

ORDENANZA REFORMATORIA AL TÍTULO V Y VI DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la finalidad de actualizar la normativa municipal vigente, debido a la aprobación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales publicada en el Registro Oficial 711S, 14III2016 y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo publicada en el Registro Oficial 790-S, 5-VII-2016, instrumentos que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial uso y gestión del suelo urbano y rural para los diferentes niveles de gobierno, se propone reformar el Código Municipal del Cantón Portoviejo Libro II: Componente Territorial.

En esta reforma se plantea incorporar a la normativa municipal los términos y definiciones establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, además de agregar y modificar artículos del Título V que permitan mejorar la gestión del GAD Portoviejo respecto a los servicios municipales en materia de requisitos para los trámites de aprobación de fraccionamiento y urbanizaciones, aprobación de planos, trabajos varios, además de fomentar el control de etapas de la construcción mediante entidades colaboradoras para garantizar el cumplimiento de las características técnicas aplicables en materia de edificación.

Como complemento a lo antes indicado, se modifica y agrega al Capítulo de Infracciones y Sanciones, la clasificación de dichas infracciones en leves y graves, estableciendo multas, cuyos valores son proporcionales a la gravedad de la infracción cometida, en conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Además ante la necesidad de regularizar la tenencia de los predios de los beneficiarios del plan de recuperación habitacional luego del terremoto suscitado el sábado 16 de abril de 2016, es prioritario determinar el lote mínimo para el fraccionamiento y adjudicación de lotes con fines de vivienda rural de interés social en conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Esta propuesta responde a las necesidades del GAD Municipal de aplicar las leyes y normativas que rigen el ordenamiento y gestión del Suelo de forma clara y precisa, para evitar contradicciones entre normas de diferente jerarquía, así como confusiones en los ciudadanos.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Constitución de la República y el COOTAD, presentamos el siguiente: **PROYECTO DE ORDENANZA REFORMATORIA AL TÍTULO V Y VI DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO**

AL CODIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO LIBRO 2: COMPONENTE TERRITORIAL.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales se encuentran: planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 239 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio, progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;

Que, el inciso segundo del artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta que son funciones del gobierno municipal establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el literal e) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que son funciones del gobierno municipal elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de

manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

Que, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que son funciones del Concejo Municipal: regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el artículo 475 del COOTAD expresa que el concejo podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial;

En uso de las atribuciones conferidas por el COOTAD, expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA AL TÍTULO V Y VI DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

Artículo 1.- Sustitúyase el Artículo 56 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Las disposiciones del presente Título se aplicarán dentro de los límites del Cantón Portoviejo y tienen como finalidad promover un plan de ordenamiento territorial para la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa sobre las construcciones o edificaciones; y el estado, destino y condiciones de ellas”

Artículo 2.- Agréguese a continuación Capítulo II, del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, las siguientes Secciones innumeradas:

CAPÍTULO II DE LOS USOS DE SUELO

SECCIÓN I DE LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art... (1).- Clases de Suelo: Todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 17 de la LOOTUGS.

Art... (2).- Suelo urbano: El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Para el suelo urbano se establece la siguiente sub-clasificación:

- a) **Suelo urbano consolidado.**- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
- b) **Suelo urbano no consolidado.** - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
- c) **Suelo urbano de protección.** - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 18 de la LOOTUGS.

Art... (3).- Suelo Rural: El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

- a) **Suelo rural de producción.** - Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
- b) **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
- c) **Suelo rural de expansión urbana.** - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.
- d) **Suelo rural de protección.** Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se

encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 de la LOOTUGS.

Art... (4).- Control de la expansión urbana en predios rurales. No se pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 113 de la Ley de Tierras

SECCION II APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Art... (5).- Uso del suelo: El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 de la LOOTUGS.

Artículo 3.- Sustitúyase el Artículo 63 del Título V Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

Uso general. - Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Nota: Artículo modificado de acuerdo a lo establecido en el artículo 22 de la LOOTUGS.

Los usos de suelo generales pueden ser: vivienda, comercio, industriales, equipamientos y áreas de protección ecológica y se detallan a continuación:

CUADRO 1	USOS GENERALES DEL SUELO
Código	
V vivienda	
VA-1	Vivienda agrícola Lotes de 1000 a 5000 m ²
VA-2	Vivienda agrícola, Lotes de 5000 a 10000 m ² .
V-1	Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m ² .
V-2	Vivienda urbana (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m ² .
V-3	Vivienda Urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m ² .
V-4	Vivienda Urbana, (Baja Densidad) Lotes de 500 a 1000 m ² .



C comercio	
CV	Comercio vecinal Tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, tintorerías, zapaterías, joyerías y relojerías.
CZ	Comercio zonal CZ-1. Mercados, centros comerciales, almacenes de comestibles. CZ-2. Funerarias, sala de velación CZ-3. Almacenes Artículos para el hogar, imprentas CZ-4. Oficinas profesionales, hoteles, restaurantes, agencias bancarias, agencias de viajes, financieras, micros mercados, bares. CZ-5. Bodegas de abastos, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pintura.
CE	Comercio especial CE-1. Almacenes Industriales, materiales de construcción y agropecuarios. CE-2. Gasolineras y autoservicios, mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras , y lavadoras
CR	Comercios restringidos: Moteles, prostíbulos, similares
Y industria	
Y-1	Industria bajo impacto: Talleres artesanales, mecánicos, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos o similares.
Y-2	Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías, productos plásticos, papel gaseosas y distribuidoras de artículos inflamables no compatible con el uso residencial.
Y-3	Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustible y pequeña industria contaminantes.
E equipamiento	
EZ	Equipamiento zonal: EZ-1 Educación: preescolar, escolar, media y educación especial. EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud, clínicas, hospitales EZ-3 Bienestar social: guarderías, centros de formación juvenil y familiar, ancianatos, orfanatos. EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte, centro religiosos, cementerios



EE	Equipamiento especial EE-1 Turísticos: Hoteles, centros de convenciones EE-2 Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes.
ESP	Equipamiento servicios públicos: ESP Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía. Transporte, terminales terrestres.
P protección ambiental y ecológica	
PAE	Protección ambiental y ecológica: PAE-1 Equipamientos especiales: recreación – ecológicos, turísticos. PAE-2 Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes PAE-3 Ambiental- ecológico: protección ríos y colinas que circundan el Cantón Portoviejo

Artículo 4.- Agréguese a continuación del Artículo 63 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, el siguiente artículo innumerado:

Art... (6).- Usos específicos. - Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

- **Uso principal.** - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- **Uso complementario.** - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- **Uso restringido.** - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- **Uso prohibido.** - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ley.

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la LOOTUGS.



Artículo 5.- Sustitúyase el Artículo 64 del Título V Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

Las relaciones de compatibilidad en los usos de suelo generales y específicos se expresan en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 2	COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO	VIVIENDA			COMERCIO				INDUSTRIA			EQUIPAMIENTO			
		Baja Densidad	Media Densidad	Alta Densidad	C V	C Z	C E	C R	Y-1	Y-2	Y-3	EZ	EE	ESP	PAE
V-1	Vivienda urbana Lotes de 150 a 200 m2.	P	P	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
V-2	Vivienda urbana Lotes de 200 a 300 m2.	C	P	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
V-3	Vivienda urbana Lotes de 300 a 500 m2.	C	P	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
V-4	Vivienda urbana. Lotes de 500 a 1000 m2.	P	C	X	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
CV	Comercio vecinal: Tiendas de Barrio, farmacias, licorerías. Bazares, papelerías, salones de belleza, peluquerías, zapaterías, etc.	C	C	C	P	C	R	X	R	X	X	R	R	R	R
CZ	Comercio zonal: CZ-1. Mercados, centros comerciales, almacenes de comestibles. CZ-2. Funerarias, salas de velación CZ-3. Almacenes, artículos para el hogar, imprentas CZ-4. Oficinas, hoteles, restaurantes, micro mercados, bares. CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas	R	R	R	C	P	R	X	R	R	X	R	R	R	X
CE	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción y CE-2. Gasolineras y autoservicios mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras , y lavadoras	X	X	X	R	R	P	X	R	R	X	X	X	X	X
CR	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X
Y-1	Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.	R	R	R	R	R	R	X	P	R	X	R	R	R	X
Y-2	Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.	X	X	X	X	R	R	X	R	P	R	X	X	X	X
Y-3	Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeñas industrias contaminante.	X	X	X	X	X	X	X	X	R	P	X	X	X	X
EZ	Equipamiento zonal: EZ-1 Educación: preescolar, escolar, media y educación especial EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud, clínicas, hospitales. EZ-3 Bienestar social: guarderías, ancianatos, orfanatos. EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.	C	C	C	R	R	X	X	R	X	X	P	R	R	R



EE	Equipamiento especial EE-1 Turísticos: Hoteles, centros de convenciones EE-2 Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes	R	R	R	R	R	X	X	X	X	X	R	P	R	R
ESP	Equipamiento servicios públicos: ESP Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía.	R	R	R	R	R	X	X	X	X	X	R	R	P	R
PAE	Protección ambiental y ecológica: PAE-1 Equipamiento de: recreación – ecológico, turísticos. PAE-2 Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales PAE – 3 Ambiental- ecológico: protección de los ríos y colinas que circundan el Cantón Portoviejo	X	X	X	R	X	X	X	X	X	X	R	R	R	P
P: USO PRINCIPAL		C: USO COMPLEMENTARIO				R: USO RESTRINGIDO					X:USO PROHIBIDO				

Artículo 6.- Incorpórese en el Artículo 65 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, el siguiente uso de suelo:

“-Residencial agrícola, corresponde a los lotes en los cuales la actividad predominante es la agropecuaria, con incidencia menor en el uso de vivienda”

Artículo 7.- Sustitúyase el Artículo 70 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“El uso de suelo de protección ambiental y ecológica, es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente. Su uso será reglamentado mediante planes de manejo específicos.

