ecuador, y dependerá del sector de planificación donde se realice el fraccionamiento.
4	De las áreas verdes	No se exigirán áreas comunales, en los casos en que por partición se produjeren lotes de menor cabida, los copropietarios deberán declarar el predio en propiedad horizontal a fin de efectuar la partición y adjudicación de alícuotas. En el caso de donaciones de padres a hijos, los predios resultantes quedan prohibidos de enajenar por un periodo de 5 años.
5	De los servicios básicos	La dotación de servicios básicos, así como vías de acceso, y energía eléctrica será de exclusiva responsabilidad de los propietarios de los lotes fraccionados, deslindando de la misma a la Municipalidad.
6	De las vías en fraccionamientos	Los fraccionamientos por herencia no están exentos de las dimensiones que se estipulan en la ley de caminos del Ecuador para sus fraccionamientos, y en las libros del Cantón Atacames.
7	De las garantías por obras de infraestructura	De acuerdo al cuadro de garantías de obras de infraestructura, que consta en este libro.

1.5.- FRACCIONAMIENTOS EN CASOS DE PARTICIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

En caso de partición judicial entre personas particulares, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a los representantes judiciales del GAD Municipal de Atacames y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Municipal; para el efecto, se deberá remitir el plano para la partición.

1.1.5.- Datos generales fraccionamiento en casos de partición judicial y extrajudicial.		
1	Localización de los predios para fraccionamientos urbanos	Esta clase de fraccionamientos estarán ubicados en la circunscripción total del cantón, se sujetarán a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Territorial (PDOT), y en el Plan de Uso del Suelo, aprobado por el respectivo Concejo Municipal
2	De los profesionales que interviene en este tipo de fraccionamiento	Este tipo de fraccionamiento solo podrán tener como responsables a arquitectos debidamente acreditados en el SENESCYT con su respectivo registro en la Municipalidad de Atacames.
3	Del lote mínimo para estos fraccionamientos	El lote mínimo para fraccionamientos en caso de herencias es de (0,0 m2) , con un frente mínimo de 0,0 ml, lateral mínimo de 0,0 ml, el retiro frontal dependerá de su ubicación, con relación a vías donde se fraccionen, estarán especificados por la ley de caminos del Ecuador, y dependerá del sector de planificación donde se realice el fraccionamiento.
4	De las áreas verdes	La dotación de áreas verdes estará sujeta a lo que estipula el Artículo. 425 del COOTAD. La infraestructura básica será de responsabilidad del fraccionador de este tipo de fraccionamiento para partición judicial y extrajudicial.
5	De los servicios básicos	La dotación de servicios básicos, así como vías de acceso, y energía eléctrica será de exclusiva responsabilidad de los propietarios de los lotes, deslindando de la misma a la Municipalidad.
6	De las vías en fraccionamientos	Los fraccionamientos por herencia no están exentos de las dimensiones que se estipulan en la ley de caminos del Ecuador para sus fraccionamientos.
7	De las garantías por obras de infraestructura	De acuerdo al cuadro de garantías de obras de infraestructura, que consta en este libro.

1.6.- DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS DE ASOCIACIONES AGROPECUARIAS Y TURÍSTICAS.

Este tipo de asociaciones están conformadas por personas dedicadas a las actividades propias de su ámbito ya sea agropecuario o turístico; para acceder a este tipo de fraccionamiento deben contar con los respectivos estatutos, el acuerdo ministerial de la aprobación de la misma y el registro actualizado de la directiva.

Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

1.1.6.- Datos generales fraccionamientos asociaciones agropecuarias Turísticas		
1	Localización de los predios para fraccionamientos urbanos	La infraestructura básica si lo amerita, será de responsabilidad del fraccionador y la dotación de áreas verdes estará sujeta a lo que estipula el Artículo. 424 del COOTAD
2	De los profesionales que interviene en este tipo de fraccionamiento	Este tipo de fraccionamiento solo podrán tener como responsables a arquitectos debidamente acreditados en el SENESCYT con su respectivo registro en la Municipalidad de Atacames.
3	Del lote mínimo para estos fraccionamientos	El lote mínimo para fraccionamientos en lotizaciones agrícolas es de 10.000 m2 , con una relación de 1 a 2 entre el frente mínimo y el lateral, el retiro frontal dependerá de su ubicación, con relación a vías donde se fraccionen, estarán especificados por la ley de caminos del Ecuador, y dependerá del sector de planificación donde se realice el fraccionamiento. Únicamente y con autorización de la Dirección de Planificación, se podrán construir establos, bodegas de almacenamiento de productos agropecuarios o ganaderos y de ser necesaria una vivienda para guardianía, la misma que no tendrá más de 50 m2 de construcción
4	De las áreas verdes	De acuerdo al cuadro de áreas verdes, que consta en este libro.
5	De los servicios básicos	La dotación de servicios básicos, así como vías de acceso, y energía eléctrica será de exclusiva responsabilidad del fraccionador, deslindando de la misma a la Municipalidad.
6	De las vías en fraccionamientos	Los fraccionamientos agrícolas no están exentos de las dimensiones que se estipulan en la ley de caminos del Ecuador para sus fraccionamientos.
7	De las garantías por obras de infraestructura	De acuerdo al cuadro de garantías de obras de infraestructura, que consta en este libro.

1.7.- FRACCIONAMIENTOS EN ÁREA RURAL CON DESTINO HABITACIONAL.

Es la división de una propiedad ubicada en el área rural del Cantón destinado para uso habitacional,

Se implantarán fuera de las zonas de expansión de los centros poblados existentes, definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y se los autorizará en zonas donde no afecten la clara vocación de zonas agropecuarias y que tengan factibilidad favorable, emitida por la Dirección de Servicios Básicos de la Municipalidad de Atacames.

1.1.7.- Datos generales fraccionamientos en área rural con destino habitacional		
1	Localización de los predios para fraccionamientos urbanos	Esta clase de fraccionamientos estarán ubicados en la circunscripción total del cantón, se sujetarán a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Territorial (PDOT), y en el Plan de Uso del Suelo, aprobado por el respectivo Concejo Municipal.
2	De los profesionales que interviene en este tipo de fraccionamiento	Este tipo de fraccionamiento solo podrán tener como responsables a arquitectos debidamente acreditados en el SENESCYT con su respectivo registro en la Municipalidad de Atacames.
3	Del lote mínimo para estos fraccionamientos	El lote mínimo para fraccionamientos en lotizaciones agrícolas es de 500 m² , con una relación de 1 a 2 entre el frente mínimo y el lateral, el retiro frontal dependerá de su ubicación, con relación a vías donde se fraccionen, estarán especificados por la ley de caminos del Ecuador, y dependerá del sector de planificación donde se realice el fraccionamiento. Únicamente y con autorización de la Dirección de Planificación, se podrán construir establos, bodegas de almacenamiento de productos agropecuarios o ganaderos y de ser necesaria una vivienda para guardianía, la misma que no tendrá más de 50 m ² de construcción.
4	De las áreas verdes	De acuerdo al cuadro de áreas verdes, que consta en este libro.
5	De los servicios básicos	La dotación de servicios básicos, así como vías de acceso, y energía eléctrica será de exclusiva responsabilidad del fraccionador, deslindando de la misma a la Municipalidad.
6	De las vías en fraccionamientos	Los fraccionamientos agrícolas no están exentos de las dimensiones que se estipulan en la ley de caminos del Ecuador para sus fraccionamientos.

7	De las garantías por obras de infraestructura	De acuerdo al cuadro de garantías de obras de infraestructura, que consta en este libro.
---	---	--

1.8.- DE LOS FRACCIONAMIENTOS PARA QUINTAS VACACIONALES

Fraccionamiento rural destinado a actividades de descanso y recreación en zonas de clara vocación turística, su uso será exclusivamente de vivienda y contendrán áreas de culturales, recreación y esparcimiento,

Los promotores o propietarios presentarán los estudios completos para dotación de servicios básicos para su análisis y aprobación, por cada una de las Direcciones del GGAD Municipal, esto es, sistema de agua potable, diseño eléctrico público y sistema de depuración de aguas residuales y cumplirán con las normas previstas en la ley, y esta libro y demás libros pertinentes, también serán dotadas las vías de asfalto o adoquinado, las veredas de adoquinado o de cemento, o mixto entre ara verde y cemento, con el objeto de que terminada el fraccionamiento de las quintas vacacionales , no se convierta en carga para la Municipalidad.

