

Información de Trámite

Nombre Trámite	APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
Institución	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ
Descripción	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. Dicho anteproyecto no comprende los estudios técnicos hidrosanitarios, eléctricos ni demás documentos exigidos por la municipalidad para la obtención de la aprobación definitiva.
¿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 lates 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 Urcuquí 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	07	0	0
2026	06	0	0
2026	05	0	0
2026	04	0	0
2026	03	0	0
2026	02	0	0
2026	01	0	0