

# Información de Trámite

<b>Nombre Trámite</b>	APROBACION DE URBANIZACIONES
<b>Institución</b>	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA
<b>Descripción</b>	Es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia, que se realiza en el área urbana y de expansión urbana, que debe prestar la infraestructura vial y la dotación de los servicios básicos a todos sus predios.
<b>¿A quién está dirigido?</b>	<p>Todos los ciudadanos que tenga interés en realizar una urbanización en la jurisdicción correspondiente al cantón Mera, deberán cumplir con lo establecido en la normativa legal vigente. El proceso consta de cinco etapas y tiene una vigencia de tres años en tema de anteproyecto, que para aprobación de proyecto definitivo deberá presentar los sistemas para el diseño Hidrosanitario y eléctrico al igual que el cronograma y ejecución de vías.</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> Cumplimiento de obligaciones, Obtener autorización o permiso.</p> <p><b>Resultado a obtener:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si no cumple con lo establecido se negará la solicitud</li> <li>• Se notificará la aceptación</li> </ul>
<b>¿Qué necesito para hacer el trámite?</b>	<p><b>Requisitos Generales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Solicitud para la revisión del anteproyecto dirigida al Alcalde, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común, y del arquitecto planificador;</li> <li>• Certificado de normas particulares o línea de fábrica (aprobada);</li> <li>• Formulario de solicitud de aprobación de fraccionamiento, firmada por el o los propietarios o por su procurador común (<b>RECAUDACIÓN</b>);</li> <li>• En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;</li> <li>• En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación;</li> <li>• Copia de las escrituras debidamente registrada;</li> <li>• Certificado del registro de la propiedad actualizado;</li> <li>• Planimétrico actualizado curvas de nivel;</li> <li>• Certificado de no adeudar al Municipio;</li> <li>• 2 copias del anteproyecto de urbanización georreferenciado (copia en cd), a escala 1:1.000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse, y especificación de los colindantes;</li> <li>• Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial;</li> <li>• División en lotes conforme a los lineamientos que constan en el informe preliminar, producto del diseño urbanístico;</li> <li>• Área comunitaria y áreas verdes conforme lo determina este código;</li> <li>• 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;</li> <li>• Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, entre otros.</li> </ul> </li> <li>• Informe municipal de agua potable, 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;</li> <li>• 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</li> </ul>

con informe favorable de las Jefaturas de Agua Potable y de Alcantarillado, el urbanizador tendrá la obligación de diseñar la planta de tratamiento de aguas servidas;

- 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;
- 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;
- 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.

## ¿Cómo hago el trámite?

1. Procedimientos para la Aprobación de Urbanizaciones.- El procedimiento para obtener el permiso para urbanizaciones contemplará las siguientes cinco etapas en las que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se concluirá en el término máximo de veinte (20) días laborables:
  1. El otorgamiento de un informe preliminar;
  2. Informe de aprobación del anteproyecto;
  3. Informe de aprobación del proyecto definitivo;
  4. Elaboración de la resolución administrativa en la Asesoría Jurídica Municipal;
  5. Cancelación de la Hipoteca o póliza equivalente al costo total de las obras para la entrega de garantías.
2. **Informe preliminar.-** Para el otorgamiento del informe preliminar, el propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Jefatura de Planificación la siguiente documentación:
  1. Certificado de normas particulares o línea de fábrica;
  2. 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;
  3. Copia de planimétrico actualizado hasta dos años anterior;
  4. Certificado de no adeudar al municipio;
  5. Carpeta de cartón color azul.
3. **Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto.-** El propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Jefatura de Planificación, la siguiente documentación:
  - Solicitud para la revisión del anteproyecto dirigida al Alcalde, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común, y del arquitecto planificador;
  - Copia de las escrituras debidamente registrada;
  - Certificado del registro de la propiedad actualizado;
  - Planimétrico actualizado curvas de nivel;
  - Certificado de no adeudar al Municipio;
  - Informe preliminar de la urbanización emitido por la Jefatura de Planificación;
  - 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 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.
  - Informe municipal de agua potable, 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;
  - 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 las Jefaturas de Agua Potable y de Alcantarillado, el urbanizador tendrá la obligación de diseñar la planta de tratamiento de aguas servidas;

- 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;
- 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;
- 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.

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.

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.

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.

**4. Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización definitivo.-** El propietario o el arquitecto planificador deberán presentar la siguiente documentación:

- Solicitud para aprobación del informe de urbanización definitiva dirigida al\_ Alcalde con memoria índice;
- 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 se 17 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.
- 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;

- Estudio de factibilidad ambiental (ficha ambiental o estudio de impacto ambiental);
- Estudio contra incendios;
- Carpeta de cartón color azul.