1.1.8.- Datos generales fraccionamientos quintas vacacionales

1	Localización de los predios para fraccionamientos urbanos	Esta clase de fraccionamientos para quintas vacacionales se sujetarán a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Territorial (PDOT), y en el Plan de Uso del Suelo, aprobado por el respectivo Concejo Municipal
2	De los profesionales que interviene en este tipo de fraccionamiento	Este tipo de fraccionamiento solo podrán tener como responsables a arquitectos debidamente acreditados en el SENESCYT con su respectivo registro en la Municipalidad de Atacames.
3	Del lote mínimo para estos fraccionamientos	El lote mínimo para fraccionamiento rural destinado a actividades de descanso y recreación en zonas rurales es de 625 m2 , con una relación de 1 a 2, entre el frente mínimo y el lateral mínimo, el retiro frontal dependerá de su ubicación, con relación a vías donde se fraccionen, estarán especificados por la ley de caminos del Ecuador, y dependerá del sector de planificación donde se realice el fraccionamiento, y no podrá ser subdividido en lo posterior, a menos que el Plan de Ordenamiento Territorial así lo permita, y el Plan de Uso del Suelo lo estipule.
4	De las áreas verdes	La dotación de áreas verdes estará sujeta a lo que estipula el COOTAD para la dotación de áreas verdes en urbanizaciones.
5	De los servicios básicos	La infraestructura básica será de responsabilidad del fraccionador de este tipo de fraccionamiento para el destino de quintas vacacionales.
6	De las vías en fraccionamientos	Serán de responsabilidad del fraccionador su ejecución y terminación total.

7	De las garantías por obras de infraestructura	De acuerdo al cuadro de garantías de obras de infraestructura, que consta en este libro.
8	Del Cambio de uso del suelo	Se pedirá el cambio de uso del suelo si no consta en el PDyOT como zona para realizar este tipo de fraccionamiento.

Del procedimiento para obtener la aprobación de:

1. De los fraccionamientos urbanos
2. De los fraccionamientos en suelo de expropiación urbana
3. De los fraccionamientos en zonas rurales
4. De los fraccionamientos en casos de herencias
5. De los fraccionamientos en casos de partición judicial y extrajudicial
6. De los fraccionamientos de predios de asociaciones agropecuarias y turísticas
7. De los fraccionamientos en área rural con destino habitacional
8. De los fraccionamientos para quintas vacacionales

El procedimiento para la aprobación de los fraccionamientos antes descritos es el siguiente:

TIEMPOS DE APROBACION POR ETAPAS		
N°	ETAPAS	TIEMPO/APROBACION
1	Aprobación del informe básico (según el fraccionamiento)	4 DIAS LABORABLES
2	Aprobación del Anteproyecto (según el fraccionamiento)	4 DIAS LABORABLES
3	Aprobación del proyecto definitivo (según el fraccionamiento)	14 DIAS LABORABLES
4	Aprobación por parte de la Comisión de Planificación (si el fraccionamiento lo amerita)	4 DIAS LABORABLES
6	Traspaso notariada de la transferencia de áreas verdes y comunales a favor del GADMA, (si el fraccionamiento lo amerita)	4 DIAS LABORABLES
7	De la notarización del fraccionamiento en la notaria (indispensable)	4 DIAS LABORABLES
8	Inscripción de la resolución notariada en el Registro de la propiedad.(según el proyecto indispensable)	4 DIAS LABORABLES
9	Inscripción del proyecto definitivo aprobado en la Dirección de Catastros del GADMA. (indispensable)	5 DIAS LABORABLES
10	Permiso de construcción para obras en fraccionamientos	8 DIAS LABORABLES
	TOTAL DE TIEMPO	51 DIAS LABORABLES

1.- APROBACION DEL INFORME BASICO

De la instancia de aprobación del informe básico.