Son:

- Uso del suelo en los que se permitirán usos recreativos, turísticos y elementos de paisajes.
- Uso del suelo en los que se permitirán usos agrícolas y forestales
- Uso de los suelos destinados a preservar y proteger la cuenca hidrográfica de los ríos y colinas que circundan el Cantón Portoviejo”

Artículo 8.- Sustitúyase el nombre del Capítulo III del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, “De La Zonificación” por el siguiente:

“De las normas urbanísticas”

Artículo 9.- Sustitúyase el Artículo 73 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Para la codificación de las normas urbanísticas, se establece un código alfanumérico compuesto de dos siglas y tres dígitos, cuyos significados son los siguientes:



a) La primera sigla identifica el uso general del suelo:

V: Vivienda,

C: Comercio,

Y: Industria

E: Equipamiento

P: Protección ambiental y ecológica

b) La segunda sigla identifica la forma de ocupación:

A: Aislada,

B: Pareada,

C: Continua con retiro frontal,

D: Continua sobre línea de fábrica,

F: Continúa sobre línea de fábrica con portales.

c) Los primeros dígitos (dos o tres) identifican la dimensión del lote mínimo:

1,50 lote mínimo de 150 m².

20 lote mínimo de 200 m².

30 lote mínimo de 300 m².

50 lote mínimo de 500 m².

100 lote mínimo de 1000 m².

500 lote mínimo de 5000 m²

d) El último dígito determina el número máximo de pisos:

2: máximo dos pisos

3: máximo tres pisos

4: máximo cuatro pisos

6: máximo seis pisos

8: máximo ocho pisos

10: máximo diez pisos.”

Artículo 10.- Sustitúyase el Artículo 74 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Los diferentes formas de ocupación de suelo y su edificabilidad se detallan en los siguientes cuadros:

CUADRO 3		NORMAS URBANÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO												
CÓDIGO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE frente-fondo	ALTURA MÁXIMA		Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Utilización del Suelo	RETIROS MÍNIMO					ESTACIONAMIENTO
					AM	AM			RM	RM	RM	RM	RM	
VIVIENDA	FO	LM	FM	PL	Pisos	Metros	COS	CUS	F	L	L	P	EB	E
VA203	A AISLADA	200	12	1 -1,4	3	10	0,40	1,20	3	3	3	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDA
VA204		200	12	1 - 1,4	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
VA303		300	12	1- 2	3	10	0,40	1,20	5	3	3	3	6	
VA304		300	12	1- 2	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	UN ESTACIONAMIENTO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VA306		300	12	1- 2	6	20	0,40	2,40	5	3	3	3	6	
VA503		500	15	1- 2	3	10	0,40	1,20	5	3	3	3	6	
VA504		500	15	1- 2	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
VA506		500	15	1- 2	6	20	0,40	2,40	5	3	3	3	6	
VA508		500	15	1- 2	8	26	0,40	3,20	5	3	3	3	6	
VA510		500	15	1- 2	10	32	0,40	4,00	5	3	3	3	6	
VAA1003		1000	20	1 - 2,5	3	10	0,20	0,60	5	3	3	3	6	
VAA5002		5000	40	1-3	2	7	0,10	0,20	5	3	3	3	6	
VB 203		B PAREADA	200	10	1-2	3	10	0,50	1,50	5	3	0	3	6
VC3 1,503	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	150	07	1-3	3	10	0,70	2,10	3	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES UNIDADES DE VIVIENDA
VC3 1,504		150	07	1-3	4	14	0,70	2,80	3	0	0	3	6	
VC3 204		200	08	1-3	4	14	0,60	2,40	3	0	0	3	6	
VC3 206		200	08	1-3	6	20	0,60	3,60	3	0	0	3	6	
VC3 304		300	9,5	1-3	4	14	0,60	2,40	3	0	0	3	6	UN ESTACIONAMIENTO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VC3 306		300	9,5	1-3	6	20	0,60	3,60	3	0	0	3	6	
VC3 510		500	13	1-3	10	32	0,60	6,00	3	0	0	3	6	
VC5 303		300	9,5	1-3	3	10	0,60	1,80	5	0	0	3	6	
VC5 306		300	9,5	1-3	6	20	0,60	3,60	5	0	0	3	6	
VC5 503		500	13	1-3	3	10	0,60	1,80	5	0	0	3	6	
VC5 510	500	13	1-3	10	32	0,60	6,00	5	0	0	3	6		
VD1, 503	CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA	150	07	1 - 3	3	10	0,70	2,10	0	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VD1, 504		150	07	1 - 3	4	14	0,70	2,80	0	0	0	3	6	
VD 303		300	9,5	1 - 3	3	10	0,60	1,80	0	0	0	3	6	UNO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VD 304		300	9,5	1 - 3	4	14	0,60	2,40	0	0	0	3	6	
VF 203	F	200	08	1 - 3	3	10	0,70	2,10	0	0	0	3	6	UNO POR CADA



VF 204	CONTINUA	200	08	1-3	4	14	0,70	2,80	0	0	0	3	6	TRES UNIDADES DE VIVIENDAS UNO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VF 206	SOBRE	200	08	1-3	6	20	0,60	3,60	0	0	0	3	6	
VF 304	LÍNEA DE	300	9,5	1-3	4	14	0,60	2,40	0	0	0	3	6	
VF 306	FABRICA	300	9,5	1-3	6	20	0,60	3,60	0	0	0	3	6	
VF 508	CON	500	13	1-3	8	26	0,60	4,80	0	0	0	3	6	
VF 510	PORTALES	500	13	1-3	10	32	0,60	6,00	0	0	0	3	6	

NOTA: Las edificaciones destinadas a comercio, equipamiento e industrias; deben respetar las normas de: forma de ocupación, lote mínimo, retiros, altura máxima de edificaciones, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, la zona donde se van a implantar, así como, lo establecido en el cuadro de compatibilidades de usos de suelo por impacto de las actividades urbanas.

CUADRO 4 **NORMAS URBANISTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ESPECIALES PARA CIERTAS EDIFICACIONES (ESTACIONES DE SERVICIOS Y GASOLINERAS; MECÁNICAS AUTOMOTRICES, MECÁNICAS EN GENERAL, VULCANIZADORAS Y LAVADORAS)**

CÓDIGO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE frente-fondo	ALTURA MÁXIMA		Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Utilización del Suelo	RETIROS MÍNIMO					ESTACIONAMIENTO
					AM	AM			RM	RM	RM	RM	RM	
CE1- 802	COMERCIO ESPECIAL	800	20	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	CUATRO
CE-2AU 902		900	30	1-1	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	CINCO
CE-2GU 1202		1200	30	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	CINCO
CE-2CR 2502		2500	50	1-1	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	CINCO
CE-2AR 2752		2750	50	1-1	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	CINCO
Y-1 ITA	INDUSTRIA	400	15	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	DOS
Y-1 ITA V		400	15	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	DOS
Y-1 IP		800	20	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	CUATRO
Y-2 IM		1500	30	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	OCHO
Y-2 AB		400	15	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	DOS
Y-3 CI		6000	60	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	TREINTA

NOTA: Las edificaciones destinadas a comercio, equipamiento e industrias; deben respetar las normas de: forma de ocupación, lote mínimo, retiros, altura máxima de edificaciones, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, la zona donde se van a implantar, así como, lo establecido en el cuadro de compatibilidades de usos de suelo por impacto de las actividades urbanas.

- ITA Talleres Artesanales
- ITA V Talleres Artesanales y Viviendas Incorporadas
- IP Pequeña Industria
- IM Mediana Industria
- AB Almacenes Bodegas
- CY Comercio Industrial
- CI Conjuntos Industriales



CUADRO 5		NORMAS URBANISTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL ÁREA URBANA DE PICOAZA											ESTACIONAMIENTO	
CÓDIGO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE frente-fondo	ALTURA MÁXIMA		Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Utilización del Suelo	RETIROS MÍNIMO					
					AM	AM			RM	RM	RM	RM		RM
					Pisos	Metros	COS	CUS	F	L	L	P	EB	E
VIVIENDA	FO	LM	FM	PL										
VA 1,503	A	150	9	1-2	3	10	0,37	1,10	3	2	2	3	3	UNO POR CADA TRES VIVIENDA
VA503	AISLADA	500	15,5	1-2	3	10	0,45	1,35	5	3	3	3	3	
VB 203	B PAREADA	200	10	1-2	3	10	0,49	1,47	3	3	0	3	3	
VC 1,503	C	150	7	1-3	3	10	0,70	2,1	3	0	0	3	3	
VC 1,504	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	150	7	1-3	4	13	0,70	2,8	3	0	0	3	3	
VC203		200	8	1-3	3	10	0,75	2,25	3	0	0	3	3	
VD - 0,803	D CONTINUA CON SOBRE LINEA DE FABRICA	80	5	1-3	3	10	0,8	2,4	0	0	0	3	3	
VF - 1,504	F	150	7	1-3	4	13	0,85	2,55	0	0	0	3	3	
VF - 205	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA CON PORTALES	200	10	1-3	5	16	0,85	4,25	0	0	0	3	3	

NOTA: Las edificaciones destinadas a comercio, equipamiento e industrias; deben respetar las normas de: forma de ocupación, lote mínimo, retiros, altura máxima de edificaciones, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, la zona donde se van a implantar, así como, lo establecido en el cuadro de compatibilidades de usos de suelo por impacto de las actividades urbanas.

Retiro Mínimo: **RM**

Frontal: **F**

Lateral: **L**

Lateral: **L**

Posterior: **P**

Entre Bloque: **EB**

Artículo 11.- Sustitúyase el Artículo 75 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Cuando las normas urbanísticas de ocupación de suelo y edificabilidad establezcan retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, determinará el retiro correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante”

Artículo 12.- REEMPLACESE en el Artículo 77 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, la frase “la zonificación general” por la siguiente:

“las formas de ocupación del suelo y edificabilidad del sector; y”

Artículo 13.- Sustitúyase el Artículo 79 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“El fraccionamiento, partición o subdivisión.- Son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Nota: Artículo modificado de acuerdo a lo establecido en el artículo 57 de la LOOTUGS.

Todo fraccionamiento, partición o subdivisión del suelo, se sujetará a las disposiciones sobre el uso del suelo establecido en este Título y a las normas generales de esta sección, sin perjuicio de las excepciones establecidas en la presente normativa.”

Artículo 14.- Agréguese a continuación del Artículo 79 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, los siguientes artículos inmunerados:

Art... (7).- Fraccionamiento del suelo urbano o suelo rural de expansión urbana: El GAD Municipal del Cantón Portoviejo, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante esta normativa.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 470, inciso 1 del COOTAD.

Art... (8).- Fraccionamiento agrícola: Considérese fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos y explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD.”

Artículo 15.- Sustitúyase el Artículo 80 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Sistema vial para fraccionamientos, partición o subdivisión del suelo .- Todo fraccionamiento, partición o subdivisión del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de vías existentes, a los proyectos viales aprobados por el GAD Municipal y a las especificaciones contenidas en los cuadros del artículo 124 del presente Título en lo referente a características mínimas de las vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y derechos de vías del sistema nacional de autopistas y zonas de protección de líneas de transmisión eléctrica.

