

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA DIFERENTES TIPOLOGIAS DE CONSTRUCCION EN AREAS URBANAS Y RURALES DEL CANTON

DE LAS TIPOLOGIAS DE EDIFICACION EN EL CANTON ATACAMES

De las diferentes tipologías de edificaciones en áreas urbanas y rurales del cantón. –

La identificación de las diferentes tipologías de edificaciones que se realizan en el Cantón Atacames, en territorio urbano y rural, estarán sujetas a la siguiente tabla de clasificación de las tipologías de edificación, y deberán seguir sus procesos de aprobación para obtener el permiso de construcción:

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION EN EL CANTON ATACAMES		
IDENTIFICACION	CARACTERISTICA	GRAFICO EJEMPLO
TIPOLOGIA 1	Edificación con cubierta metálica u otras, hasta 50m2	
TIPOLOGIA 2	Edificación planta alta planta baja con losa, menos de 399m2 hasta 3 plantas	
TIPOLOGIA 3	Edificación de más de 400m2 de más de 3 piso en adelante	

<p>TIPOLOGIA 4</p>	<p>Edificaciones en 2 plantas para vivienda en conjuntos habitacionales, mínimo 50m2</p>	
<p>TIPOLOGIA 5</p>	<p>Edificación en altura que sobrepasen los 5 pisos (edificios), mínimo 50m2</p>	
<p>TIPOLOGIA 6</p>	<p>Edificación con materiales alternativos mínimo de 50 m2, viviendas de interés social.</p>	
<p>TIPOLOGIA 7</p>	<p>Edificaciones para equipamiento urbano</p>	
<p>TIPOLOGIA 8</p>	<p>Edificaciones de galpones varios usos</p>	

<p>TIPOLOGIA 9</p>	<p>Edificaciones de varias plantas para hospedaje mínimo 15m²</p>	
<p>TIPOLOGIA 10</p>	<p>Edificaciones para diversión bares tipo cabañas con materiales típicos (madera, paja) 8m x 10m total 80m².</p>	

De la presentación de los proyectos para edificación según la tabla de tipologías de edificación para obtener el permiso de construcción.

El permiso de construcción se obtendrá luego de seguir el siguiente proceso de aprobación en la Dirección de Planificación y el respectivo permiso de construcción por parte de la Dirección e OOPP.

TIPOS DE TIPOLOGIA DE EDIFICACION

De los diferentes tipos de tipologías de construcción:

- 1.- Edificación con cubierta metálica u otras, hasta 50m².-
- 2.- Edificación planta alta planta baja con losa, menos de 399 m² hasta 3 plantas
- 3.- Edificación de más de 400m² de más de 3 piso en adelante
- 4.- Edificaciones en 2 plantas para vivienda en conjuntos habitacionales
- 5.-Edificación en altura que sobrepasen los 5 pisos (edificios)

Este tipo de tipología, se sujetarán a las condiciones y elementos a entregar de propiedad horizontal que estipula este libro, para obtener el permiso de construcción.

- 6.- Edificación con materiales alternativos
- 7.- Edificaciones para equipamiento urbano

Se sujetarán a la entrega de planos como la institución entregue a la Dirección de Planificación para su aprobación, siendo las instituciones los responsables técnicos de

esta información, la Dirección de Planificación otorgara la aprobación de estos y su sellado respectivo, para obtener el permiso de construcción.

Son proyectos estatales y serán entregados en carpetas con la rotulación del organismo correspondiente.

- 8.- Edificaciones de galpones varios usos
- 9.- Edificaciones de varias plantas para hospedaje (hoteles, hostales, moteles y otros de la misma índole)
- 10.- Edificaciones para diversión bares tipo cabañas con materiales típicos (madera, paja)

Deberán sujetarse a las especificaciones de este libro de normas generales de arquitectura y urbanismo del Cantón Atacames, a más de esto se establece el siguiente procedimiento:

Requisitos adicionales para edificaciones para diversión bares tipo cabañas con materiales típicos (madera, paja)

- 1. Certificado el riesgo (otorgado Unidad de Gestión de Riesgos GDMA)
- 2. Certificado de factibilidad otorgado por el CENEL y empresa de Agua Potable, y alcantarillado.
- 3. Certificado de regulación ambiental (otorgado por la Dirección de Medio Ambiente) o MAE según corresponda.
- 4. Certificado de factibilidad de la dirección de turismo para colocar el Bar en los malecones.

