
PARAMETROS DE APROBACION DE PERMISOS E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN

Anexo 4

AMBATO, 2024



4.2. Autorización de Intervenciones Constructivas Menores

Es el documento habilitante que el GADM Ambato otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones e intervenciones constructivas menores en las edificaciones, de acuerdo a lo establecido en el presente anexo técnico; y,

4.3. Autorización de Intervenciones Construcciones Mayores

Es la autorización emitida por el GADM Ambato dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, en los casos establecidos en el presente anexo.

4.4. Habitabilidad

Se podrá obtener el Certificado de Habitabilidad una vez que la edificación tenga un avance verificable en su ejecución, siempre que haya cumplido con lo siguiente:

- Las Edificaciones con usos residenciales, deberán contar por cada unidad habitacional con condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose como tales cocina y baño que falten muebles, accesorios sanitarios y eléctricos; puertas y ventanas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido.
- En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, aquellos deberán encontrarse en funcionamiento.
- Las Edificaciones con otros usos, diferente al residencial, deberán concluir el proceso constructivo en su totalidad.
- Áreas comunales construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal de acuerdo a las etapas propuestas.

Una vez concluida la edificación, el administrado solicitará el Certificado de Habitabilidad, documento que será requisito indispensable al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el Registro de la Propiedad.

Para la emisión del Certificado de Habitabilidad la unidad encargada del control urbano, previo a su emisión, deberá verificar que la edificación se encuentre acorde a los planos aprobados. Si existiere alguna modificación en la edificación, la unidad encargada del control urbano no emitirá el Certificado de Habitabilidad, debiendo el administrado realizar el proceso de aprobación de planos ampliatorios y/o modificatorios.

4.5. Autorización para Declaratoria de Propiedad Horizontal

Se entiende a la facultad que concede el GADM Ambato a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

- d. Dos (2) copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- e. Dos (2) copias de los planos modificatorios identificando gráficamente el estado actual, las modificaciones, y el resultado final. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los condóminos, tal como establece la Codificación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General. Si las modificaciones se han realizado en las áreas privadas y modifican sus superficies y por tanto las alícuotas, se deberá proceder a realizar la modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal;
- f. Si se trata de ampliaciones que comprometen la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales y sismorresistentes de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
- g. Las modificaciones deberán ser graficadas con una simbología clara, de acuerdo a lo señalado a los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos.

4.12.9. Notificación del Inicio de Obra

El administrado y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar la fecha de inicio de obra a la unidad encargada del Orden y Control Ciudadano. El profesional responsable de la construcción de la edificación deberá llevar un registro fotográfico de todo el proceso constructivo, en cada una de sus etapas.

El administrado solicitará la visita de obra a la unidad encargada del Control Urbano en las siguientes fases de la obra:

- a. Al inicio de la construcción;
- b. Al cumplir con el 30% de avance de obra civil de la construcción;
- c. Al cumplir con el 60% de avance de obra civil de la construcción; y,
- d. Previa a la emisión del certificado de habitabilidad.

La unidad encargada del Control Urbano tiene un término de 3 días para realizar las visitas de obra solicitadas por el administrado. En caso de que no se haya realizado la visita de obra, el administrado podrá continuar los procesos constructivos y el registro fotográfico como mínimo de 10 fotos con sus anexos, reemplazará a la visita de obra.

4.12.10. Incumplimiento de la Normativa

En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, la unidad encargada del control urbano tomará las siguientes acciones:

- Cuando en el proceso de verificación la unidad encargada del control urbano, encuentre una variación en los rangos de medidas en los elementos estructurales tales como: acero de refuerzo en patas y espaciamiento de estribos el 10%, en vigas y columnas terminadas el 8%, en ejes el 2%; y arquitectónicos deberá adoptarse una tolerancia en un rango del 2% 5% sin

contravenir los estándares arquitectónicos y urbanísticos, estos rangos serán considerados como condiciones de cumplimiento.

- Si el incumplimiento se evidencia en el informe de visita de obra, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la suspensión de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio.
- El incumplimiento de lo contenido en los proyectos técnicos de la edificación será sancionado con una multa equivalente al 50% de un Salario Básico Unificado del trabajador en general. En caso de incumplimientos que no puedan ser subsanados, el administrado del ser el caso deberá presentar a la unidad responsable de la gestión del suelo el respectivo proyecto modificadorio. De no ser aprobado el proyecto modificadorio y las violaciones a la normativa vigente sean insubsanables, los elementos que han sido alterados con respecto a lo aprobado, serán derrocados, conforme al proceso administrativo contemplado para estos efectos.

4.12.11. Del Informe de Finalización de Obra

Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido la Agencia de Orden y Control; con base a este informe, la Agencia de Orden y Control notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

4.12.12. Inspección Final de la Obra

La Agencia de Orden y Control, deberá realizar una inspección final para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

En caso de que no existan observaciones la unidad encargada del control urbano emitirá el informe para la obtención del Certificado de Habitabilidad.

En los casos en los que en la visita de obra la unidad encargada del control urbano exista observaciones subsanables, el administrado procederá a realizar las acciones que sean necesarias para su subsanación. Una vez que la edificación cumpla con las observaciones la unidad encargada del control urbano emitirá el informe para la obtención del Certificado de Habitabilidad.

En caso de incumplimientos que no puedan ser subsanados, el administrado, del ser el caso, deberá presentar a la unidad responsable de la gestión del suelo el respectivo proyecto modificadorio. De no ser aprobado el proyecto modificadorio y las violaciones a la normativa vigente sean insubsanables, el administrado se someterá a las sanciones previstas en este documento

4.12.13. Certificado de Habitabilidad

Para la obtención del Certificado de Habitabilidad, en todos los proyectos aprobados a partir de la promulgación de la Ordenanza de Actualización del PDOT y PUGS 2033, incluido los proyectos que hayan sido declarativos, la unidad encargada del control urbano emitirá el Certificado de Habitabilidad conforme al informe final de la visita de obra.