Artículo 16.- Sustitúyase el Artículo 82 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Trazado de lotes.- En todo fraccionamiento, partición o subdivisión del suelo, los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, tendrán la superficie y el frente mínimos establecidos en la zonificación respectiva.

No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 50% (27 grados), a menos que presenten justificativos técnicos que demuestren la bondad del suelo en relación con riesgos de prevención y protección ante deslizamientos.

En todo fraccionamiento, partición o subdivisión del suelo los lotes esquineros tendrán un 20% más de área que la estipulada en las normas urbanísticas con la finalidad de compensar el área útil en relación a otros predios.

Artículo 17.- Sustitúyase el Artículo 83 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Área verde, comunitaria y vía. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

Nota: Artículo sustituido de acuerdo a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD.”

Artículo 18.- Agréguese a continuación del Artículo 83 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, los siguientes artículos innumerados:

Art... (9).- Ubicación de áreas verdes y comunales: Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal se ubicarán con acceso a una vía. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por las normas urbanísticas de ocupación del suelo y edificabilidad del sector.

Estas zonas deben estar consolidadas entre sí o por separado, pero en un mismo cuerpo de terreno.

Art... (10).- Compensación por entrega de áreas verdes: En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados (3000 m²), El GAD Municipal del Cantón Portoviejo, podrá optar por exigir la entrega del 15% del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, para lo cual se aplicará lo siguiente:

- Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en las normas urbanísticas del sector, se podrá entregar el 15 % del área útil del predio en terreno o se compensará con el pago en valor monetario según el avalúo catastral.

Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD.”

Artículo 19.- Sustitúyase el Artículo 84 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Excepciones para la entrega de áreas verdes y comunales: No se exigirá el establecimiento de áreas verdes y comunales en los siguientes casos:

- a) Cuando se fraccionen tierras rurales con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.
- b) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el 15% para áreas comunales y verdes.
- c) Cuando el fraccionamiento, partición o subdivisión del suelo sea realizados por actos aprobados por el GAD Municipal del Cantón Portoviejo, tales como expropiaciones u otros actos previstos en el ordenamiento territorial.

Artículo 20.- Agréguese nombre al artículo 85 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo:

“Áreas no aptas para espacios verdes y comunales:”

Artículo 21.- Sustitúyase el Artículo 88 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“**Superficie mínima:** Las superficies mínimas en los fraccionamientos de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano se sujetarán a lo establecido en las normas urbanísticas de ocupación de suelo y edificabilidad de cada sector, sin perjuicio de las excepciones establecidas en el artículo 76 de este Título.

Esta superficie podrá ser inferior al lote mínimo establecido en cada sector, en los siguientes casos:

- a) En herencia, división de hecho o división judicial, el tamaño del lote mínimo será de 150 m², con un frente mínimo de 8 m para lotes medianeros y un frente mínimo de 10 metros para lotes esquineros.
- b) Para proyectos de urbanización se admitirá un lote mínimo de 120 m² con un frente mínimo de 7m para lotes medianeros y un frente mínimo de 9m en lotes esquineros.
- c) Para proyectos de urbanización de interés social calificados por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda., se admitirán lotes de 105m² con un frente mínimo de 7m.

Se exceptúan los casos de planes parciales de iniciativa pública, privada o mixta, que se desarrollen en coparticipación con el órgano gestor de vivienda de la municipalidad, en los cuales el lote mínimo de la vivienda podrá variar, siempre y cuando sea compensado en la mejora de estándares urbanísticos, tales como áreas verdes adicionales o espacios comunitarios y se gestionen como conjuntos habitacionales integrados.

Artículo 22.- Agréguese a continuación del Artículo 89 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, el siguiente artículo innumerado:

Art... (11).- Prohibición de subdivisión.- Los lotes de la urbanización no podrán ser subdivididos en otros de menor tamaño a los estipulados en el proyecto aprobado, ni aun a título de participaciones sucesorias. Esta condición constara en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo

Artículo 23.- Sustitúyase el Artículo 98 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

Cerramientos. - Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura mínima de 2 metros y máxima de 3,80 metros.

Los cerramientos frontales podrán tener una altura máxima de 2.50 metros, deberán ser diseñados con un 60% de transparencia y en armonía con el edificio, serán aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico. Se permiten zócalos sólidos hasta una altura máxima de 1.00 metro. En el caso de lotes esquineros, respetaran las condiciones establecidas en este artículo y el radio de curvatura en cada esquina.

Los solares no edificados en el área urbana deberán cerrarse con malla electrosoldada o de otro tipo de material construido de similares características, con una altura mínima de 2 metros, hasta que el propietarios del predio defina levantar una edificación. Una vez que el terreno cuente con la edificación o paralelo a la construcción de la misma, el propietario podrá construir el cerramiento de hormigón o material de construcción de uso definitivo según como estime conveniente y de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior. En ningún caso, en los solares, baldíos o con edificaciones ubicados en el área urbana pondrán construir cerramiento de latillas, zinc, alambre de púas, u otros tipos de material similar.

Los solares no edificados en el área rural deberán delimitarse con cerramientos construidos con materiales vernáculos, debiendo ser tratados de tal forma que su acabado se integre al entorno del sector.

Artículo 24.- Sustitúyase el Artículo 111 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios, para lo cual se sujetarán a las normas establecidas en la Ley de propiedad horizontal y su reglamento.

Nota: Artículo reformado de acuerdo a lo establecido en el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada por el GAD Municipal y en ningún caso podrán conformarse en superficies mayores a 10000 m²; con una tolerancia del 10% en el área”

Artículo 25.- Sustitúyase el Artículo 119 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“El diseño y construcción de las vías se registrá por los proyectos viales aprobados por el GAD Municipal, las disposiciones de esta sección y los cuadros contenidos en el artículo 124”.

Artículo 26.- Agréguese en el Artículo 124 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, el “CUADRO DE ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS PARA EL ÁREA URBANA DE PICOAZÁ”

CUADRO 12	CUADRO DE ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS PARA EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA PICOAZÁ						
TIPO DE VÍA	NÚMERO DE CARRILES POR SENTIDO	PARTE RRE	ACERA	CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	LONGITUD MÁXIMA	PENDIENTE MAXIMA	ANCHO TOTAL
Vías arteriales de enlace primario (EXPRESA)	Diseño especial En base al Plan de Ordenamiento Físico-Espacial del Área Urbana de la Ciudad y los estudios específicos sobre vialidad y transporte						
Vías de enlace secundario (COLECTORA)	DOS	-	2,00 metros	UNO	400 metros	10%	12,00 metros
Vías locales vehiculares (LOCAL)	UNO	-	1,50 metros	-	100 metros	12%	10,00 metros
Vías locales peatonales (LOCAL)	-	-	-	-	100 metros	15%	4,00 metros

Artículo 27.- Sustitúyase el Artículo 125 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Los proyectos estructurales observarán la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, ACI y demás normas afines, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), debiendo además observar lo siguiente:

a) En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente del edificio.

Artículo 28.- Sustitúyase el Artículo 126 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Toda edificación mayor a tres plantas o equipamiento urbano que albergue gran cantidad de usuarios, deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, su Reglamento, la ordenanza de la materia y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.”

Artículo 29.- Agréguese a continuación del literal c del artículo 138, del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, lo siguiente:

“Deberán obtener el permiso municipal todas las edificaciones de hormigón o mixtas que se encuentren dentro de los límites del cantón Portoviejo, incluyendo aquellas que estén

constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal y/o que se encuentren inventariadas como bienes patrimoniales; para este último caso se deberá contar con la respectiva autorización de la Dirección de Cultura y Patrimonio del GAD Municipal.”

Artículo 30.- Sustitúyase el nombre del Subtítulo “Del Informe de Regulación Urbana y Riesgos (IRUR)” de la Sección II del Capítulo V de los Procedimientos, del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“DEL INFORME DE REGULACION URBANA, RURAL Y RIESGO (IRURR)”

Artículo 31.- Sustitúyase el Artículo 139 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“El Informe de Regulación Urbana, Rural y Riesgo (IRURR), será expedido por el GAD Portoviejo a pedido del propietario o institución pública que tenga interés.

El periodo de validez del IRURR se sujetará a lo estipulado en el manual de procedimiento, contados a partir de la fecha de su expedición.

Artículo 32.- Sustitúyase el Artículo 140 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Cuando el IRURR sea requerido para un proyecto de urbanización dentro del área urbana de la ciudad, se deberá complementar la solicitud con informes de factibilidad de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Saneamiento de Portoviejo PORTOAGUAS EP.”

Artículo 33.- Sustitúyase el Artículo 141 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“En los casos no previstos por este Título se estará a lo dispuesto en la Ley de Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, el COOTAD, caso contrario la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, elaborará un informe para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.”

Artículo 34.- Sustitúyase el Artículo 144 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

Procedimiento. - El procedimiento para la aprobación de un proyecto de Urbanización, contempla tres instancias:

- a) Informe aprobatorio de Plan Masa



- b) Informe Básico (factibilidad);
- c) Informe de aprobación definitiva.

Artículo 35.- Agréguese a continuación del Artículo 144 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, el siguiente artículo innumerado:

Art... (12).- Informe Aprobatorio de Plan Masa.- Para el otorgamiento del informe aprobatorio de plan masa de desarrollo del proyecto, el Urbanizador deberá presentar al Director de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.
- b) Informe de Regulación Urbana-Rural y Riesgos (IRURR).
- c) Solvencia Actualizada del Registro de la Propiedad
- d) Plano topográfico del predio ajustado a la escala del formato A-1, en el que consten: el detalle de ubicación del predio a urbanizarse, el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, riachuelos, canales de riego, líneas de transmisión de energía eléctrica, etc.
- e) Plan masa con la distribución de lotes y sus respectivos cuadros de áreas.

Todos los planos deberán estar georeferenciados con coordenadas UTM DATUM WGS84 y cumplir con las disposiciones establecidas en todas las secciones del Capítulo IV: **NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO** de este Título.”

