

Información de Trámite

Nombre Trámite	APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
Institución	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ
Descripción	<p>Se entiende por anteproyecto de urbanización la propuesta preliminar de subdivisión de un predio ubicado en suelo urbano en más de diez lotes, destinados a uso público y privado, dotados de infraestructura básica y aptos para la edificación, conforme a la normativa urbanística vigente.</p> <p>Dicho anteproyecto no comprende los estudios técnicos hidrosanitarios, eléctricos ni demás documentos exigidos por la municipalidad para la obtención de la aprobación definitiva.</p>

¿A quién está dirigido?

El trámite está dirigido a: todas las personas en general, sean naturales o jurídicas, ecuatorianas o extranjeras, entidades públicas o privadas, que quieran presentar la propuesta preliminar de subdivisión de un predio ubicado en suelo urbano en más de diez lotes con fines de urbanizar.

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:

- El usuario obtiene la aprobación del anteproyecto de urbanización

¿Qué necesito para hacer el trámite?

Requisitos Generales:

- Solicitud dirigida a la máxima autoridad, solicitando la aprobación del trámite requerido.
- Informe Predial de Regulación del Uso del Suelo (IPRUS)
- Solicitud de informe de directrices viales
- Escritura pública inscrita en el Registro de Propiedad
- Certificado de gravamen actualizado.
- Plano topográfico del predio en escala 1:1000, (planimetría calzada) en el que consten: la ubicación de todo el sistema circundante, la ubicación del río, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica. Formato A1/A2
- Informe del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado, que establezca la posibilidad de dotación del servicio (factibilidad).
- Informe de EMELNORTE que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre paso de redes de alta tensión (factibilidad).

- Informe de CNT que establezca la posibilidad de dotación del servicio telefónico y la eventual ubicación del centro de carga (factibilidad).

Para el otorgamiento del Informe de aprobación del anteproyecto, el Arq. Planificador, presentará en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida a la máxima autoridad, solicitando la aprobación del trámite requerido.
- Informe preliminar de Urbanizaciones.
- Memoria técnica gráfica del anteproyecto que contemplará los siguientes aspectos:
 - Antecedentes, condicionantes físicos del terreno, condiciones urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamiento en función de las normas del código de Arquitectura y Urbanismo.
 - Tres copias del anteproyecto de urbanización a escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado.
 - Parámetros de diseño que deben contener.
 - Ubicación a escala. Cuando el terreno se encuentre en el área urbana, la escala será 125 con coordenadas del IGM
 - Diseño vial basado en el estudio tráfico respectivo.
 - División en lotes producto del diseño urbanístico.
 - Equipamiento comunitario y áreas recreacionales.
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
 - Cuadro de datos que contengan superficies y porcentajes.
 - Área total del predio a urbanizarse.
 - Área útil.
 - Área de vías y aceras.
 - Área de afectación.
 - Área de protección.

Aprobación definitiva

- Escritura Pública del predio a urbanizarse debidamente suscrita en el Registro de la Propiedad
- Certificado de gravamen actualizado.
- Informe de anteproyecto urbanístico aprobado
- Informe y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, sistema contra incendios (expediente certificado y su debida autorización) (estudios completos).
- Adjuntar Memoria técnica gráfica del proyecto.
- Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de les obras.
- Comprobante de pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior.
- 7 copias del proyecto de urbanización a escala 1: 1000, sobre el plano topográfico actualizado. (levantamiento topográfico y propuesta de loteamiento en láminas separadas).

Parámetros de diseño:

- Gráfico exacto de los linderos del predio a urbanizarse y especificación de los colindantes.
- Diseño vial basado en el estudio gráfico respectivo.
- División en lotes del diseño urbanístico.
- Equipamiento comunitario y áreas recreacionales.
- Cuadro de datos que contengan área del predio a urbanizarse, área útil de lotes, número y listado total de lotes, densidad poblacional bruta neta utilizada en el proyecto, equipamiento comunal y áreas recreacionales.
- Plano de detalle de diseño del área comunal.
- Deberá presentar una garantía a favor del Municipio por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo.
- Certificado, registro a licencia ambiental emitida por el ente competente (de ser el caso).
- Cronograma valorado de ejecución de las obras de urbanización

¿Cómo hago el trámite?

Presencial, Edificio Municipal, calle Guzmán y Antonio Ante

- Se ingresa la respectiva información por ventanilla,
- Se realiza la verificación de datos por parte de los técnicos responsables, para la revisión del anteproyecto de urbanización se confirma que se cuente con los informes respectivos de Ordenamiento territorial y de Avalúos y Catastro en el cual se especifique que el trámite cuente con el calzado y el uso de suelo.
- Se revisa la documentación para verificación de los cuadros de linderos, plano topográfico y los lineamientos a cumplir del Informe Predial de Regulación del Uso del Suelo (IPRUS).

Canales de atención:

Presencial.

¿Cuál es el costo del trámite?

Conforme consta en la Ordenanza 009-2021.

¿Dónde y cuál es el horario de atención?

Edificio Municipal, calle Guzmán y Antonio Ante

- De lunes a viernes, de 08h00 a 13h00 y de 14h00 a 17h00

Base Legal

- [Gobierno Municipal de San Miguel de Urququí De construcción, planificación, urbanismo, lotizaciones, y fraccionamientos en el casco urbano. Art. Art, 111. Procedimientos .](#)

Contacto para atención ciudadana

Funcionario/Dependencia: Silvana Salas
Correo Electrónico: ssalas@urcuqui.gob.ec
Teléfono: (06) 2939 211

Transparencia

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volumen de Atenciones
2026	04	0	0
2026	03	0	0
2026	02	0	0
2026	01	0	0