

# Información de Trámite

<b>Nombre Trámite</b>	APROBACIÓN DE URBANIZACIONES
<b>Institución</b>	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PASTAZA
<b>Descripción</b>	Es la división de un terreno en más de diez lotes, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.
<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 para urbanización</li></ul>
<b>¿Qué necesito para hacer el trámite?</b>	<p><b>Requisitos Generales:</b> 9.6.1 APROBACIÓN DE URBANIZACIONES</p> <p>9.6.1.1 Procedimientos para la Aprobación de Urbanizaciones. - El procedimiento para obtener el permiso para urbanizaciones contemplará las siguientes cinco etapas en los que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios.</p> <p>a) El otorgamiento de un informe preliminar; b) Informe de aprobación del anteproyecto; c) Informe de aprobación del proyecto definitivo; d) Elaboración de la resolución administrativa en la Asesoría Jurídica Municipal; e) Cancelación de la Hipoteca o póliza equivalente al costo total de las obras para la entrega de garantías.</p> <p>9.6.1.2 Informe preliminar. - Para el otorgamiento del informe preliminar, el propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:</p> <p>a) Certificado de normas particulares;</p>

b) Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad y certificado actualizado de gravámenes, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización;

c) Copia de planimétrico actualizado hasta de un año anterior;

d) Certificado de no adeudar al municipio;

e) Carpeta de cartón color azul.

9.6.1.3 Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto.- El propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

a) Solicitud para la revisión del anteproyecto dirigida al Director de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común, y del arquitecto planificador;

b) Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;

c) Copia de las escrituras debidamente registrada;

d) Certificado del registro de la propiedad actualizado;

e) Planimétrico actualizado curvas de nivel.

f) Certificado de no adeudar al Municipio;

g) Informe preliminar de la urbanización emitido por el Dpto. de Planificación Territorial;

h) 2 copias del anteproyecto de urbanización georeferenciado (copia en cd), a escala 1:1.000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse, y especificación de los colindantes;
- Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial;
- División en lotes libre de afectaciones, conforme a los lineamientos que constan en el informe preliminar, producto del diseño urbanístico;
- Área comunitaria y áreas verdes conforme lo determina este código;
- Cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo: área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número total de lotes; áreas de afectación; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; área comunal y áreas verdes; con sus porcentajes correspondientes;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, entre otros.

i) Informe municipal de agua potable (EMAPAST), 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;

j) 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 urbanizador tendrá la obligación de diseñar la planta de tratamiento de aguas servidas.

k) Informe de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del

servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión;

l) Informe de la Empresa telefónica (CNT) que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes e instalación;

m) La urbanización debe tener el estudio del sistema vial debidamente aprobado por el Departamento de Planificación.

n) En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (parroquia, barrio, calles), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

a) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se adjuntará la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.

b) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación siempre y cumpla con lo descrito en el Art 473 del COOTAD.

c) En el diseño de urbanizaciones, sus calles deberán integrarse con las vías existentes y el plan vial, dando como resultado un plan vial integral y público, excepto las vías que por su concepto y contexto sean internas y propias de la urbanización.

Aprobado el anteproyecto, los lotes no serán sujetos de venta hasta que se emita la resolución administrativa de aprobación del proyecto de urbanización definitiva, cumplimiento de obras de Infraestructura, y el certificado de habitabilidad del Departamento de Planificación.

9.6.1.4 Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización definitivo: el propietario o el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud para aprobación del informe de urbanización definitiva dirigida al Director de Planificación con memoria índice;
- Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Última carta de pago impuesto predial;
- Certificado del registro de la propiedad;
- Informe de aprobación del anteproyecto de la urbanización (copia);
- Informes y cinco juegos de planos y uno en formato digital de las redes de agua potable, alcantarillado con planta de tratamiento de aguas servidas, estudio vial aprobado por obras públicas Municipales, Estudios eléctricos, telefónica, debidamente con el presupuesto respectivo y aprobadas por las empresas que correspondan.
- Cinco copias del proyecto de urbanización y dos en formato digital, escala 1:1.000 ó 1:1.500 sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
  - Levantamiento planimétrico y topográfico;

- Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial;
- áreas comunales y áreas verdes;
- Ubicación a escala y georeferenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 18 Sur;
- Urbanización debidamente mojoneada;
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes con su aval correspondiente;
- División en lotes producto del diseño urbano.
- 4 Cortes del terreno que identifiquen pendientes, ríos, quebradas, etc.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes), y superficie.
- Cronograma valorado de obras.
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

o) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana con cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo (área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo); propuesta vial, presupuesto y especificaciones técnicas, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato A4 INEN, y en los tamaños que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

p) Estudio de factibilidad ambiental (ficha ambiental o estudio de impacto ambiental);

q) Carpeta de cartón color azul.

La superficie mínima de los lotes producto de la división urbanística, debe ser área útil, libre de cualquier afectación.

Una vez aprobado el proyecto definitivo de urbanización el Departamento de Planificación pondrá en conocimiento al Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el proyecto de urbanización en formato Autocad y copia del plano aprobado.