Artículo 36.- Sustitúyase el Artículo 145 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Informe básico y de factibilidad.- Para el otorgamiento del informe básico y de factibilidad de desarrollo del proyecto, el Urbanizador deberá presentar al Director de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.
- b) Informe de Prefactibilidad y Plan Masa Aprobado.
- c) Una copia del plano del proyecto de Urbanización, en escala 1:1000 o 1:500, sobre el plano topográfico actualizado. Este plano se presentará en formato A-1 con respaldo magnético y contendrá el trazado de todas las afectaciones proyectadas por el GAD Portoviejo, todo lo cual será verificado por los respectivos funcionarios municipales, conteniendo:
 - Ubicación del predio a escala, con coordenadas y delimitación exacta de los linderos con nombres de los colindantes;
 - Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo;



- División de lotes producto del diseño urbanístico;
 - Plano de equipamiento comunitario y áreas verdes (con todos los detalles constructivos y especificaciones técnicas);
 - Cortes del terreno para indicar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos con superficies y porcentajes: área total del predio a urbanizarse; área útil; área de vías y aceras; área de afectación; área de protección si el caso lo amerita; áreas verdes y comunales; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, frente, fondo y superficie.
- d) En caso de conjuntos habitacionales, plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones en formato A-1.
- e) En caso de conjuntos habitacionales, planos, diseños de las viviendas y de las memorias estructurales basados en las normas NEC.
- f) Informe de factibilidad de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Saneamiento de Portoviejo PORTOAGUAS EP. En sectores donde no exista la red pública del alcantarillado sanitario, el Urbanizador deberá presentar a PORTOAGUAS EP los estudios para el tratamiento final de las aguas residuales, el cual deberá ser aprobado por la misma. En el caso del alcantarillado pluvial, la factibilidad de PORTOAGUAS EP deberá establecer la forma y el lugar dónde evacuar estas aguas.
- g) Informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica por parte de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas. En caso de existir redes de alta tensión, la factibilidad deberá contemplar las regulaciones que deben observarse en la Urbanización sobre paso de redes revisión a cargo de la Unidad de Redes de la Dirección de Control Territorial.
- h) Informe de factibilidad del servicio de telecomunicaciones por parte de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas. revisión a cargo de la Unidad de Redes de la Dirección de Control Territorial.
- i) Para el caso de urbanizaciones que se encuentren cercanas o adyacentes al aeropuerto Reales Tamarindos, certificación de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, en la que se indique retiros y el número de pisos permisibles para construir en base al plano de aproximación del cono de aterrizaje elaborado por la Dirección de Aviación Civil, que consta en el plan de ordenamiento físico espacial de la ciudad de Portoviejo.
- j) Cuando se trate de urbanizaciones calificadas de interés social, se deberá adjuntar, la precalificación debidamente aprobada por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda.
- k) Certificados otorgados por la Autoridad Ambiental correspondiente De no Intersección con Bosque y Vegetación Protectora, y; Categorización del Proyecto.”

Artículo 37.- Sustitúyase el Artículo 146 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Informe de aprobación definitiva.- Para el otorgamiento del informe de aprobación definitiva del proyecto por parte de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, el Urbanizador deberá presentar a ésta la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.
- b) Informe básico de la Urbanización.
- c) Memoria técnica escrita y gráfica del proyecto, que deberá contemplar obligatoriamente los siguientes aspectos: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana y vial, cálculo de áreas verdes y comunales en función de las normas existentes, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en formato A-4.
- d) Tres copias de los planos del Proyecto de Urbanización, en el caso de Conjuntos habitacionales los planos de las viviendas cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral del predio, las firmas de los profesionales responsables del proyecto y del propietario.
- e) Informe de la Dirección de Obras Públicas de la estructura vial del diseño presentado.
- f) Informes y planos aprobatorios (con las respectivas firmas de responsabilidad profesional) de las empresas encargadas de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y telecomunicaciones. (PORTOAGUAS EP, CNEL, CNT)
- g) Informe y plano aprobatorio del sistema contra incendios, emitido por el Cuerpo de Bomberos de Portoviejo.
- h) Aprobación de la ficha ambiental o del estudio de impacto ambiental de ser el caso, otorgado por la Autoridad Ambiental correspondiente, mismo que será avalado por la Dirección de Ambiente Municipal.
- i) Cronograma de plazos de entrega de obras de infraestructura.
- j) Presupuesto de las obras de urbanización y de la vivienda tipo, de ser el caso.

Previo al otorgamiento del Informe de aprobación Definitiva, el propietario o promotor deberá cancelar la tasa correspondiente.

Artículo 38.- Sustitúyase el Artículo 148 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Entrega y monto de la garantía.- Previo a la emisión del informe de aprobación definitiva el urbanizador deberá constituir la garantía correspondiente a favor del GAD Portoviejo, por el fiel cumplimiento de las obras de infraestructura básica y comunales que se realicen en la urbanización

El monto de la garantía de fiel cumplimiento, será equivalente al 30% del avalúo de las obras de infraestructuras básicas y comunales, según el valor de mercado por m² de construcción fijado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del

Suelo, o quien haga sus veces, valor que será actualizado cada bienio conjuntamente con los valores que se aprueben en la ordenanza predial bianual.

En el caso de las urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GAD Portoviejo, una garantía equivalente al 30% del valor de las obras de infraestructuras básicas y comunales de la etapa a ejecutarse, el mismo que se indicará en el cronograma de ejecución de obra.

Se exceptúa el depósito de la garantía de fiel cumplimiento para los proyectos de vivienda de interés social ejecutados por el GAD Municipal o por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda”

Artículo 39.- Agréguese a continuación del Artículo 149 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, el siguiente artículo innumerado:

Art... (13).- Plazos de entrega de obra de infraestructura básica y comunales.- Las obras de infraestructura básica y comunales autorizadas se iniciarán, ejecutarán y entregarán al GAD Municipal dentro de los plazos contemplados en el cronograma de ejecución de obras presentado por el urbanizador y aprobado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

En caso de que el urbanizador requiera ampliación del plazo de entregará deberá presentar los justificativos correspondientes, informe de avance de las obras y el cronograma actualizado propuesto.

De no cumplir con los plazos establecidos en el cronograma presentado incurrirá en la infracción correspondiente contemplada en el Título VI.

Art... (14).- Autorización de venta de lotes y/o edificaciones.- El urbanizador podrá solicitar la autorización de ventas de los lotes con servicio y/o de las viviendas, cuando se hayan efectuado como mínimo el 30% de las obras de urbanización programadas, las mismas que deberán ser certificadas con los informes respectivos de las Direcciones correspondientes.

Artículo 40.- Sustitúyase el Artículo 153 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Control de las urbanizaciones.- Las diferentes áreas municipales, como también las empresas prestadoras de servicios públicos, realizarán inspecciones y emitirán sus respectivos informes, en las siguientes etapas de la obra:

- a) Durante el desbroce y limpieza, replanteo general y de ejes de vías nivelados y colocación de hitos referenciales: inspección a cargo de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces.



- b) Durante la construcción de las aceras y bordillos: inspección por parte de la Dirección de Obras Públicas Municipal.
- c) Durante la instalación de redes eléctricas y telefónicas, inspección a cargo de la Unidad de Redes de la Dirección de Control Territorial.
- d) Durante la instalación de las redes de agua potable y alcantarillados: inspección a cargo de PORTOAGUAS EP
- e) Durante la aplicación de las normas técnicas contra incendios: inspección a cargo del Cuerpo de Bomberos de Portoviejo.
- f) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías: inspección a cargo de la Dirección de Obras Públicas Municipal.
- g) Durante la construcción de las áreas verdes y comunales: inspección a cargo de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces.
- h) Cuando las obras de urbanización hayan concluido: inspección a cargo de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o haga sus veces.
- i) Durante el proceso de construcción, para constatar que se implementen las medidas ambientales establecidas en el Plan de Manejo Ambiental aprobado por la autoridad ambiental: supervisión a cargo de la Dirección de Ambiente Municipal. “

De emitirse al menos un informe desfavorable en las etapas señaladas con anterioridad, la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra, hasta que el urbanizador subsane las observaciones establecidas en el respectivo informe.”

Artículo 41.- Sustitúyase el Artículo 154 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Recepción de urbanizaciones.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, procederá a la recepción de la urbanización, en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillados con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano. Con informe de cumplimiento de obra emitido por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Saneamiento de Portoviejo PORTOAGUAS EP.
- b) Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas verdes arborizadas en las vías. Con informe de cumplimiento de la Dirección de Obras Públicas.
- c) Construcción del sistema eléctrico, atendiendo las regulaciones que deben observarse sobre pasos de redes de alta tensión, de ser el caso. Con Informe de la Unidad de Redes de la Dirección de Control Territorial.
- d) Construcción y habilitación de áreas verdes y comunales. Con informe de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces.



- e) Construcción e instalación del sistema de telecomunicaciones. Con Informe de la Unidad de Redes de la Dirección de Control Territorial.
- f) Construcción e instalación del sistema contra incendios. Con informe del Cuerpo de Bomberos.
- g) Señalización de los lotes que comprende el amojonamiento claro y visible de cada predio, de ser el caso. Con informe de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces.
- h) Implementación de las medidas ambientales establecidas en el plan de manejo ambiental aprobado. Con informe de la Dirección de Ambiente Municipal.”

Para la emisión del informe favorable de recepción de la urbanización, el urbanizador deberá presentar además de los requisitos detallados en el presente artículo, los informes de cumplimiento de control de urbanizaciones estipulado en el art. 153.

Artículo 42.- Sustitúyase el Artículo 155 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Devolución de la garantía.- La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción total de las obras de infraestructura básica de la urbanización o de la etapa respectiva si fuera el caso, y ésta haya sido recibida previo los informes favorables dispuestos en los artículos 153 y 154 de esta normativa, sin que el GAD Portoviejo reconozca ningún tipo de interés sobre la garantía depositada.

De requerirlo el urbanizador, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, luego de realizar un análisis de los informes antes descritos, podrá disponer que la garantía sea sustituida por otra de menor valor conforme el avance de la obra o de la etapa respectiva.”

Artículo 43.- Sustitúyase el Artículo 158 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“El fraccionamiento y la reestructuración de lotes.- serán aprobados a nivel de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, cuando estén inmersos en lo dispuesto en el artículo 470 del COOTAD.

Para el otorgamiento del Informe de Técnico de aprobación de fraccionamiento, unificaciones y remanentes se deberá presentar los requisitos en conformidad con lo establecido en el manual de procedimiento. En caso de que el informe sea favorable deberá cancelar la tasa correspondiente.