Los requisitos generales para presentar el informe básico y su aprobación en la Dirección de Planificación, según el caso de fraccionamiento son:

REQUISITOS GENERALES PARA APROBACION

N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie valorada varios trámites, (Solicitud para realizar la aprobación del proyecto de fraccionamiento, dirigida al Director de Planificación)	Actualizada
2	Línea de fábrica	Actualizada
3	Copia de escritura o título de propiedad	Actualizada
4	Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación del solicitante, o RUC.	Actualizada
5	Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.	Actualizada
6	Certificado actualizado de gravámenes del predio otorgado por el Registro de la Propiedad actualizado.	Actualizada
7	Certificado de no adeudar al Municipio actualizado.	Actualizada
8	Informe de la Dirección de Avalúos y Catastro (de la clave catastral del inmueble a fraccionar).	Actualizada
9	Cambio de uso del suelo por parte del Concejo Municipal (si el proyecto de fraccionamiento lo amerita)	Actualizada
10	Del pago de las tasas correspondientes.	Actualizada
11	Perfectibilidad de servicios básicos emitidas por las direcciones correspondientes, o las empresas publicas correspondientes, (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y medio ambiente)	Actualizada
12	Información digital de los documentos en PDF.	Actualizada
13	Encarpetado en folder de color verde .	Actualizada

De los requisitos técnicos para presentar la aprobación. -

REQUISITOS TECNICOS PARA APROBACION		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie Valorada de Varios Tramites, (solicitud de Tramite de Planificación)	Actualizada
2	Cuatro copias del Plano del levantamiento topográfico del inmueble, a fraccionar de acuerdo a requisitos de planos especificados en este libro.	Actualizada
3	Certificado de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado otorgado por la Dirección de Servicios Básicos de la Municipalidad.(si el proyecto lo amerita).	Actualizada
4	Certificada de factibilidad de dotación de los servicios de energía eléctrica y telefonía otorgados por las respectivas empresas. (si el proyecto lo amerita).	Actualizada
5	Certificado de intersección ambiental otorgado por la autoridad ambiental competente, o Dirección de Medio Ambiente de la Municipalidad, (si el proyecto lo amerita).	Actualizada
6	Escaneo del documento emitido por el SENESCYT, del profesional técnico responsable.	Actualizada
7	Documento de responsabilidad profesional debidamente firmado por el profesional y el propietario.	Actualizada
8	Copia de cedula del profesional responsable	Actualizada

9	Documentación General escaneada. en CD.	Actualizada
10	Encarpetado en folder de color verde .	Actualizada

De la entrega de requisitos técnicos para proyectos de fraccionamientos.

CONTENIDO DE REQUISITOS TECNICOS		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Presentación del plano topográfico: debidamente levantado con firma del topógrafo y del profesional responsable y propietario/s, estos planos contendrán como mínimo los siguientes aspectos: Los planos topográficos serán elaborados a escala, conteniendo información sobre accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, esteros, ríos, quebradas, loteamiento y linderos dimensionados, cuadro de áreas, identificación del norte, los nombres de los colindantes e identificación de estos de acuerdo a la línea de fábrica, obtenido con anterioridad, estos planos podrán ser en formato A1 y a escala conveniente, (aplica para todos los tipos de fraccionamientos)	Indispensable
2	Cuando existieren más de un propietario, se deberá incluir un cuadro de propietarios en el cual firmaran todos y cada uno de estos con el objeto de respaldar la buena voluntad de cada uno de ellos a realizar el fraccionamiento, su firma en el plano de cada uno de estos. (aplica para todos los tipos de fraccionamientos)	Indispensable
3	Declaración juramentada de los nuevos propietarios de estar de acuerdo en las dimensiones de los lotes que se realizaran en el fraccionamiento, (según el de fraccionamientos)	Indispensable
4	Documento de responsabilidad profesional debidamente firmado por el profesional responsable y el propietario de plano presentado.	Indispensable
5	Información digital de todos los documentos en formato PDF, DWG.	Indispensable
	Documentación técnica escaneada en CD.	Indispensable
6	Encarpetado en folder de color verde .	Indispensable

Del costo del trámite de la aprobación del informe básico.