9.6.1.5 Requisitos para la elaboración de la resolución administrativa. - En la Asesoría Jurídica

Municipal se requerirá:

a) Informe técnico del departamento de Planificación del proyecto definitivo;

b) Garantías otorgadas por el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras, las mismas que deberán responder al número de lotes proporcional al valor de las obras de infraestructura básica conforme lo determine el informe de avalúos y Catastros por m2.

Debo indicar que de acuerdo a lo que estipula la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, la Autoridad Agraria Nacional, previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pastaza, estudiara la solicitud del cambio de Uso de suelo rural a expansión urbana o zona industrial, para la emisión de la solicitud escrita a la Subsecretaria de Agricultura se requiere en conjunto los siguientes requisitos:

- Copia de los títulos de propiedad del área solicitada, en caso que el pedido sea realizado por persona natural o jurídica.
- Levantamiento del predio (puntos georreferenciados o formato shp.) CD
- Certificado de no afectación a través del sistema Único de Información Ambiental (SUIA), perteneciente al Ministerio del Ambiente- Ecuador, del área solicitada).
- Carpeta color azul.

Esta revisión y respuesta favorable o desfavorable emitida por la Subsecretaria de Agricultura y tiene un plazo estimado de 3 meses.

## ¿Cómo hago el trámite?

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pastaza, con la finalidad de brindar facilidades a los usuarios pone a disposición el procedimiento a seguir para este trámite: Primero se debe crear el usuario ingresando a la página web municipal [www.puyp.gob.ec](http://www.puyp.gob.ec), en la sección servicios, seleccionar servicios en línea, para crear un usuario dar clic en suscribirse al portal, se debe seguir los siguientes pasos:

1. Validación de datos, si es persona natural ingresar su identificación y fecha de nacimiento. Si es persona jurídica ingresar la fecha de constitución, si no coinciden la fecha constitución acercarse al municipio con el nombramiento del gerente general y copia de cédula para actualizar la información. Aceptar acuerdo de responsabilidad y buen uso del portal. Ingresar el correo electrónico del usuario, teléfono celular y dirección del domicilio, luego dar clic en siguiente
2. Se enviará a su correo electrónico un código de validación,
3. El código se debe digitar en el sistema, luego dar clic en validar código
4. Finalmente registrar la contraseña, esta debe contener al menos 8 caracteres de longitud, mínimo una letra mayúscula y un número, digitar nuevamente para verificar que este correcta, y dar clic en crear usuario.
5. Ingresar y escoger el trámite que el ciudadano requiere y subir los requisitos solicitados.

### Canales de atención:

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

## ¿Cuál es el costo del trámite?

Se utiliza el formulario de fraccionamiento \$ 12

COSTO ADICIONAL

2x1000 del monto total de los servicios de infraestructura que dotará la urbanización

## ¿Dónde y cuál es el horario de atención?

### UNIDAD DE REGULACIÓN URBANA

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PASTAZA  
FRANCISCO DE ORELLANA Y 9 DE OCTUBRE  
DE LUNES A VIERNES DE 08H00 A 16H00

## Base Legal

- [Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD](#). Art. 470.
- [CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTON PASTAZA PERIODO 2017 - 2025](#). Art. 7.2 DE LAS URBANIZACIONES O CRECIMIENTO URBANO.

Contacto para  
atención  
ciudadana

**Funcionario/Dependencia:** Arq Mayra Barahona

**Teléfono:** 032994240 ext 262

Transparencia

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volumen de Atenciones
2026	03	0	3
2026	02	0	6
2026	01	0	2
2025	12	0	1
2025	11	0	1
2025	10	0	3
2025	09	0	0
2025	08	0	1
2025	07	0	0
2025	06	0	0
2025	05	0	0
2025	04	0	0
2025	03	0	0
2025	02	0	0
2025	01	0	0
2024	12	0	2
2024	11	0	1
2024	10	0	1
2024	09	0	0
2024	08	0	2

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volumen de Atenciones
2024	07	0	1
2024	06	0	2
2024	05	0	0
2024	04	0	1
2024	03	0	0
2024	02	0	2
2024	01	0	2
2023	12	0	3
2023	11	0	2
2023	10	0	4
2023	09	0	2
2023	08	0	3
2023	07	0	4
2023	06	0	3
2023	05	0	3
2023	04	0	2
2023	03	0	2
2023	02	0	2
2023	01	0	1
2022	12	0	0
2022	11	0	0
2022	10	0	0
2022	09	0	1
2022	08	0	1

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volumen de Atenciones
2022	07	0	1
2022	06	0	1
2022	05	0	2
2022	04	0	2
2022	03	0	1
2022	02	0	1
2022	01	0	2
2021	12	0	1
2021	11	0	8
2021	10	0	2
2021	09	0	8
2021	08	0	6
2021	07	0	0
2021	06	0	0
2021	05	0	0
2021	04	0	0
2021	03	0	0
2021	02	0	0
2021	01	0	1
2020	09	0	2