Del procedimiento para la aprobación de los proyectos de las tipologías antes descritas son los siguiente:

1. TIEMPOS DE APROBACION POR ETAPAS SEGÚN LA TIPOLOGIA DE EDIFICACION		
N°	ETAPAS	PRESENT./DOCU- MENTACION
1	Solicitud por parte del interesado a realizar el proyecto, a la Dirección de Planificación.	TODAS LAS TIPOLOGÍAS
2	Entrega de la documentación general y técnica para realizar el proyecto	TODAS LAS TIPOLOGÍAS
3	Aprobación de la Dirección de Planificación del proyecto y su sellado.	TODAS LAS TIPOLOGÍAS
4	Aprobación por parte del Concejo Municipal (según lo requiera la tipología)	NO REQUIEREN LAS TIPOLOGIAS (1,2,3,6,8,10)
5	De la notarización de la entrega de áreas verdes y equipamientos a favor del GADMA (según lo requiera la tipología)	NO REQUIEREN LAS TIPOLOGIAS (1,2,3,6,8,10)
6	Inscripción del proyecto Registro de la propiedad, (según lo requiera la tipología)	TODAS LA TIPOLOGIAS
7	Inscripción del proyecto en la Dirección de Catastros del GADMA. (según lo requiera la tipología)	TODAS LA TIPOLOGIAS

Permiso de construcción otorgado por la Dirección de OOPP.	TODAS LA TIPOLOGIAS
--	---------------------

De los requisitos generales, serán los que se presenten y se describen a continuación:

- 1.- De la solicitud y la Dirección de Planificación.
- 2.- De la entrega de la documentación

REQUISITOS GENERALES		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	PRESENT./DOCUMENTACION
1	Especie valorada varios trámites, (Solicitud para realizar el trámite al Director de Planificación)	TODAS LA TIPOLOGIAS
2	Línea de fábrica	TODAS LA TIPOLOGIAS
3	Copia de escritura o título de propiedad	TODAS LA TIPOLOGIAS
4	Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación del solicitante, o RUC.	TODAS LA TIPOLOGIAS
5	Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.	TODAS LA TIPOLOGIAS
6	Certificado actualizado de gravámenes del predio otorgado por el Registro de la Propiedad actualizado.	TODAS LA TIPOLOGIAS
7	Certificado de no adeudar al Municipio actualizado.	TODAS LA TIPOLOGIAS
8	Informe de la Dirección de Avalúos y Catastro (de la clave catastral del inmueble a reestructurar).	TODAS LA TIPOLOGIAS
9	Del pago de las tasas correspondientes, por aprobación de planos y bomberos.	TODAS LA TIPOLOGIAS
10	Certificados de las empresas de la factibilidad de servicios básicos	TODAS LA TIPOLOGIAS
10	Información digital de los documentos en PDF.	TODAS LA TIPOLOGIAS
11	Encarpetado en folder de color verde .	TODAS LA TIPOLOGIAS

NOTA: El interesado podrá realizar una corrección del **anteproyecto**, antes de continuar con la presentación del proyecto definitivo, el costo será de 10% SBU, deberá entregar la documentación antes descrita para su revisión, obtendrá un informe de su aprobación o rechazo.

- 3.- De la aprobación de reestructuración por la Dirección de Planificación.

