

# Información de Trámite

<b>Nombre Trámite</b>	APROBACION DE URBANIZACIONES
<b>Institución</b>	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA
<b>Descripción</b>	<p>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.</p> <p>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. El resultado de cada etapa se concluirá en el término máximo de veinte 20 días</p>
<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>• Formulario de Solicitud de fraccionamiento: para aprobación del informe de urbanización definitiva dirigida al Alcalde;</li><li>• Certificado de no adeudar al Municipio;</li><li>• Última carta de pago impuesto predial;</li><li>• Certificado del registro de la propiedad;</li><li>• Informe de aprobación del anteproyecto de la urbanización (copia);</li><li>• 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</li></ul>

- aprobadas por las empresas que correspondan;
- Cinco copias del proyecto de urbanización y dos en formato digital, escala 1:1.000 o 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 georreferenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur; incluyendo la referencia de ubicación de los puntos de control geodésicos materializados y monumentados.
    - 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.
  - Informe de Pronunciamiento Técnico Ambiental emitido por la Unidad de Gestión Ambiental Áridos, Pétreos y Gestión de Riesgos Municipal sobre la prevención de la contaminación ambiental que pudiera ocasionar el proyecto definitivo, así como las recomendaciones de ser el caso

identificadas en el cumplimiento de la Autorización Ambiental entregada por el Ministerio de Ambiente y Agua del Ecuador bajo normativa vigente conforme las obras, actividades del proyecto a ejecutarse en concordancia al impacto ambiental identificado ( certificado ambiental, registro ambiental, y/o licencia ambiental), presentado en la etapa de anteproyecto.

- Estudio contra incendios.
- Carpeta de cartón color azul.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por 1 año.

## ¿Cómo hago el trámite?

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

1. Informe técnico de la Dirección 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>.

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.

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 Dirección de Planificación, quién certificará el cumplimiento de las obligaciones garantizadas. 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.

Procedimiento para la entrega-recepción de obras de urbanización. - El GAD Municipal 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 Dirección 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 GAD Municipal de Mera quien elaborará el acta de entrega recepción de las obras, para que sea suscrita por la Dirección 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, 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 de levantamiento de hipotecas no se concretará hasta cuando se constate la ejecución de todas las obras de infraestructura.

La Dirección de Planificación entregará al solicitante: los informes: preliminar, de anteproyecto y de aprobación del proyecto de urbanización, en el término máximo de 30 20 días laborables por cada etapa, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos el tiempo determinado en el presente código.

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

1.14.3 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 GAD Municipal de Mera, 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 o expansión urbanos 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. (Protocolizada y registrada en el registro de la propiedad del Cantón Mera).

#### 1.14.4 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 no 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 GAD Municipal de Mera 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.

Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo:

ETAPA 1.- Implantación, en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura y rasante de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado.

ETAPA 2.- Conformación, en un plazo máximo de seis años a más del 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, colector principal de alcantarillado, planta de tratamiento de aguas servidas, red matriz de energía eléctrica, 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.

#### **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:** Carminia Quituzaca  
**Correo Electrónico:** planificacion\_mera@municipiomera.gob.ec  
**Teléfono:** 032790141

## Transparencia

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volumen de Atenciones
2025	12	0	0
2025	11	0	0
2025	10	0	0
2025	09	0	0
2025	08	0	0
2025	07	0	0
2025	05	0	0
2025	04	0	0
2025	03	0	0
2025	02	0	0
2025	01	0	0