De acuerdo a lo que estipula el cuadro de este libro, o el Plan de Uso del Suelo.

2.- APROBACION DEL ANTEPROYECTO

De la instancia de aprobación del Anteproyecto

De los requisitos generales para presentar el anteproyecto y su aprobación en la Dirección de Planificación, serán los siguientes:

REQUISITOS GENERALES PARA LA APROBACION		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie Valorada de Varios Tramites, (solicitud de Tramite de Planificación), solicitud para la aprobación del Anteproyecto.	Indispensable
2	Toda la documentación general y del informe básico en formato digital, en los formatos correspondientes.	Indispensable

	Informe técnico de haber sido aprobado el informe básico del fraccionamiento por parte de la Dirección de Planificación.	Indispensable
3	Resolución de aceptación del cambio de uso el suelo por el Concejo Municipal,, si fuere necesario.(si el proyecto lo amerita)	Indispensable
4	Plano del anteproyecto a escala 1: 1000	Indispensable
5	Encarpetado en folder de color verde .	Indispensable

De los requisitos técnicos para presentar el Anteproyecto

REQUISITOS TECNICOS		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie Valorada de Varios Tramites, (solicitud de Tramite de Planificación)	Indispensable
2	Cuatro copias del Plano en formato AutoCAD, del ante-proyecto de fraccionamiento, a aprobar, (arquitectónicos, ingenierías, y memorias si el proyecto lo amerita), (aplica a todos los tipos de fraccionamiento)	Indispensable
3	Documento de responsabilidad profesional, en original debidamente firmado.	Indispensable
4	Escaneo de la cedula y papeleta de votación del profesional responsable.	Indispensable
5	Escaneo del documento emitido por el SENESCYT.	Indispensable
6	Encarpetado en folder de color verde .	Indispensable

De la entrega de requisitos técnicos para presentar el anteproyecto. –

CONTENIDO DE PLANOS Y OTROS DOCUMENTOS		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Presentación del plano del anteproyecto: en el plano topográfico debidamente levantado con los requisitos del informe básico, se implantarán los lotes del proyecto, áreas verdes, áreas comunales, áreas de protección, afectación, y otros que complementen el proyecto, el plano deberá tener como indispensable el cuadro de georreferenciación, el cuadro de áreas de lotes, y el linderaje de cada uno de los lotes, con sus respectivas medidas en m2, y sus linderos en los 4 puntos cardinales, la identificación de áreas verdes y sus dimensiones, vías y veredas, se presentara en formato A1, y a escala conveniente para su representación.	Indispensable
2	Cuando existieren más de un propietario, se deberá incluir un cuadro de propietarios en el cual firmaran todos y cada uno de estos con el objeto de respaldar la buena voluntad de cada uno de realizar del proyecto de fraccionamiento, su firma en el plano de cada uno de estos. (si el proyecto lo amerita)	Indispensable
3	Documento de responsabilidad profesional debidamente firmado por el profesional responsable y el propietario de plano presentado.	Indispensable

4	Información digital de todos los documentos en formato PDF, DWG.	Indispensable
	Información digital de la aprobación del informe básico.	Indispensable
	Documentación técnica escaneada.	Indispensable
5	Encarpetado en folder de color verde .	Indispensable

Del costo del trámite para la aprobación del anteproyecto.

De acuerdo a lo que estipula el cuadro de este libro, o el Plan de Uso del Suelo.