REQUISITOS TECNICOS		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	PRESENT./DOCUMENTACION
1	Plano topográfico debidamente levantado, del proyecto a realizar.	TODAS LA TIPOLOGIAS
2	Proyecto definitivo arquitectónico	TODAS LA TIPOLOGIAS
3	Proyecto definitivo estructural con sus memorias técnicas para tipologías.	TODAS LA TIPOLOGIAS
4	Proyecto de instalaciones Hidro-sanitarias con sus memorías técnicas.	TODAS LA TIPOLOGIAS
5	Proyecto de instalaciones eléctricas con sus memorías técnicas.	TODAS LA TIPOLOGIAS
6	Proyecto de ingenierías de comunicación con sus memorías técnicas.	LAS TIPOLOGIAS (4,5,7,9,10)

7	Documentación en digital en CD, de la información general y técnica	TODAS LA TIPOLOGIAS
8	Encarpetado en folder de color verde	TODAS LA TIPOLOGIAS

4.- De la aprobación del Concejo Municipal.

REQUISITOS GENERALES		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	PRESENT./DOCUM- MENTACION
1	Envío de la documentación por parte de la Dirección de Planificación, con informe favorable.	TODAS LA TIPOLOGIAS
	El concejo Municipal emite la resolución de aprobación	LAS TIPOLOGIAS (4,5,7,9,10)
2	Encarpetado en folder de color verde	TODAS LA TIPOLOGIAS

5.- De la notarización de la restructuración de lotes 6.- de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

REQUISITOS GENERALES		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	PRESENT./DOCUM- MENTACION
1	Con la resolución del Concejo Municipal, se notarizará y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.	LAS TIPOLOGIAS (4,5,7,9,10)

7.- Inscripción de restructuración de lotes en la Dirección de Planificación.-

REQUISITOS GENERALES		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	PRESENT./DOCUM- MENTACION
1	Inscribir la documentación publica en la Dirección de Planificación, y obtener el numero catastral del nuevo lote.	TODAS LA TIPOLOGIAS

De los proyectos ampliatorios o modificatorios:

Se aprobarán en caso de alteraciones o incrementos sustanciales en la obra, que involucren cambios en las fachadas o incrementos mayores a 30 m2 de construcción o del número de pisos. Los planos contendrán tanto las partes nuevas como las áreas afectadas de la edificación existente, se realizará planos de diagnóstico de la edificación a modificar.

En estos planos podrán destacarse las intervenciones de la siguiente forma:

1. Áreas a derrocarse: achurado color amarillo
2. Áreas de construcción nueva: líneas de color rojo
3. Áreas a modificarse: líneas de color negro

4. Áreas nuevas a edificar cubiertas en plantas superiores.

Deberán ceñirse a la aprobación de planos dependiendo de la tipología a la que pertenecen siguiendo el procedimiento descrito para esto, y obtendrán el permiso de aprobación de planos por parte de la Dirección de Planificación.

Estas obras modificatorias deberán obtener el permiso de construcción por parte de la Dirección de OOPP, dependiendo del área a intervenir, si es menor a 50 m2 permiso varios, si sobrepasa los 50 m2 será permiso de construcción para edificación, con todos los requisitos de aprobación de planos,

DEL PERMISO DE CONSTRUCCION PARA LAS TIPOLOGIAS DE CONSTRUCCION.

Del permiso de construcción otorgado por la Dirección de OOPP.

Una vez aprobados los planos por la Dirección de Planificación, la Dirección de OOPP, emitirá el correspondiente Permiso de Construcción y procederá al sellado respectivo de los planos, el cual durara **2 años** a partir de su fecha de emisión, el profesional responsable de los estudios será el que ejecute la obra, y será de su responsabilidad técnica la construcción de la misma, el cual está obligado a colocar el letrero con su nombre y su registro del SENECYT, y municipal en un lugar visible de la obra.