5. **Requisitos para la elaboración de la resolución administrativa.-** En la Asesoría Jurídica Municipal se requerirá:

1. Informe técnico de la Jefatura de Planificación del proyecto definitivo;
2. 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 m<sup>2</sup>.

6. **Urbanizaciones de interés social.-** El procedimiento para obtener el permiso de una urbanización de interés social, contemplará todos los procesos anteriormente señalados, y se sujetarán a la ordenanza para la aprobación de programas de interés social.

Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

1. Los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el GADMM, las califique como tales.
2. Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

Las urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social, requerirán a parte de lo antes señalado:

- **Implantación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelos urbanos o expansión urbana que cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, teléfono.
- **Normas de zonificación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollarán en las asignaciones de las siguientes formas de ocupación: continua con retiro frontal (3m.), posterior (3m.) implantación continua, debiendo acogerse al lote mínimo de estas asignaciones que se norme en la Ordenanza Respectiva.
- **Equipamiento comunal:** La construcción de las obras de infraestructura básica y equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de equipamiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y en la Ordenanza Respectiva.
- **Garantía de cumplimiento de obras:** Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar debidamente notificada al Registrador de la propiedad. (Protocolizar y registrada en el registro de la propiedad del Cantón Mera)

#### 7. **Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.-**

La urbanización de interés social de desarrollo progresivo es aquella que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procedimientos y etapas que garanticen consolidar el asentamiento en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

- Solicitud al Alcalde sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social;
- Certificado de Gravamen con historial mínimo de 5 años de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces en el Cantón;
- Certificado de ingresos; y,
- Certificado de afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la Municipalidad, las obras de infraestructura podrán ser entregadas al GADMM por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

### 8. Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo

El proceso de urbanización se sujetará a las siguientes etapas evolutivas:

- **ETAPA 1.- Implantación**, en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado.
  - **ETAPA 2.- Conformación**, en un plazo máximo de seis años incluido el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, asfalto o adoquinado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, planta de tratamiento de aguas servidas, red matriz soterrada de energía eléctrica y teléfonos, áreas verdes y comunales habilitadas.
  - **ETAPA 3.- Consolidación**, y en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas.
1. **Planos modificatorios de urbanización.**- Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:
    - Solicitud dirigida al Alcalde por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.
    - El original del permiso de urbanización, ordenanza (en caso de viviendas de interés social) o resolución administrativa.
    - Un juego de planos aprobados
    - Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios
    - Cinco copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.
  10. **Cancelación de la hipoteca por garantía de obras.**- Para la cancelación de la hipoteca o póliza que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Municipio, previo dictamen técnico de la Jefatura de Planificación. Para el caso de urbanizaciones de interés social, se sujetará a lo que dictamina la ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas.

**Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones.**- El Municipio aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal.

11. Procedimiento para la entrega-recepción de obras de urbanización.- La Municipalidad de Mera, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará a las empresas de servicios que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes fueren favorables formarán parte integrante del informe de la Jefatura de Planificación quienes verificarán el cumplimiento de lo establecido en la resolución y en el presente código, informe que se entregará al departamento Jurídico del GADMM quien elaborará el acta de entrega recepción de las obras, para que sea suscrita por la Jefatura de Planificación en representación de la Municipalidad de Mera y por el propietario de la Urbanización o su representante legal, y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca, póliza o devolución de la garantía de obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, la el GAD Municipal hará conocer por escrito al propietario, o su representante legal y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

La entrega de la Resolución administrativa no se concretará hasta cuando se constate la ejecución de todas las obras de infraestructura.

12. **La Jefatura de Planificación entregará al solicitante:** los informes: preliminar, de anteproyecto y de aprobación del proyecto de urbanización, en el término máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos 1 año desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueren negativos, la Jefatura de Planificación señalará las razones.

#### Canales de atención:

Presencial.

¿Cuál es el costo del trámite?

El trámite no tiene costo

¿Dónde y cuál es el horario de atención?

Cantón Mera. 08h00 a 16h45 (Ventanilla de servicios – Calle Salvador Moral).

### Base Legal

Contacto para atención ciudadana

**Funcionario/Dependencia:** Lic. Carminia Quituzaca  
**Correo Electrónico:** planificacion\_mera@municipiomera.gob.ec  
**Teléfono:** 032790141 Ext. 109

### Transparencia

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volumen de Atenciones
2025	05	0	0
2025	04	0	0
2025	03	0	0
2025	02	0	0
2025	01	0	0