En caso de que los propietarios requieran la revisión de proyectos de fraccionamiento presentará en la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo los siguientes requisitos:

- Una solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces;

- Informe de Regulación Urbana Rural y Riesgo (IRURR);
- Levantamiento planimétrico y/o topográfico (coordenadas planas, datos WGS84 zona 17 sur) en AutoCAD formato dwg y dxf, con cartilla técnica impresa y digital con la propuesta de fraccionamiento (incluir el o las áreas fraccionadas anteriormente y remanente de ser el caso); calles existentes y proyectadas, afectaciones y áreas de protección de vías, quebradas y ríos, en escala opcional.

El proyecto de fraccionamiento aprobado tendrá validez por dos años”

Artículo 44.- Sustitúyase el primer inciso del artículo 162 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de un edificio requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos y sus ingenierías complementarias, por parte de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal, del profesional técnico responsable del proyecto y de los profesionales respectivos de cada rama de acuerdo al tipo de proyecto.”

Artículo 45.- Sustitúyase el Artículo 163 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“**Para la aprobación de los planos de edificación.-** se deberá presentar los requisitos en conformidad con lo establecido en el manual de procedimiento.

Los informes técnicos vinculantes, previo a la aprobación municipal, serán elaborados por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo; o quien haga de sus veces, de manera directa o a través de las Entidades Colaboradoras públicas o privadas.

No se tramitará la aprobación de planos si uno de los documentos que deben presentarse adjuntos a la solicitud estuviere caducado o no cumpla con lo establecido en el presente Código.

Artículo 46.- Sustitúyase el Artículo 164 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, comunicará por escrito o por correo electrónico al solicitante el resultado final del cumplimiento del procedimiento de aprobación de los planos presentados en el término máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a) Si los planos fueran aprobados, emitirá el certificado de aprobación de planos y entregará un juego de los planos sellados y firmados. El certificado de aprobación de planos caducará transcurrido dos años desde la fecha de su emisión.

b) Si los planos no fueran aprobados, expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.”

Artículo 47.- Sustitúyase el Artículo 166 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Para retirar los planos aprobados y su certificación de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, el propietario o el proyectista entregará dos copias de los planos en formato A1 y deberá cancelar la tasa municipal correspondiente.”

Artículo 48.- Sustitúyase el Artículo 168 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Aprobación de planos modificatorios: Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten el uso del suelo, densidades, alturas de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar:

- Una solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces;
- Informe de Regulación Urbana, Rural y Riesgo (IRURR);
- Certificación y original de los planos aprobados;
- Un juego de planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal se requerirá la autorización de los condóminos;
- Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes de las características estructurales de las edificaciones, de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Para retirar los planos modificatorios aprobados y su certificación, el propietario o el proyectista entregará dos copias de los planos en formato A1 y el recibo de pago de la tasa municipal correspondiente.”

Artículo 49.- Agréguese a continuación del Artículo 168 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, el siguiente artículo innumerado:

Art... (15).- Actualización de certificación de aprobación de planos.- Se realizarán actualizaciones de certificación de planos aprobados en los siguientes casos:

- Cambio del técnico responsable de la construcción.
- Por cambio del propietario de terreno.
- Caducidad de la certificación de planos aprobados.

El certificado actualizado de aprobación de planos tendrá una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de emisión.

En caso de que la certificación actualizada caducara y el propietario no hubiere solicitado el permiso de inicio de obra y control de edificaciones, deberá realizar una nueva aprobación de planos del proyecto cumpliendo con los requisitos vigentes.

Artículo 50.- Sustitúyase el Artículo 170 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Los proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, la que emitirá un informe en un plazo de 15 días. El proyectista presentará los siguientes documentos:

- Una solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces;
- Informe de Regulación Urbana, Rural y Riesgo (IRURR);
- Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto;
- Un juego los planos en los que conste graficado claramente el proyecto.

El informe de aprobación del anteproyecto tendrá validez por dos años.”

Artículo 51.- Sustitúyase el Artículo 171 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“**Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos, que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal.**- Deben necesariamente aprobar la propuesta general de su proyecto (plan Masa) para lo cual deberán adjuntar los siguientes requisitos, incluyendo los establecidos en el Art. 163 dispuesto en este Título:

- Una copia de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto.
- Cuadro de áreas incorporado al plano, conteniendo el número de viviendas, comercios u oficinas, etc.: COS, CUS; número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.
- Informes de factibilidades de servicios: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- Informes de la Dirección de Aviación Civil para predios ubicados en el área de protección del aeropuerto.

En el caso de conjuntos habitacionales de más de diez lotes deberá cumplir con lo establecido en la Sección III Procedimientos aprobatorios de urbanizaciones, fraccionamientos y reestructuración de lotes.

Artículo 52.- Agréguese a continuación del Artículo 171 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, los siguientes artículos in-numerado:

Art... (16).- Certificación de regularización de construcciones existentes desde 2014:
El o los propietarios de un bien inmueble que hubiesen edificado sin las autorizaciones

correspondientes podrán solicitar a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, o de una entidad Colaboradora, la certificación para la regularización de construcciones existentes cumpliendo con los requisitos establecidos en la presente normativa municipal.

La regularización de las edificaciones no implica aprobación de su proceso de construcción, por lo tanto, las condiciones constructivas arquitectónicas, estructurales y de seguridad serán responsabilidad del propietario, constructor y/o promotor inmobiliario, dejando a salvo la responsabilidad del GAD Municipal del Cantón Portoviejo.

La certificación de regularización de construcciones existentes será requisito previo para la obtención de: patente comercial, canon de arrendamiento, fraccionamiento, unificaciones, remanente, certificado de avalúo, declaratoria de propiedad horizontal, transferencia de dominio o cualquier otro trámite que sea otorgado por el GAD Municipal.

No se emitirá la certificación de regularización estipulada en el presente artículo a aquellas construcciones que se encuentre en zonas de riesgos o incumpliendo las normas del presente código.

Art... (17).- Requisitos para regularizar construcciones existentes desde 2014.

- Solvencia Actualizada del Registro de la Propiedad.
- Escritura, en el caso de que no consten en el Sistema Catastral del GAD Municipal
- Informe de Regulación Urbana Rural y Riesgo (IRURR).
- Presentar cédula de ciudadanía y papeleta de votación. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario con la respectiva cédula de ciudadanía y papeleta de votación.
- Acta de responsabilidad Estructural notariada
- Declaración juramentada por parte del propietario donde asume las responsabilidades sobre el proceso de construcción, materiales utilizados y características de seguridad de la construcción.
- Plano de levantamiento de condición actual del inmueble con firma de responsabilidad del levantamiento y que incluya cuadro de áreas, especificaciones técnicas.”
- Informe firmado por un ingeniero sobre la factibilidad de servicio individualizado de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas para las diferentes unidades en que se vaya a dividir la edificación, en caso de que el inmueble vaya a ser declarado en propiedad horizontal.

Para retirar la certificación de regularización de construcciones, el propietario o el proyectista entregará una copia de los planos en formato A1 y el recibo de pago de la tasa municipal correspondiente.”

Artículo 53.- Sustitúyase el Artículo 172 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario deberá presentar a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, los requisitos correspondientes en conformidad con lo establecido en el manual de procedimiento.

Para este efecto se cumplirá con lo siguiente:

- a) La transferencia de dominio de alícuotas en las declaratorias de propiedad horizontal, procederá una vez que el propietario del bien inmueble haya obtenido el certificado de habitabilidad, sin este requisito la Dirección de Información, Avalúos y Catastros no procederá al trámite administrativo de traslación de dominio.
- b) Las nuevas obras deberán sujetarse a los planos y especificaciones aprobadas, caso contrario la Municipalidad no autorizará la transferencia de dominio de ninguno de los elementos que componen el total de la construcción.
- c) El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal NO se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

No se tramitará la declaratoria de propiedad horizontal si uno de los documentos que deben presentarse adjuntos a la solicitud estuviere caducado o no cumpla con lo establecido en la presente normativa.

Artículo 54.- Sustitúyase el Artículo 173 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, en un plazo máximo de 15 días, contados a partir de la fecha de su presentación.

- a) Si la declaratoria de propiedad horizontal fuera aprobada, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, emitirá el informe Técnico y de Aprobación de Propiedad Horizontal, para la continuación del trámite respectivo.
Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse, separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el Informe Técnico y de Aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal.
Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del Informe Técnico y de Aprobación de Propiedad Horizontal.
- b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada, expedirá, para el solicitante, un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las

correcciones conducentes a su aprobación a fin de que el proyecto se sujete a las disposiciones establecidas y vigentes en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

Para retirar el Informe Técnico y de Aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal el propietario realizará de pago de la tasa municipal correspondiente.”

Artículo 55.- Sustitúyase el Artículo 174 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados antes de la vigencia de esta Ordenanza, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, deberá obtener el certificado de regularización de construcciones para lo cual cumplirá con lo establecido en los artículos correspondientes referentes a la regularización de construcciones existentes”

Artículo 56.- Agréguese a continuación del Artículo 174 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, el siguiente innumerado:

Art... (18).- Reforma a la Declaratoria de Propiedad Horizontal: Para la aprobación de la reforma a la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, se deberá presentar a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, los siguientes documentos originales:

- Solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.
- Si la propiedad declarada en propiedad horizontal ha sido vendida se requerirá la autorización de los condóminos;
- Informe de Regulación Urbana Rural y Riesgo (IRURR).
- Declaratoria de Propiedad Horizontal Aprobada.
- Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad.
- Un juego de planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- Cuadro de alícuotas reformado, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil.
- Reglamento interno reformado.

Para retirar el Informe Técnico y de Aprobación de la Reforma a la Declaratoria de Propiedad Horizontal el propietario realizará de pago de la tasa municipal correspondiente.”

Artículo 57.- Sustitúyase el Artículo 176 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“**Trabajos Varios.-** Todo trabajo vario que se realice en el cantón Portoviejo, deberá ser aprobado previamente por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del

Suelo, o quien haga sus veces, mediante la presentación de la correspondiente solicitud y el pago de la tasa respectiva.