Los requisitos para obtener el permiso de construcción para todas las tipologías de proyectos son:

De la obtención de permisos para realizar obras en las tipologías descritas:
Se tramitará a través de la Dirección de OOPP, y sus requisitos serán los siguientes:

REQUISITOS PARA REALIZAR OBRAS EN FRACCIONAMIENTOS		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	PRESENT./DOCUMENTACION
1	Especie valorada varios trámites, (Solicitud para Obtener el permiso de construcción de obras del fraccionamiento, dirigida al Director de OOPP)	TODAS LA TIPOLOGIAS
2	Digitalización de los documentación el (anteproyecto si se presentó), proyecto definitivo, debidamente aprobados en sus formatos correspondientes.	TODAS LA TIPOLOGIAS
3	Digitalización de los documentos de aprobación del Concejo Municipal,	LAS TIPOLOGIAS (4,5,7,9,10)
4	Cuatro copias de los planos de arquitectura e ingenierías y memorias técnicas, debidamente sellados.	TODAS LA TIPOLOGIAS
5	Entrega del proyecto estructural a escala aprobados por la Dirección de OOPP. (de las construcciones que se realizaran.	TODAS LA TIPOLOGIAS
6	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías eléctricas, debidamente aprobadas por las empresas públicas, y aprobadas por la Dirección de OOPP.	TODAS LA TIPOLOGIAS

7	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías hidrosanitarias, aprobadas por la Dirección de OOPP.	TODAS LA TIPOLOGIAS
8	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías de comunicación si el proyecto lo amerita, aprobadas por la Dirección de OOPP.	TODAS LA TIPOLOGIAS
9	Plano de detalle del diseño de las áreas verdes y de equipamiento comunitario,	LAS TIPOLOGIAS (4,5,7,9,10)
10	Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones, si el proyecto lo amerita, aprobadas por la Dirección de OOPP.	LAS TIPOLOGIAS (4,5,7,9,10)
11	Borrador de la ordenanza con todas sus especificaciones de uso y gestión del suelo, cronograma de obras, lotes y sus linderos, identificación de áreas verdes y comunales y protección, aprobadas por la Dirección de Planificación	LAS TIPOLOGIAS (4,5,7,9,10)
12	Entrega de replanteo de lotes, realizado por topógrafo, e informe de la Dirección de Planificación de que se realizó el replanteo de lotes, aprobado por la Dirección de planificación.	LAS TIPOLOGIAS (4,5,7,9,10)
13	Haber pagado la aprobación de planos, 2x1000 y la tasa de bomberos 12.5% del SBU, y del permiso de construcción.	TODAS LA TIPOLOGIAS
14	Entrega del documento notarizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del traspaso de áreas verdes y equipamientos al GADMA.	TODAS LA TIPOLOGIAS
15	Toda la documentación digitalizada en un CD.	TODAS LA TIPOLOGIAS
16	Encarpetado en folder color verde	TODAS LA TIPOLOGIAS

Si el permiso de construcción ha caducado el propietario reiniciara el trámite de aprobación de planos dependiendo de lo siguiente:

1. Si el propietario a construido más del 50% de la vivienda podrá pedir una ampliación del permiso por dos años más, para esto es necesario el informe de la Dirección de Planificación.
2. Si el propietario no ha construido, en su predio con el permiso otorgado para 2 años, tendrá que someterse a la aprobación de planos con la nueva normativa que exista para presentar los planos a ser reprobados.
3. Si el propietario ha construido sin permiso en su predio no se considerar adelanto de obra para otorgar el permiso de construcción, en este caso deberá pagar la multa correspondiente por construir sin permiso, que será de 2 SBU, esto será en cualquier tipología de edificación.
4. El permiso de construcción no se podrá obtener sin la firma del profesional responsable, que se hará cargo de la obra, con su debida acreditación en SENESCYT y en el GADMA, este profesional será responsable técnico y será el que pida las inspecciones de ley para cada una de las tipologías de edificación.

Del valor del metro cuadrado de construcción para edificaciones. -

Para el cálculo de las tasas por aprobación de planos y permisos de construcción, cada año, la Dirección de *Planificación* y Obras Públicas Municipales determinará y

fijará el valor del metro cuadrado de edificación para el Cantón, de acuerdo a los análisis de precios correspondientes y por material predominante en la estructura de la misma, *este será fijado en relación a la remuneración mínima vigente*, estos son:

1. hormigón,
2. mixta o metálica, y
3. madera o material de la zona.
4. Y otros dependiendo del proyecto.

