

Información de Trámite

Nombre Trámite	APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN.
Institución	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABAHOYO
Descripción	La aprobación de urbanización es el proceso legal y administrativo que permite convertir un terreno, generalmente rústico, en un espacio habitable y dotado de la infraestructura necesaria para crear una nueva zona residencial. Este trámite es gestionado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADM) de cada cantón.

¿A quién está dirigido?

La aprobación de urbanización implica la transformación integral de un terreno para que cumpla con las normativas urbanísticas y de habitabilidad. Los beneficiarios de la aprobación de una urbanización son diversos y obtienen distintos beneficios: **Promotor o propietario:** El desarrollador del proyecto obtiene la autorización para comercializar los lotes a un valor superior, tras haber valorizado el terreno con la infraestructura y los servicios. **Compradores o habitantes:** Las personas que adquieren los lotes se benefician al tener acceso a una propiedad con título de dominio individual, con todos los servicios básicos garantizados y en un entorno planificado. Esto reduce el riesgo de adquirir un terreno sin permisos o en zonas de riesgo. **Gobierno Municipal:** El GADM se beneficia del crecimiento ordenado de su territorio. La nueva infraestructura se suma al desarrollo cantonal, aumentando la recaudación de impuestos prediales y de contribuciones por mejoras. **Sociedad en general:** La urbanización ordenada evita la proliferación de asentamientos informales, contribuyendo a un mejor aprovechamiento del suelo y a una mayor calidad de vida para la comunidad.

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:

- Aprobación de Urbanización.

¿Qué necesito para hacer el trámite?

Requisitos Generales:

- * Copia a color de la cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario o representante legal
- * Copia de la escritura inscrita y catastrada en el cual se ejecutará la urbanización
- * Copia de pago del impuesto predial actualizado
- * Medición actualizada del terreno realizada por la Dirección de Gestión del Territorio
- * Levantamiento planimétrico del terreno con coordenadas en escala 1:500 o 1:100
- * Certificado de Línea de Fabrica y Plan regulador actualizada
- * Certificado de No adeudar al GADM-BABAHOYO
- * Certificado de No adeudar a EMSABA – EP
- * Certificado de la Dirección de Gestión de Riesgos que el terreno es óptimo para la constr. de viviendas.
- * Hoja de Responsabilidad Técnica debidamente firmada y sellada por el profesional responsable
- * Copia del certificado patronal del IESS del mes en curso (Profesional responsable)
- * Plano del diseño urbanístico a escala 1:500 o 1:1000
- * Plano de amanzanamiento a escala 1:500 o 1:1000
- * Plano de loteo a escala 1:500 o 1:1000
- * Plano del diseño vial a escala 1:500 o 1:1000
- * Plano del diseño eléctrico a escala 1:500 o 1:1000
- * Plano del diseño de agua potable a escala 1:500 o 1:1000
- * Plano del diseño de aguas servidas a escala 1:500 o 1:1000
- * Plano del diseño de aguas lluvias a escala 1:500 o 1:1000
- * Plano del diseño de servicio contra incendios
- * Memorias técnicas de los diseños eléctricos, agua potable, aguas servidas, aguas lluvia, servicios contra incendios.
- * Informe de factibilidad respecto a la aprobación de los planos emitidos, por parte de EMSABA-EP de los

diseños de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias.

* Informe de factibilidad respecto a la aprobación de los planos emitidos, por parte del Cuerpo de Bomberos del diseño contra incendios.

* Informe de factibilidad respecto a la aprobación de los planos emitidos, por parte de CNEL-EP del diseño eléctrico.

* Cuadro de áreas de las viviendas o lotes.

* Licencia Ambiental emitida por la institución competente

* Cronograma de ejecución de obras (máximo 2 años).

Requisitos Específicos:

En caso que el propietario no pueda hacer el trámite deberá extender una autorización.

¿Cómo hago el trámite?

Obtención de línea de fábrica: Se solicita este documento al GADM, que especifica los parámetros urbanísticos aplicables al predio. **Elaboración del proyecto:** Un profesional responsable (arquitecto o ingeniero civil) diseña el proyecto de urbanización, incluyendo planos de lotización, vialidad y redes de servicios básico

1. Solicitud y presentación de requisitos: Se presenta una solicitud formal al departamento de urbanismo del GADM, acompañada de los siguientes documentos:
 - Copia de la cédula y certificado de votación del propietario.
 - Escrituras del terreno.
 - Certificado de gravámenes.
 - Planos del proyecto de urbanización.
 - Copia de los planos topográficos.
 - Memoria técnica detallada. **Revisión y aprobación inicial:** El GADM revisa el proyecto y, si cumple con todos los requisitos técnicos y legales, emite un informe favorable para que el promotor comience las obras. **Ejecución de las obras:** El promotor realiza las obras de infraestructura, vialidad y equipamiento público según los planos aprobados. Las inspecciones municipales se realizan durante esta fase. **Recepción definitiva de obras:** Una vez finalizadas las obras, el GADM verifica que todo se haya construido conforme al proyecto. Si todo está correcto, se emite el acta de recepción definitiva, un paso crucial para la transferencia de las áreas verdes y comunales al municipio. **Escrituración y registro:** Con la aprobación final, cada lote puede ser escriturado de forma individual, permitiendo a los compradores obtener su propio título de propiedad y, posteriormente, solicitar permisos de construcción para sus viviendas.

Canales de atención:

Presencial.

¿Cuál es el costo del trámite?

El valor a cancelar será el dos por mil (1x1000) del avalúo solar.

¿Dónde y cuál es el horario de atención?

Lunes a Viernes de 8am a 17:00 pm en el Balcón de servicios del GADMB.

Base Legal

Contacto para atención ciudadana

Funcionario/Dependencia: Italo Salcedo Faytong
Correo Electrónico: i.salcedo@babahoyo.gob.ec
Teléfono: 0992292451

Transparencia