Son considerados trabajos varios los siguientes:

- a) Construcción de cerramientos, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad. En zonas no consolidadas se deberá identificar el perímetro del terreno (hito).
- b) Demolición, con la presentación de la metodología de demolición, planos con detalles, presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad.
- c) Modificación, ampliación, mejoramiento de construcciones existentes, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor o igual a 30 metros cuadrados o el costo no fuere superior a 25 SBU, y siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, ni exceda los límites de construcción establecidos en el Informe de Regulación Urbana/Rural y Riesgo, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad, en caso de segundo piso o más presentar el acta de responsabilidad estructural notariada.
- d) Movimiento de tierra para plataformas y estabilización de taludes, con la presentación del o los planos topográficos con los perfiles actuales, propuesta de diseño de taludes con los cortes longitudinales y transversales y presupuesto de la obra con la respectiva firma de responsabilidad, previo informes favorables de la Dirección de Ambiente Municipal y de la Unidad Técnica de Gestión de Riesgos Municipal, siempre y cuando no se destine para la posterior construcción de edificaciones, cuyo caso deberá cumplir con el Art. 162 para la aprobación de planos.
No se pueden realizar mantenimientos de tierra en terrenos ubicados en Zonas de Bosque Protección, Suelo Urbano de Protección de Colinas y de Río Portoviejo, se permitirá solo en proyecto de reforestación y mitigación o prevención de riesgo
- e) Obras de acondicionamiento o adecuación en exteriores, tales como: consolidación de muros; reparación - cambio o instalación de cubiertas en áreas no habitables tales como garajes, patios, portales; enlucido de paredes y partes deterioradas; cambio o instalación de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe; pisos o más elementos que requieran ser repuestos o instalados, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra con la respectiva firma de responsabilidad.
- f) Relleno o desalojo hasta 50 m³ metros cúbicos de materiales de cualquier naturaleza en lugares permitidos en conformidad con lo establecido en esta Ordenanza, informando el lugar de relleno o desalojo, ruta y presupuesto”

Artículo 58.- Sustitúyase el Artículo 177 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Excepciones de obras menores.- No se requerirá permiso municipal para trabajos varios en los siguientes casos:

- Obras de acondicionamiento o adecuación en interiores como enlucidos, pinturas y colocación de revestimientos; reposición y reparación de puertas y ventanas sin alterar



la dimensión de los vanos; elementos de carpintería, mesones y lavandería y/o reparaciones de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias interiores, que no afecten los elementos estructurales ni el espacio público.

- Construcciones provisionales para uso de oficina, bodega o vigilancia de predios, y los servicios sanitarios correspondientes durante la construcción de una obra, únicamente cuando dicha obra disponga de planos aprobados.

En ningún caso se permitirá movimientos de tierra, relleno o desalojo bajo este procedimiento para proyectos de edificaciones, en cuyo caso deberá seguir con el proceso respectivo establecido en el Art. 163.”

Artículo 59.- Agréguese a continuación del Artículo 177 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, el siguiente artículo innumerado:

Art... (19).- “La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de aprobación de los trabajos varios presentados en el término máximo de 15 días, contados a partir de la fecha de su presentación.

Artículo 60.- Sustitúyase el nombre “De los permisos de Construcción de Edificaciones” de la Sección VII, del Capítulo V de los Procedimientos, del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“DE LOS PERMISOS DE INICIO DE OBRA Y CONTROL PARA EDIFICACIONES Y TRABAJOS VARIOS”

Artículo 61.- Sustitúyase el Artículo 179 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, otorgará el permiso de inicio de obra y control para edificaciones y trabajos varios al propietario o constructor para el inicio de la obra, previa la presentación de la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.
- Cronograma de ejecución de la obra firmado por el propietario y el profesional responsable de la construcción.
- Certificación de cantera avalada por el GAD Municipal, Dirección de Gestión de Ambiente y Riesgo.

Los permisos de inicio de obra para edificaciones y trabajos varios serán emitidos, una vez ingresada la solicitud del mismo previo al pago de las tasas correspondientes”

Artículo 62.- Agréguese a continuación del Artículo 179 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, los siguientes artículos innumerados:

Art... (20).- “Identificación de construcciones: Previo al inicio de la obra el propietario y/o profesional responsable de la construcción está obligado a colocar un letrero de permiso de inicio de obra en el predio que se va a construir en formato ISO A-0en conformidad con el diseño aprobado por el GAD Municipal.

Para facilitar el control por parte de los funcionarios del GAD Municipal, dichos letreros tendrán los siguientes colores de acuerdo a la tipología correspondiente.

TIPO I:	Edificación con cubierta metálica / Trabajos Varios.		CELESTE
TIPO II:	Edificación planta baja / planta alta con losa.		AZUL
TIPO III:	Edificación mayor a 400 m ² o a 3 plantas		NARANJA
TIPO IV:	Materiales alternativos		GRIS
TIPO ESP:	Equipamiento Urbano.		VINO

Art... (21).- “Vigencia del Permiso de Inicio de Obra y Control para edificaciones y trabajos varios: Los permisos de inicio de obra y control tendrán los siguientes plazos de vigencia:

- a) El permiso de inicio de obra y control para edificaciones tendrá una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de emisión del mismo.
- b) El permiso de inicio de obra y control para trabajos varios tendrá una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha de emisión del mismo.

En el caso de que la obra sobrepase el tiempo de vigencia del permiso, el propietario, promotor o profesional responsable de la obra deberá solicitar su actualización un mes antes de que caduque el mismo.

Los permisos emitidos para las tipologías I, II Y III IV podrán solicitar la actualización del permiso por un plazo máximo de 1 año, exceptuando los trabajos varios que tendrán un plazo máximo de 6 meses.

Los permisos para la Tipología ESP: equipamientos urbanos, se actualizará por un plazo máximo de 2 años.

En caso de que el permiso actualizado caducara, el propietario, promotor o profesional responsable de la obra, deberá realizar una nueva aprobación de planos y trabajos varios por la parte que va a construir cumpliendo con los requisitos vigentes y una vez aprobado solicitar un nuevo permiso.



Artículo 63.- Sustitúyase en el Artículo 181 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, el número 106 por el siguiente:

“168”

Artículo 64.- Agréguese a continuación del Artículo 181 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, los siguientes artículos innumerados :

Art... (22).- “Permiso de construcción definitivo para edificaciones: El permiso de construcción definitivo se entregará después del tercer control en conformidad con lo establecido en el artículo correspondiente.”

Art... (23).- “Revocatoria de certificación de planos aprobados o permiso de Inicio de Obra de para edificaciones y trabajos varios.- Serán anulados los permisos de construcción de construcción provisional para edificaciones y trabajos varios en los siguientes casos:

- Por orden judicial
- Por orden administrativo

Por orden administrativa sea revocará el permiso de construcción en los siguientes casos:

- a) Por errores de información en cuanto a la ubicación de un predio que se reporte en el ingreso de un trámite para la obtención de un permiso de construcción, cuando el usuario posea más de un inmueble, para el efecto.
- b) Por adulteración de documentos y requisitos determinados para el proceso de concesión de los permisos de construcción.
- c) Por no haberse iniciado ni ejecutado ningún trabajo de construcción en un lapso de 3 años desde la emisión del respectivo permiso,
- d) Por afectación parcial o total del predio, por proyectos viales o de interés público, en cuyo caso se indemnizará al propietario de acuerdo a lo establecido en el COOTAD, Sección VII, Expropiaciones, incluyéndose los gastos por este concepto,
- e) Por cambios sustanciales con referencia los planos aprobados.”

Artículo 65.- Sustitúyase el nombre de la Sección IX del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“CONTROL DE PERMISO DE INICIO DE OBRA Y CONTROL DE EDIFICACIONES Y TRABAJOS VARIOS”



Artículo 66.- Sustitúyase el Artículo 239 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, por el siguiente texto:

“La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras públicas o privadas, ejercerá el control respecto de habitabilidad de las edificaciones para lo cual inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten en el área urbana y rural de la ciudad de Portoviejo, comprobando el uso de la edificación y que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad.”

Nota: Artículo modificado de acuerdo a lo establecido en el artículo 80 de la LOOTUGS.

Artículo 67.- Agréguese a continuación del Artículo 239 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, los siguientes artículos innumerado:

Art... (24).- “El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio de la obra, el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que la administración GAD Municipal planifique los controles respectivos.”

Art... (25).- “Control de Edificaciones y Trabajos Varios: El propietario del predio, el Promotor, en caso de que corresponda; y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio de las obras, el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, planifique los controles respectivos”

Art... (26).- “Etapas del Control: Para garantizar el cumplimiento de las características técnicas de las normas administrativas y Reglas Técnicas aplicables en materia de edificación, el órgano competente del GAD Municipal, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras públicas o privadas, realizarán cuatro controles programados y serán basados de acuerdo al manual de procedimiento.

- a) **El primer control:** Cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación y armado de hierro, esto es, antes de que se realice la fundición de cimientos y columnas;
- b) **El segundo control:** Cuando la obra de construcción tiene armada la losa previo a fundición de la edificación principal o la estructura de cubierta, en caso de edificaciones de más de dos pisos.
- c) **El tercer control:** Cuando la obra de construcción se encuentre en obra gris, para este control se emitirá el permiso de construcción definitivo.

- d) **El cuarto control:** cuando la obra de construcción se encuentre en acabados, para este control se emitirá la certificación de habitabilidad.

En caso de los permisos de trabajos varios se realizará un control en la etapa constructiva de la obra.”

Artículo 68.- Sustitúyase el Capítulo VI del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente Capítulo con artículos innumerados:

CAPÍTULO VI INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCION I DE LA COMPETENCIA

Art... (1).- Tiene competencia para conocer y aplicar las infracciones a las disposiciones de este Título, la autoridad sancionadora municipal.

Art... (2).- Responsable principal.- Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirectamente o secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art... (3).- Responsable solidario.- Para efectos de esta ley y en atención al artículo precedente, se consideran responsables solidarios a los profesionales a cargo de las construcciones que cuentan con el respectivo permiso.

SECCIÓN II DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES GENERALES

Art... (4).-Infracciones administrativas.- Son las vulneraciones del ordenamiento jurídico los actos imputables sancionados por este Título.

Art... (5).- Sanciones.- Las sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de este Título, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente.-

Art... (6).- Sanciones Generales: Son sanciones Generales las siguientes:

- a) Suspensión temporal de la obra,
- b) Clausura de Obra,
- c) Multa
- d) Demolición de la obra,
- e) Restitución del estado original del bien afectado,
- f) Revocatoria de permisos, (de los permisos otorgados por la Dirección) sin perjuicio de la acciones legales pertinentes)

- g) Suspensión de otros petitorios o permisos sobre los inmuebles en los que se producen infracciones a esta norma.
- h) Ejecución del valor total de la garantía otorgada a favor del GAD Portoviejo en el caso de urbanizaciones.

SECCION III DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES ESPECÍFICAS

Art... (7).- Infracciones y Sanciones específicas.- Son aquellas infracciones y sanciones las graves y leves.