Plazos de ejecución y revalidación de proyectos. - Una vez obtenido el permiso de construcción el propietario iniciará los trabajos dentro de los dos años subsiguientes a la fecha de otorgado el mismo. El permiso de construcción caducará luego de este plazo y se deberá solicitar su revalidación, presentando, los mismos requisitos que se presentó para obtener el primer permiso ero con la documentación actualizada.

DOCUMENTACION PARA RENOVACION DE PERMISO DE CONSTRUCCION		
N°	DOCUMENTACION	PRESENT./DOCU- MENTACION
1	Especie valorada varios trámites, (Solicitud para Obtener el permiso de construcción de obras del fraccionamiento, dirigida al Director de OOPP)	ACUALIZADA TODAS LAS TIPOLOGIAS
2	Línea de fábrica	ACUALIZADA TODAS LAS TIPOLOGIAS
3	Proyectos: arquitectónico, estructural, Hidro sanitarias, eléctricos, de comunicación, y cualquier otro estudio que se realizó en el proyecto definitivo	ACUALIZADA TODAS LAS TIPOLOGIAS
4	Documentación de aprobación del proyecto en el Concejo Municipal (cambio de uso del suelo, ordenanza)	LAS TIPOLOGIAS (4,5,7,9,10)
5	Copia del permiso caducado	ACUALIZADA TODAS LAS TIPOLOGIAS
6	Haber pagado la aprobación de planos, 2x1000 y la tasa de bomberos 12.5% del SBU, y del permiso de construcción.	ACUALIZADA TODAS LAS TIPOLOGIAS
7	Comprobante de pago del Impuesto Predial actualizado	ACUALIZADA TODAS LAS TIPOLOGIAS
8	Certificado de no adeudar al Municipio	ACUALIZADA TODAS LAS TIPOLOGIAS
9	Copia de cedula y papeleta de votación del solicitante.	ACUALIZADA TODAS LAS TIPOLOGIAS
10	Certificado de Avalúos actualizado.	ACUALIZADA TODAS LAS TIPOLOGIAS
11	Certificado del Registro de la Propiedad	ACUALIZADA TODAS LAS TIPOLOGIAS
12	Certificado del SENESCYT del profesional responsable técnico,	ACUALIZADA TODAS LAS TIPOLOGIAS
13	Toda la documentación digitalizada en un CD.	TODAS LA TIPOLOGIAS
14	Encarpetado en folder color verde	TODAS LA TIPOLOGIAS

Este trámite lo podrá realizar el propietario del bien o el profesional que realice el trámite, o su delegado con delegación notariada.

Si el proyecto ha superado el tiempo de 3 años de aprobación y obtención del permiso de construcción, deber el propietario de cualquiera de las tipologías, revalidar su permiso, realizando otra vez los tramites descritos en los cuadros anteriores sobre aprobación de planos y se ceñirá a las nuevas estipulaciones descritas en este libro, y pagará las tasas estipuladas en cada una de las tipologías, tanto de aprobación de planos, bomberos, y permiso de construcción.

1.

OBRAS MENORES, TRABAJOS VARIOS, SOLARES NO EDIFICADOS

La Dirección de Planificación, aprobará la ejecución de este tipo de trabajos y la Dirección de OOPP, extenderá los permisos para realizar trabajos varios u obras menores, tales como:

1. Construcción de cerramientos
2. Mantenimiento, modificación, ampliación, obra nueva, demolición o reparación de construcciones existentes, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor a 50 m², o que su costo no supere las 15 SBU, y siempre que no implique un cambio de uso de la edificación existente o modificaciones en las fachadas.

