

Información de Trámite

Nombre Trámite	REGULACIÓN DE EDIFICACIONES INFORMALES CONSTRUIDAS
Institución	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ
Descripción	Permite regularizar las viviendas edificadas informalmente y aquellas que fueron construidas previo a la existencia de una normativa que regule los procesos de aprobación de planos en el cantón.

¿A quién está dirigido?

Los beneficiarios de este trámite son personas naturales (ecuatorianas o extranjeras) y personas jurídicas (privadas o públicas), que requieran legalizar la construcción de su propiedad, la que anteriormente no contó con los permisos correspondientes.

Dirigido a:

Persona Jurídica - Privada, Persona Jurídica - Pública, Persona Natural - Ecuatoriana, Persona Natural - Extranjera.

¿Qué obtendré si completo satisfactoriamente el trámite?

Tipo de Resultado:

Acceder a beneficio o servicio.

Resultado a obtener:

- El usuario regula de manera formal de la edificación que antes no tuvo los respectivos permisos

¿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)
- Copia de cédula o papeleta, adjuntar copia del nombramiento del representante legal en caso de ser persona jurídica
- Memoria fotográfica del interior y exterior de la construcción a regularizar, al menos 6 fotografías.
- Copia de cédula y papeleta de los profesionales responsables de los estudios y planos realizados.
- Copia del Registro Profesional den la Senescyt de los profesionales responsables de los estudios y planos realizados
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Pago del impuesto predial del año en curso.
- Formulario de Regulación de Edificación Informal (Ventanillas)
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Copia simple de la escritura, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

- 2 copias de planos de levantamiento arquitectónico georreferenciado de toda la edificación a regularizarse, plantas, cortes, fachadas, cortes, instalaciones eléctricas y sanitarias, detalles, implantación y ubicación, con firma (obligatoriamente digital) del arquitecto responsable y del propietario (digital o a mano).
- Si fuese el caso, una copia del certificado de aprobación de planos o permiso de construcción, de fechas anteriores a la emisión de la presente ordenanza
- Si fuese el caso, en un proyecto de regularización donde se edificaron 5 o más unidades en un mismo predio, se exigirá estudios hidrosanitarios de todo el conjunto edificado.
- Los predios que no tengan acceso a alcantarillado público deberán presentar el diseño de una planta de tratamiento previo a la descarga a cualquier cauce de río o quebrada, o deberán tener instalado un biodigestor antes de la descarga.
- Para construcciones especiales (hoteles, industrias, u otras consideradas por la Dirección de Planificación) se requerirá el informe del Cuerpo de Bomberos y el informe de la Dirección de Gestión Ambiental.
- CD que contenga el archivo digital del Proyecto a Regularizar en versión de AutoCAD, versión 2013.
- De manera adicional se debe adjuntar el informe estructural respectivo dependiendo el caso.

Requisitos Específicos:

- Declaración juramentada debidamente notariada, con el siguiente texto:

En caso de ser persona natural, declarando:

- 1.- Yo (nombres completos) con identificación (número), con el juramento rendido declaro ser propietario legal del bien inmueble cuyo código catastral es el (número), ubicado en (dirección exacta con referencia).
- 2.- Declaro que tanto la estructura como el proceso constructivo de la edificación descrita en el punto anterior, es netamente mi/nuestra responsabilidad, por lo que, libero al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Urquí de cualquier responsabilidad sobre ella, y declaro que la información y los requisitos entregados para el proceso de Regularización de Edificaciones, es verídica y no ha sido obtenida de forma fraudulenta, conforme lo previsto en el numeral 3 del Art. 3 y Art. 10 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

En caso de ser persona jurídica, declarando:

- 1.- Yo (nombres completos) con identificación (número), en calidad de representante legal de la (nombre de la compañía/empresa/consorcio/sociedad anónima u otra) con número de ruc (número), declaro que la (nombre de la persona jurídica) es propietaria legal del bien inmueble cuyo código catastral es el (número), ubicado en (dirección exacta con referencia).

2.- Declaro que tanto la estructura como el proceso constructivo de la edificación, es netamente mi/nuestra responsabilidad, por lo que, libero al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Urququí de cualquier responsabilidad sobre ella, y declaro que la información y los requisitos entregados para el proceso de Regularización Municipal, es verídica y no ha sido obtenida de forma fraudulenta, conforme lo previsto en el numeral 3 del Art. 3 y Art. 10 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos”.

¿Cómo hago el trámite?

Presencial, Edificio Municipal, calle Guzmán y Antonio Ante

- Ingreso del trámite de manera presencial, primero para revisión de los requisitos, e ingresar por ventanilla única.
- Se registra la asignación a la unidad técnica (Dirección de Planificación, y a la Jefatura de Regulación Urbana, Rural y patrimonio; en el cual se tendrá cerca de 15 días hasta la revisión inicial, en el cual se debe cumplir con una inspección para constatar el estado actual.
- Si las propiedades edificadas que están en proceso de regularización o legalización cuentan con las siguientes consideraciones No podrán ser objeto del reconocimiento, ya que no están sujetas a las normas y procedimientos establecidos en la normativa vigente.
- Las edificaciones Patrimoniales en los Polígonos de Intervención Territorial PITS de conservación por patrimonio y las que se hallaren fuera de esta jurisdicción, serán objeto de legalización, siempre en cuando acojan la misma tipología y estética formal.
- Construcciones fuera de la línea municipal, queda terminantemente prohibido legalizar las construcciones que se hallen fuera de la línea municipal o que no tengan la ochava correspondiente, a menos que se proceda con su corrección o cobro del costo del espacio público invadido.
- Gradadas en aceras. - No se tramitará la Regularización de Construcciones cuyos accesos verticales (gradadas), estén planificadas en las aceras, destinadas a la circulación peatonal.
- Construcciones que no cumplan con el uso de suelo general y principal establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS vigente.
- Construcciones ubicadas dentro del suelo urbano o rural cuyo uso esté prohibido de acuerdo a la compatibilidad de usos del suelo del Cantón.
- Construcciones en áreas de protección de ríos, quebradas, áreas de relleno de quebradas, áreas de protección especial, pendientes mayores a 30%, franjas de alta tensión eléctrica,
- Construcciones implantadas en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o estatal; o de un tercero (privado).
- En intensiones de conformar nuevos asentamientos informales de hecho por medio de ventas anticipadas o ventas en acciones y derechos con fines comerciales.
- Construcciones ubicadas en zonas de protección ecológica, zonas

influencia de acuíferos, captaciones agua de riego y agua potable o cualquier otro recurso natural; que estén en el área de influencia de los movimientos de masa de mayor riesgo.

- Construcciones que se encuentren implantadas en áreas con afectaciones e intenciones viales y derechos de vías. No se regularizarán las construcciones implantadas fuera de los retiros frontales, aceras o espacio público.
- Construcciones que presentan evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural, pudiendo estar sujetas a la demolición parcial o total previo informe de Riesgo eminente de parte de la Dirección de Medio Ambiente y Riesgos de la ocupación informal, observándose el procedimiento establecido en el Código Orgánico Administrativo la NEC y respetándose el derecho a la defensa y a la seguridad jurídica.

Canales de atención:

Presencial.

¿Cuál es el costo del trámite?

Conforme lo normado en la ordenanza 013-2024 que actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2023-2027) y que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Miguel de Urququí.

¿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

- [013 2024 Cantón San Miguel de Urququí Que actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023 - 2027 y que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo](#). Art. Normativa de Gestión de Suelo.

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	03	0	0
2026	02	0	0
2026	01	0	0