Art... (8).- Infracciones y sanciones graves:

- a) **Urbanizaciones sin planos aprobados y sin permiso de construcción, contraviniendo la normativa legal vigente:** Los que urbanicen, vendan lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción que se encuentren contraviniendo las normas vigentes, serán sancionados con cien Salarios Básicos Unificados y la suspensión de la obra ordenada por la autoridad municipal correspondiente, hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción; o, de ser el caso, ordenará al infractor el derrocamiento de la construcción objeto de la infracción. De no proceder al derrocamiento en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo lo realizará a costa del infractor y los gastos en que se incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presente el infractor respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización de los mismos.”

- b) **Urbanizaciones sin planos aprobados y sin permiso de construcción sin contravenir la normativa legal vigente.** Los que urbanicen, vendan lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción, que no contravengan las normas vigentes, serán sancionados con sesenta Salarios Básicos Unificados y la suspensión de la obra ordenada por la autoridad municipal correspondiente, hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción; o, de ser el caso, ordenará al infractor el derrocamiento de la construcción objeto de la infracción. De no proceder al derrocamiento en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo lo realizará a costa del infractor y los gastos en que se incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presente el infractor respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento,



transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización de los mismos.”

- c) **Comercialización de lotes o fraccionamientos sin contar con la autorización del GAD contraviniendo la normativa legal vigente:** Quienes comercialicen lotes en urbanizaciones o fraccionamientos que contravengan lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, los capítulos correspondientes en el presente código e incumplan con los estándares nacionales de riesgos, serán multados con un valor correspondiente de ocho Salarios Básicos Unificados por cada lote fraccionado, en caso de superar los diez lotes, se aplicara la sanción establecida en el literal a de este artículo.
- d) **Comercialización de lotes o fraccionamientos sin contar con la autorización del GAD sin contravenir la normativa legal vigente:** Quienes comercialicen lotes o fraccionamientos que no contravengan lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en los capítulos correspondientes en el presente código y serán multados con un valor correspondiente de cuatro Salarios Básicos Unificados cada lote fraccionado, en caso de superar los diez lotes se aplicara la sanción establecida en el literal b de las infracciones graves este artículo.
- e) **Construcciones sin planos aprobados y sin permiso de inicio de obra y control de edificaciones, contraviniendo las normas urbanísticas.-** Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados y el permiso de inicio de obra y control de edificaciones, contraviniendo además las normas de urbanístico, serán multados con (1.5) Salario Básico Unificado hasta cien metros cuadrados (100 m²) de construcción edificada más el 20% de un (1) Salario Básico Unificado por cada cincuenta metros cuadrados (50m²) de construcción adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva y/o presente el permiso; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

En caso de regularizar la construcción en el plazo ordenado por la autoridad, se reducirá el 30% de la multa por la infracción.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva

- f) **Inmuebles destinados a actividades no permitidas o incompatibles.-** Los que destinen un predio o una edificación a actividades no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza, serán multados con uno

(1) a diez (10) Salarios Básicos Unificados dependiendo de la gravedad de la infracción de conformidad con la actividad ejercida; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la clausura del local hasta que el infractor realice la rectificación respectiva; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

Se exceptúan de esta sanción los edificios, construcciones, e instalaciones existentes establecidas con anterioridad a la aprobación del plan de ordenamiento territorial vigente, los propietarios de estos predios deberán cumplir con lo establecido en el Art 83 de la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo.

- g) **Trabajos varios sin permiso de inicio de obra, contraviniendo las normas urbanísticas.-** Quienes realicen trabajos varios sin obtener el permiso respectivo y que además irrespeten las normas de urbanísticas, serán multados con un (1) Salario Básico Unificado hasta treinta metros cuadrados (30m²) de construcción más el 5% de un Salario Básico Unificado por cada metro cuadrado adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación pertinente de acuerdo con las normas urbanísticas y/o presente el permiso de inicio de obra de trabajos varios; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

- h) **Rellenos o desalojos.-** Quienes realicen rellenos o desalojos de materiales de cualquier naturaleza en las riberas de ríos, canales, riachuelos, quebradas, colinas y demás áreas de protección y otras no permitidas, serán multados con un (1) Salario Básico Unificado hasta veinte metros cúbicos de relleno o desalojo, más el 2.5% de un (1) Salario Básico Unificado por cada metro cúbico adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará el desalojo de materiales, en el caso de rellenos, en el plazo establecido por la misma. De incumplir con lo antes dispuesto, el GAD Portoviejo realizará el desalojo a costa del infractor y cobrará su valor por la vía coactiva con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.

Se exceptúa de lo dispuesto en el inciso anterior, a las entidades del sector público que requieran realizar trabajos de acuerdo a intervenciones exclusivamente relacionadas a obra de protección a desarrollarse, para lo cual deberán gestionar el correspondiente permiso ante el GAD Portoviejo.

i) Permisos revocados.- Los que urbanicen o construyan con permisos revocados serán multados según el caso con los siguientes valores:

- 1. Urbanizaciones:** de 20 a 60 SBU de acuerdo a la gravedad de la infracción
- 2. Edificaciones:** con cinco (5) SBU hasta cien metros cuadrados (100 m²) de construcción edificada más el 20% de un SBU por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de construcción adicional.
- 3. Trabajos Varios:** 2 SBU hasta treinta metros cuadrados (30 m²) más el 5% de un SBU por cada metro cuadrado adicional

La autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor presente los planos aprobados y el permiso de construcción pertinente; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la clausura y multa por incumplir con las normas técnicas dispuesta en esta ordenanza, procediéndose a la demolición de la construcción a costas del infractor y a quien de ser necesario se cobrarán los gastos en que incurra, vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

j) Incumplimiento de la suspensión o clausura de la obra y reincidencia: Los que sigan ejecutando una obra una vez suspendida, clausurada o iniciada un proceso administrativo, serán sancionados con una multa de cinco (5) Salarios Básicos Unificados y en caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa impuesta. La Dirección de Comisaria o con quien haga sus veces, realizará el seguimiento respectivo para el cumplimiento del este artículo, verificando que el infractor no continúe con la obra hasta finalizar el proceso correspondiente, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones por contravenciones cometidas.

Art... (9).- Infracciones y sanciones leves:

a) Al urbanizador por modificar el proyecto o los planos aprobados sin autorización.- El urbanizador que durante el proceso constructivo modifique el proyecto o planos aprobados de la urbanización sin autorización del GAD Portoviejo, será sancionado con una multa que entre 20 y 50 Salarios Básicos Unificados, según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 396 y 397 del COOTAD y en el instructivo elaborado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.



Esta sanción se aplicará sin perjuicio de que la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se presente el permiso de reestructuración, o la demolición de ser el caso.

- b) **Al urbanizador que no cumpla con los plazos de entrega de obras de infraestructura, áreas verdes y comunales-** En los casos de inobservancia o incumplimiento de lo señalado en el Capítulo V, Sección III, de este Título, el infractor será multado con diez (10) a treinta (30) Salarios Básicos Unificados, de acuerdo a la gravedad de la infracción. Además, el infractor tendrá la obligación de culminar las obras de infraestructura, en el plazo máximo establecido por la autoridad municipal correspondiente, sin perjuicio de que dicha autoridad ordene otras medidas cautelares. De no cumplir con lo antes indicado, el GAD Portoviejo ejecutará la garantía de fiel cumplimiento y realizará las obras de infraestructura a costa del infractor, para lo cual se cobrará los gastos incurridos por la vía coactiva con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

- c) **Al propietario o usufructuario del lote o vivienda de una urbanización, por modificar el proyecto o los planos aprobados sin permiso.-** El propietario o usufructuario del lote o vivienda dentro de una urbanización, que modifique el proyecto o los planos aprobados por el GAD Portoviejo sin el permiso respectivo, será sancionado con una multa entre cuatro (4) y treinta (30) Sueldos Básicos Unificados, según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 396 y 397 del COOTAD y en el instructivo elaborado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.
- d) **Fraccionamientos sin contar con la autorización del GAD contraviniendo la normativa legal vigente:** Quienes realicen fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, los capítulos correspondientes en el presente código e incumplan con los estándares nacionales de riesgos, serán multados con un valor correspondiente de cuatro (4) Salarios Básicos Unificados por cada lote fraccionado, en caso de superar los diez (10) lotes se aplicara la sanción establecida en el artículo 8 literal a de las infracciones graves este capítulo.
- e) **Fraccionamientos sin contar con la autorización del GAD sin contravenir la normativa legal vigente:** Quienes realicen fraccionamientos del suelo que no contravengan lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, los capítulos correspondientes en el presente código y serán multados con un valor correspondiente de 2 S.B.U cada lote fraccionado, en caso de



superar los 10 lotes se aplicara la sanción establecida en el artículo 8 literal b de las infracciones graves este capítulo.

- f) **Construcciones sin planos aprobados y sin permiso de inicio de obra y control de edificaciones, sin contravenir las normas urbanísticas.-** Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados y permiso de inicio de obra y control de edificaciones, que respeten las normas urbanísticas, serán multados con 1 Salario Básico Unificado, hasta cien metros cuadrados (100 m²) de construcción edificada, más el 15% de un (1) Sueldo Básico Unificado, por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de construcción adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva y/o presente el permiso; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

En caso de regularizar la construcción en el plazo ordenado por la autoridad, se reducirá el 50% de la multa por la infracción.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

- g) **Construcciones sin someterse a los planos aprobados.-** Los propietarios, profesionales o responsables por la construcción de una obra que cuente la respectiva certificación de aprobación de planos y permiso de inicio de obra y control de edificaciones, y soliciten inspección para los controles y no se encuentren cumpliendo lo determinado en los mismos, aumentando su área original ya sea vertical u horizontalmente, o afecten el diseño aprobado contraviniendo normas técnicas, serán sancionados de la siguiente manera:
- Si incurren con el Control 1 con cuatro (4) S.B.U. hasta cien metros cuadrados (100 m²) de construcción edificada más el 2.5% de un SBU por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de construcción adicional.
 - si incurren con el Control 2 con tres (3) S.B.U. hasta cien metros cuadrados (100 m²) de construcción edificada más el 2% de un SBU por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de construcción adicional.
 - si incurren con el Control 3 con dos (2) S.B.U. hasta cien metros cuadrados (100 m²) de construcción edificada más el 1.5% de un SBU por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de construcción adicional.
 - si incurren con el Control 4 con un (1) S.B.U. hasta cien metros cuadrados (100 m²) de construcción edificada más el 1% de un SBU por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de construcción adicional



Dependiendo del caso la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El responsable de la construcción pagará el 30% de la multa total por la infracción del incumpliendo de la certificación de planos aprobados. En caso de reincidencia se le suspenderá seis meses la patente comercial.