3.- APROBACION DEL PROYECO DEFINITIVO.-

De la instancia de aprobación del Proyecto Definitivo. –

De los requisitos para presentar la aprobación del Proyecto Definitivo. –

REQUISITOS GENERALES		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie valorada varios trámites, (Solicitud para la aprobación del proyecto definitivo de fraccionamiento, dirigida al Director de Planificación)	Indispensable
2	Digitalización de los documentos del Informe básico y del anteproyecto debidamente aprobados en sus formatos correspondientes.	Indispensable
	Cuatro copias de los planos de arquitectura e ingenierías y memorias técnicas.	Indispensable
3	Entrega del proyecto arquitectónico a escala requerida	Indispensable
2	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías eléctricas, (según el tipo de fraccionamiento)	Indispensable
	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías hidrosanitarias. , (según el tipo de fraccionamiento)	Indispensable
3	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías de comunicación si el proyecto lo amerita, , (según el tipo de fraccionamiento)	Indispensable
4	Plano de detalle del diseño de las áreas verdes y de equipamiento comunitario, , (según el tipo de fraccionamiento)	Indispensable
5	Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones, si el proyecto lo amerita. , (según el tipo de fraccionamiento)	Indispensable
6	Borrador de la libro con todas sus especificaciones de uso y gestión del suelo, cronograma de obras, lotes y sus linderos, identificación de áreas verdes y comunales y protección, si el proyecto lo amerita. , (según el tipo de fraccionamiento)	Indispensable
8	Entrega de replanteo de lotes, realizado por topógrafo, e informe de la Dirección de Planificación de que se realizó el replanteo de lotes. , (aplica a todos los tipos de fraccionamiento)	Indispensable
	Un CD de respaldo magnético en AutoCAD., de toda la información.	
10	Encarpetado en folder de color verde .	Indispensable

De la entrega de requisitos técnicos para la aprobación. -

CONTENIDO DE PLANOS Y OTROS DOCUMENTOS		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Presentación del plano del proyecto definitivo: en el plano topográfico debidamente levantado con los requisitos del informe básico, se implantarán los lotes del proyecto, áreas verdes, áreas comunales, y otros que se contemple, el plano deberá tener como indispensable el cuadro de georreferenciación, el cuadro de áreas identificadas del proyecto, y el linderaje de cada uno de los lotes, con sus respectivas medidas en m ² , y sus linderos en los 4 puntos cardinales, la identificación de áreas verdes y sus dimensiones, vías y veredas, se presentara en formato A1, y a escala conveniente para su representación. , (aplica para todos los tipos de fraccionamiento)	Indispensable
2	Presentación de planos hidro-sanitarios: se presentaran en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento. , (según el tipo de fraccionamiento)	Indispensable
	Presentación de planos estructurales: se presentaran en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento. , (según el tipo de fraccionamiento)	
3	Presentación de planos Eléctricos: se presentaran en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento. , (según el tipo de fraccionamiento)	Indispensable
4	Presentación de planos de comunicación: se presentaran en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento. , (según el tipo de fraccionamiento)	Indispensable
5	Presentación de planos Arquitectónicos e ingenierías de las obras a realizar en áreas verdes, y comunales: se presentaran en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento. , (según el tipo de fraccionamiento)	Indispensable
6	Planos de la forma de emplazamiento de viviendas: se presentaran en formato A1, a su debida escala, de las soluciones establecidas para este requerimiento. , (según el tipo de fraccionamiento)	Indispensable
7	Planos de los lotes que quedan en garantía por construcción e infraestructura: se presentaran en formato A1, a su debida escala, de las soluciones establecidas para este requerimiento. , (según el tipo de fraccionamiento)	Indispensable
8	Cuando existieren más de un propietario, se deberá incluir un cuadro de propietarios en el cual firmaran todos y cada uno de estos con el objeto de respaldar la buena voluntad de cada uno de realizar el proyecto.	Indispensable
9	Documento de responsabilidad profesional debidamente firmado por el profesional responsable y el propietario de plano presentado.	Indispensable
10	Información digital de todos los documentos en formato PDF, DWG.	Indispensable
11	Documentación técnica escaneada.	Indispensable
12	Encarpetado en folder de color verde.	Indispensable

De la documentación para la aprobación del proyecto definitivo. –

Para la aprobación del informe básico, anteproyecto, y proyecto definitivo se deberá tomar en cuenta que la información general deberá estar actualizada en cada una de las etapas y no podrá obtener la aprobación sin este requisito.

De la información final digital del proyecto definitivo. –

Esta información contendrá en forma escrita y digital todo el proceso de aprobación, de todas las etapas, informe básico, anteproyecto, proyecto definitivo, con esta información se pasará a la siguiente etapa.

De la aprobación del proyecto definitivo por parte de la Dirección de Planificación.