Este permiso se lo otorgará por una sola vez para:

1. Pintura de fachadas
2. Pavimentación de veredas, bordillos o patios
3. Cambio de cubiertas deterioradas o nuevas hasta 50 m², si sobrepasa será con planos para aprobación en la Dirección de Planificación y siguiendo el procedimiento especificado.
4. Construcción de lavanderías, conserjerías, cuidadores no mayores a 30m²
5. Y otras que no constituyan el cambio de estructura o de fachadas.

El permiso para realizar obras menores o trabajos varios, será entregado en el término de **5 días laborables**, por parte de la Dirección de OOPP del GADMA.

La construcción de losas y cubiertas de materiales prefabricados (estructuras metálicas, o livianos), no serán considerada como trabajos varios u obras menores, se someterán al procedimiento especificado para este tipo de edificaciones tipología galpones.

INSPECCION DE EDIFICACIONES EN CONSTRUCCION

La comisaría Municipal inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten dentro de la circunscripción del Cantón, comprobará que se hayan obtenido los permisos correspondientes y el uso que se dé a las edificaciones y a sus distintas dependencias; la Dirección de Planificación verificará que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobados y con las normas establecidas en este Libro, *si el propietario hubiese cambiado más del 20% se presentara planos modificatorios antes de la devolución de la garantía de construcción.*

Si de la inspección realizada se tuviera constancia de la obra se está ejecutando en contravención de los planos y especificaciones aprobadas o de las disposiciones de este Libro, la Dirección de Planificación notificará a la Dirección de OOPP, para la suspensión temporal del permiso de Construcción hasta que el responsable técnico de la obra realice y apruebe las modificaciones a que hubiere lugar.

En caso de negarse a hacerlo y continúe con las obras, la Dirección de Planificación solicitará a Dirección de OOPP, que a través de la Comisaría Municipal proceda a la suspensión de la obra y la imposición de las sanciones contempladas en este Libro y notificará a Tesorería Municipal para que se ejecute la garantía por obras rendida por él propietario.

Es obligación del propietario de la obra presentar el Permiso de Construcción al Comisario Municipal o los inspectores municipales que lo solicitaren,

Además, colocará un rotulo que contenga la información de la obra a realizarse, donde consten los datos del responsable técnico de la construcción, vigencia y número del permiso de construcción.

GARANTIAS POR CONSTRUCCION

Garantía por construcción. –

El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá de la entrega de la garantía de construcción, que consistirá en una letra de cambio o cualquiera de las previstas en las leyes vigentes, por un equivalente al 20% del valor total de la obra.

Del permiso de habitabilidad. –

Será el que otorgue la Dirección de Planificación con informe técnico favorable luego de una inspección a la obra, que comprobará la veracidad de la construcción con respecto a los planos aprobados, solo después de esto la garantía de construcción será devuelta.

Esta será devuelta cuando se concluya la edificación en su totalidad y se extienda el permiso de habitabilidad, requisito fundamental para este trámite.

Garantías por áreas comunales en proyectos a ser declarados en propiedad horizontal:

Para garantizar el cumplimiento de las áreas comunales que impliquen construcción, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declarados en propiedad horizontal, la garantía a favor del municipio tendrá un valor equivalente al 30% por ciento del costo total de las obras comunales, mediante la entrega de una letra de cambio con un aval o garante que será devuelta una vez recibidas las obras.

Para el cálculo se multiplicará la superficie del área comunal por el valor del m² de construcción por obras de urbanización o edificación establecidos por la Dirección de OOPP, y de este valor, el treinta por ciento.

Las garantías por áreas comunales, sean éstas construidas, zonas verdes recreativas o vías interiores, serán en todos los casos presentados en la primera etapa de construcción, de existir varias etapas.

Del tipo de garantías para obras en construcción. –

El Municipio aceptará las siguientes garantías: hipoteca, papeles fiduciarios, garantía bancaria, póliza de seguros y depósito en moneda de curso legal.

Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá garantía de ley, a favor del Municipio, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a los planos aprobados.

No se rendirá garantía para construcción de obras que no requieran la aprobación de planos.