–

Con toda la documentación entregada del informe básico, anteproyecto escrita y digital se aprobará el proyecto definitivo en tiempo estipulado.

TIEMPO REQUERIDO PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	TIEMPO/DIAS LABORABLES
1	Aprobación del proyecto definitivo por parte de la Dirección de Planificación el informe favorable.	4 días laborables
2	Aprobación del proyecto de de las ingenierías por parte de la Dirección de OOPP y la emisión del informe favorable.	8 días laborables
3	Sellado por parte de la Dirección de Planificación de los planos del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal	2 días laborables
TOTAL DIAS TRAMITE		14 días laborables

Del costo del trámite para la aprobación del Proyecto Definitivo. –

De acuerdo a lo que estipula el cuadro de este libro, o el Plan de Uso del Suelo.

4.- DEL TRASPASO NOTARIZADO DE LA TRANSFERENCIA DE AREAS VERDES Y COMUNITARIAS AL GADMA .-

Del traspaso de áreas verdes y comunitarias al GADMA.

El fraccionador, antes de la inscripción y notarizada, realizará una escritura pública a favor del GADMA que será inscrita en el Registrador de la Propiedad, del traspaso de las áreas verdes, vías y áreas comunales a favor de la Municipalidad, con este documento se podrá inscribir la resolución en el Registro de la Propiedad.

Estos tiempos son estimados ya que dependen de instituciones que tienen sus tiempos estipulados para estos trámites.

TIEMPO REQUERIDO Y DOCUMENTACION PARA LA APROBACION DE INSTITUCIONES

N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	TIEMPO/DIAS LABORABLES
1	Escritura pública a favor del GADMA del traspaso de áreas verdes, Vías y áreas comunales	4 días laborables
TIEMPO TOTAL		4 días laborables

5.- INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN NOTARIZADA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

De la inscripción de la resolución en el registros de la propiedad de la declaratoria de propiedad horizontal.

La inscripción en el registro de la propiedad de la resolución de la aprobación del fraccionamiento, por el Concejo Municipal, la aprobación de este libro no aplica para todos los tipos de fraccionamiento)

Estos tiempos son estimados ya que dependen de instituciones que tienen sus tiempos estipulados para estos trámites.

TIEMPO REQUERIDO Y DOCUMENTACION PARA LA APROBACION DE INSTITUCIONES		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	TIEMPO/DIAS LABORABLES
1	Inscripción de la resolución y la libro de aprobación del declaratoria de propiedad horizontal notarizada.(no aplica a todas las formas de fraccionamiento)	4 días laborables
TIEMPO TOTAL		4 días laborables

6.- INSCRIPCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO EN LA DIRECCIÓN DE CATASTROS DEL GADMA..-

De la inscripción del proyecto en la Dirección de Catastros. –

Se deberá inscribir la resolución (y la libro) en la Dirección e Catastros y obtener los números catastrales de cada uno de los lotes del proyecto aprobado, el tiempo estipulado será:

TIEMPO REQUERIDO Y DOCUMENTACION PARA LA APROBACION DE INSTITUCIONES		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	TIEMPO/DIAS LABORABLES
1	Inscripción de la resolución, libro, o declaratoria de propiedad horizontal, de aprobación del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal notarizada.	5 días laborables
TIEMPO TOTAL		5 días laborables

7.- DE LOS PERMISOS PARA EJECUCION DE OBRAS EN FRACCIONAMIENTOS.

De la obtención e permisos para realizar obras en los fraccionamientos. –
 Se tramitará a través de la Dirección de OOPP, y sus requisitos serán los siguientes:

REQUISITOS PARA REALIZAR OBRAS EN FRACCIONAMIENTOS		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie valorada varios trámites, (Solicitud para Obtener el permiso de construcción de obras del fraccionamiento, dirigida al Director de OOPP)	Indispensable
2	Digitalización de los documentos del Informe básico y del anteproyecto, proyecto definitivo, debidamente aprobados en sus formatos correspondientes.	Indispensable
	Cuatro copias de los planos de arquitectura e ingenierías y memorias técnicas, debidamente sellados.	Indispensable
3	Entrega del proyecto estructural a escala aprobados por la Dirección de OOPP.	Indispensable
4	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías eléctricas, (según el tipo de fraccionamiento) aprobadas por la Dirección de OOPP.	Indispensable
5	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías hidrosanitarias. , (según el tipo de fraccionamiento) aprobadas por la Dirección de OOPP.	Indispensable
6	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías de comunicación si el proyecto lo amerita. , (según el tipo de fraccionamiento) aprobadas por la Dirección de OOPP.	Indispensable
7	Plano de detalle del diseño de las áreas verdes y de equipamiento comunitario. , (según el tipo de fraccionamiento)	Indispensable
8	Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones, si el proyecto lo amerita. , (según el tipo de fraccionamiento) aprobadas por la Dirección de OOPP.	Indispensable
9	Borrador de la libro con todas sus especificaciones de uso y gestión del suelo, cronograma de obras, lotes y sus linderos, identificación de áreas verdes y comunales y protección, si el proyecto lo amerita. , (según el tipo de fraccionamiento) aprobadas por la Dirección de Planificación	Indispensable
10	Entrega de replanteo de lotes, realizado por topógrafo, e informe de la Dirección de Planificación de que se realizó el replanteo de lotes. , (aplica a todos los tipos de fraccionamiento) aprobado por la Dirección de planificación.	Indispensable
11	Un CD de respaldo magnético en AutoCAD., de toda la información.	Indispensable
12	Encarpetado en folder de color verde.	Indispensable

TIEMPO REQUERIDO PARA OBTENER EL PERMISO		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	TIEMPO/DIAS LABORABLES
1	Toda la documentación antes descrita en el numeral anterior	8 días laborables
TIEMPO TOTAL		8 días laborables

Cuadro resumen según tipo de fraccionamientos:

CUADRO DE REQUERIMIENTOS PARA FRACCIONAMIENTOS.							
N°	Tipo de fraccionamiento	Requerimientos fraccionamientos					
		Lote mínimo	% de Área verde	Servicios básicos	Infraestructura	Factibilidad S/B	Ordenanza
1	Fraccionamiento urbano Dentro del perímetro urbano	150m2	15% depende de la forma/frac.	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	NO	NO
2	Fraccionamiento en expiación urbana	500m2	15% depende de la forma/frac.	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	SI	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo
3	Fraccionamiento agrícola en zonas rurales.	10.000 m2	15% depende de la forma/frac.	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	SI	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo
4	Fraccionamiento en caso de herencias	120 mínimo	No aplica	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	NO	NO
5	Fraccionamiento en casos de partición judicial y extrajudicial	0,0 m2	No aplica	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	NO	NO
6	Fraccionamiento de predios de asociaciones agropecuarias y turísticas.	10.000 m2	25% depende de la forma/frac.	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	SI	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo
7	Fraccionamientos en área rural con destino habitacional	500m2	25% depende de la forma/frac.	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	SI	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo
8	Fraccionamientos para quintas vacacionales	625 m2	25% depende de la forma/frac.	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo	SI	Según la forma de fraccionar 1 o 2/ejemplo

*Frac = a fraccionamiento, S/B. a servicios básicos

De las garantías por ejecución de obras para la aprobación de fraccionamientos. –

POESNTAJE DE GARANTIAS SEGÚN EL TIPO DE FRACCIONAMIENTO				
N°	Tipo de fraccionamiento	Porcentaje de lotes a h/según caso del fraccionamiento	% De lotes a deshipotecar por el 50%de obras concluidas	%/ sobrante para la terminación de obras
1	Fraccionamiento urbano Dentro del perímetro urbano	50%	25%	25%
2	Fraccionamiento to en expiación urbana	50%	25%	25%
3	Fraccionamiento agrícola en zonas rurales.	30%	40%	30%
4	Fraccionamiento en caso de herencias	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
5	Fraccionamiento en casos de partición judicial y extrajudicial	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
6	Fraccionamiento de predios de asociaciones agropecuarias y turísticas.	30%	40%	30%
7	Fraccionamientos en área rural con destino habitacional	30%	40%	30%
8	Fraccionamientos para quintas vacacionales	50%	25%	255

H= Hipotecar