La garantía será devuelta por el Municipio, una vez que el propietario o constructor haya obtenido el Permiso de Habitabilidad de la Dirección de Planificación, para lo que informará del particular, en el término de dos días a la Dirección Financiera Municipal para que proceda a la devolución del depósito de garantía, previo el descuento de los derechos que contempla el literal (b) del Artículo 179 de la Ley de Régimen Municipal

DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

La municipalidad extenderá el certificado de habitabilidad que consiste en el documento que ha comprobado la legalidad y la calidad técnica de la construcción, y que por tanto está en condiciones de ser habitado y ocupado con las actividades para las que fue construido y que éstas son conformes con las disposiciones de este

libro. Para expedir el certificado de habitabilidad, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Haber cumplido con todas las inspecciones señaladas en este libro pertinente que tiene el GADMA.

Si de la inspección final se verifica el cumplimiento de las normas, planos aprobados y permiso de construcción la Dirección de Planificación extenderá el certificado de habitabilidad de la edificación en el término de ocho días, con lo cual éste podrá ser ocupado y habitado.

- a) Se podrá conceder el certificado de habitabilidad parcial de partes de una construcción, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que haya solicitud de parte interesada, dirigida a la Dirección de Planificación.
2. Que la Dirección de Planificación realice una inspección especial dentro del término de 5 días y verifique que las condiciones de la parte de la cual se solicita, cumple con las normas, planos aprobados y permiso de construcción y que está en condiciones de ser habitada sin riesgos para los ocupantes y las actividades que en ella se desarrollarán.
3. Que la parte de la cual se solicita el certificado de habitabilidad parcial forme un cuerpo independiente y suficientemente aislado del resto de la construcción, o que se disponga de obras que impidan la comunicación entre ellas y eviten riesgos y peligros para los ocupantes y las actividades que se desarrollarán.
4. Que cuente con la construcción de: estructura, paredes, contrapisos, instalaciones hidrosanitarias, instalaciones eléctricas, con todos los baños habilitados en cada unidad funcional o residencial, puertas y ventanas exteriores.
5. Que la continuación de las obras de construcción no implica riesgos para la seguridad y salubridad de la parte a ser habitada.

- b) El certificado de habitabilidad parcial será concedido dentro del término de cinco días, por parte de la Dirección de Planificación, una vez que cuente con el informe favorable.

- c) La Dirección de Planificación, luego de una inspección para verificar el desalojo de materiales de las vías y retiros de obras provisionales, emitirá un informe mediante el cual pueden ser devueltas las garantías entregadas a Tesorería Municipal.

Si del resultado de las inspecciones a las que se refiere el Anterior y del cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó al permiso y a los planos aprobados, la Dirección de Planificación, ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción, la Dirección de Planificación no concederá el certificado de habitabilidad.

De las edificaciones que no obtiene el permiso de habitabilidad:

Queda prohibido la habitabilidad de una edificación de cualquier tipología sin obtener obtenido el permiso correspondiente (habitabilidad).

Si una edificación de cualquier tipología no solicitare el permiso de habitabilidad y este siendo habitada, se le citara a la Dirección de Planificación por parte del Comisario de Construcciones, pagara una multa de 2 SBU, en la primera citación, si esta multa no fuere pagada se extender la nota de crédito a favor del municipio y será cobrada en del impuesto del año en curso o el siguiente, si en la segunda citación no compadeciera se pagara una multa de 5 SBU. en cada año que no se saque el permiso de habitabilidad, después de la segunda citación la Dirección de Planificación emitirá un informe para que se ejecuten las garantías de construcción.

Registro en el catastro municipal de obras nuevas y modificatorias:

Si de la inspección final se verifica el cumplimiento de las normas, planos aprobados y permiso de construcción, la Dirección de Planificación informará el particular, en el término de ocho días a la Dirección de Avalúos y Catastros, de la terminación de obras en cualquier tipología de construcción, en edificios reparado, obras nuevas realizadas la cual actualizará los datos correspondientes en los registros catastrales, para los fines consiguientes.