En caso de regularizar la construcción en el plazo ordenado por la autoridad, se reducirá el 50% de la multa por la infracción.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

- h) Construcciones con certificación de planos aprobados y sin permiso de inicio de obra y control de edificaciones:** los que construyan con certificación de planos aprobados y no soliciten el permiso de inicio de obra y control de edificaciones para la programación de la inspección para el primer, segundo y tercer control, serán sancionados con un (1) Salario Básico Unificado, la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la regularización y cancelación de la respectiva sanción.

En caso de regularizar la construcción en el plazo ordenado por la autoridad, se reducirá el 50% de la multa por la infracción.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

- i) Trabajos varios sin permiso, sin contravenir normas urbanísticas-** Quienes realicen trabajos varios sin obtener el permiso respectivo pero respeten las normas **urbanísticas**, serán multados con un (1) Salario Básico Unificado hasta treinta metros cuadrados (30 m²) de construcción más el 2.5% de un Salario Básico Unificado por cada metro cuadrado adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor presente el permiso de trabajos varios; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará clausura y multa al que incumpla con las normativas técnicas dispuesta en esta ordenanza, se procederá con la demolición de la

construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

- j) Trabajos varios incumpliendo lo estipulado en el permiso de inicio de obra.-** Quienes realicen trabajos varios sin cumplir con lo estipulado en el permiso correspondiente, serán multados con el 50% de un (1) Sueldo Básico Unificado hasta treinta metros cuadrados (30 m²) más el 2% de un (1) Sueldo Básico Unificado por cada metro cuadrado adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice las rectificaciones en la construcción y/o presente el permiso aprobado con las modificaciones, siempre y cuando no contravenga con las normas urbanísticas; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.
- k) Autorizaciones caducas.** – Los que construyan con permisos de inicio de obra de edificaciones o trabajos varios caducados, serán sancionados con un (1) Salario Básico Unificado, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que el infractor presenten los planos aprobados y/o el permiso actualizado.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

- l) Falta de medidas de seguridad durante la construcción.-** Los que construyan, amplíen, demuelan edificaciones o ejecuten trabajos varios, sin tomar medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar o causando perjuicio a bienes de terceros, serán multados con un (1) Salario Básico Unificado hasta cien metros cuadrados (100 m²) de construcción, más el 2.5% de un (1) Salario Básico Unificado por cada sesenta metros cuadrados (50 m²) adicional de construcción; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva, adopte las medidas de seguridad correspondientes, restituya al estado original el bien afectado, y/o pague por los daños ocasionados, según sea el caso; de no cumplir con lo antes indicado, en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que

incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

- m) Obstaculización de inspecciones municipales.-** Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección a personal autorizado, serán sancionados con multa de un (1) Salario Básico Unificado, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones por otras contravenciones cometidas, de acuerdo a lo estipulado en la ley.
- n) Aspecto de las edificaciones.-** El propietario, arrendatario o usufructuario de toda edificación (incluyendo fachadas, cerramientos, volados, portales, soportales y sus estructuras, construcción o mobiliario urbano independiente dentro de una propiedad), que no se ubique dentro de la línea de fábrica permitida para la zona, que no se mantenga en buen estado estructural poniendo en riesgo la integridad física de las personas, la seguridad de los predios colindantes, y/o atente contra el ornato del sector, utilizando elementos y/o materiales que no sean compatibles con el medio o no sean de buena factura, esto es que no estén debidamente estructurados y armados con sus detalles completos y/o que usen elementos desvencijados, remendados, desaseados, no pintados, inapropiados para una edificación, que contribuyan a la contaminación visual, estará obligado a la reparación, readecuación y/o limpieza de la construcción en el plazo establecido por la autoridad municipal correspondiente; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado, el GAD Portoviejo realizará la demolición, readecuación o limpieza de la construcción, dependiendo del caso, a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

ñ) Construcciones que contravengan las normas de edificación.- Quienes construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contraviniendo las normas de edificación, con obras como apertura de ventanas o espacios en paredes colindantes con el vecino, construcción de escaleras que se encuentren adosadas en la pared del vecino u ocupando el retiro frontal, instalación de canalones y/o cubiertas que tengan caída hacia los predios contiguos o toda obra que viole el derecho de privacidad y/o afecte al colindante, serán multados con un (1) Salario Básico Unificado; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra o la respectiva rectificación, en el plazo que determine dicha autoridad; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la



construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes. Así mismo el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

- o) Daños a bienes de uso público.** - El constructor o propietario que cause daños a bienes de uso público: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc.; con preparación de mezcla de hormigón, equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigón, de hierro, etc., serán multados de acuerdo al avalúo del daño, conforme al cuadro No. 1. Además estarán obligados a restituir, reparar o reconstruir el daño hasta llegar a su estado original, en el plazo establecido de conformidad con el procedimiento sancionador. De no cumplir con lo anterior, el GAD Portoviejo realizará dichos trabajos a costa del infractor y cobrará los gastos incurridos por la vía coactiva con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

CUADRO N° 1	
AVALÚO DEL DAÑO	MULTA
<= \$300	50 % 1 SBU
>\$300<= \$600	1 SBU
>\$600	2 SBU

Para la aplicación de las sanciones establecidas en este capítulo en lo que corresponda, se observará el cuadro de valores establecido en esta norma, y de ser el caso, se dispondrá las inspecciones y avalúos que corresponda.

- p) Otras infracciones.** - En los casos de inobservancia o incumplimiento de lo señalado en el Capítulo IV: DE LA PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES, Sección IX, del Título V, el infractor será multado con un (1) Salario Básico Unificado hasta diez (10) Salarios Básicos Unificados dependiendo de la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia. Además el infractor tendrá la obligación de subsanar el daño y/o de realizar las acciones correctivas necesarias para que el daño causado no continúe afectando al medio ambiente, en el plazo máximo establecido por la autoridad municipal correspondiente, sin perjuicio de que dicha autoridad ordene otras medidas cautelares. De no cumplir con lo antes indicado, el GAD Portoviejo realizará el trabajo de remediación a costa

del infractor y se cobrará los gastos incurridos por la vía coactiva con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

La Dirección Municipal de Ambiente o quien haga sus veces realizará el análisis técnico de las multas a ser aplicadas y elaborará la respectiva tabla que será aprobada por el (la) Alcalde (sa), la cual podrá ser revisada periódicamente.

Artículo 69.- Agréguese dentro del Título XIV de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, las siguientes definiciones:

Asentamientos humanos. - Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Barrio. - Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

Certificación de Planos Aprobados.- Son planos avalados por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, del cumplimiento de normas técnicas, previo a iniciar una construcción.

Equipamiento social y de servicios. - Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Sustituir por "Equipamiento urbano: Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios comunitarios."

Entidades colaboradoras.- Para efectos de esta ley, entiéndase así, a las instituciones públicas, empresas públicas o privadas, los gremios, asociaciones, universidades, instituciones académicas y demás organismos que por medio del convenio correspondiente, sean autorizados para realizar los actos o funciones conducentes a gestionar los servicios públicos de competencia del GAD Portoviejo.

Permiso de Inicio de Obra y Control de Edificaciones.- Es la autorización del GAD Municipal Portoviejo, concede para que una edificación inicie su proceso de construcción.



Sistemas públicos de soporte. - Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Artículo 70.- Sustitúyase dentro del Título XIV de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, las definiciones “Conjunto habitacional” “Fraccionamiento,” y “Urbanización” por las siguientes:

Conjunto habitacional. - Grupo de viviendas que conforman una ciudadela, cerrada o abierta, que se implanta sobre un terreno urbanizado.

Fraccionamiento, partición o subdivisión. - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Urbanización. - Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

Para la comprensión de la presente norma la palabra Urbanización(es) será utilizada de manera general para señalar tanto proyectos urbanísticos (lotes con servicios) como conjuntos habitacionales

Artículo 71.- Agréguese a continuación de las disposiciones correspondientes de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, las siguientes disposiciones innumeradas:

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- En todos los artículos del Capítulo III del Título V de la Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, la palabra “Zonificación” por la siguiente:

“Normas Urbanísticas”

SEGUNDA.- En todos los artículos de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, donde se encuentre las siglas EPMAPAP por lo siguiente:

“PORTOAGUAS EP” Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Saneamiento de Portoviejo

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

INNUMERADA (...).- Hasta que se emitan las regulaciones nacionales sobre uso y gestión del suelo, por parte del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, y el reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se exceptúa la entrega de áreas verdes en los predios en los que el 15% del área útil del terreno sea menor al lote mínimo del sector.”

INNUMERADA (...).- **Fraccionamiento en la Zona Rural:** Hasta que los estudios correspondientes determinen la clasificación, usos y normas urbanísticas del Suelo Rural del Cantón Portoviejo, para fraccionamientos ubicados en zonas rurales se considerará lo siguiente:

- En las cabeceras parroquiales se podrán realizar fraccionamientos con un lote mínimo de 300 m², sin perjuicio de las excepciones establecidas en el presente código.
- En zonas residenciales agrícolas, el lote mínimo será de 1000 m². Se permitirán fraccionamientos con fines de vivienda de interés social rural o herencia, única y exclusivamente en predios ubicados en las zonas residenciales agrícolas determinadas por el GAD Portoviejo, para los cuales se admitirá una superficie inferior a 1000 m², pero en ningún caso podrá ser menor a 300 m².
- En zonas rurales agrícolas, el lote mínimo será de 10.000 m². Se permitirá edificar un bloque de vivienda e infraestructura para la producción, siempre y cuando exista un informe favorable de la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos del GAD Municipal.

Las Zonas Residenciales Agrícolas ser establecidas por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, o quien haga sus veces, e incorporada a la cartografía del GAD Portoviejo.

No se concederán fraccionamientos con fines de vivienda en los predios que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo.

INNUMERADA (...).- **Regulación de predios post-terremoto:** El GAD Portoviejo a fin de regularizar la tenencia de los lotes pertenecientes a los propietarios o poseionarios beneficiarios del Plan de recuperación habitacional otorgado por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda y de la colaboración de fundaciones para la reconstrucción de viviendas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016, se permitirá fraccionar predios con una superficie inferior al lote mínimo a la establecida en el presente código,

para lo cual deberá cumplir, además de los requisitos establecidos en el manual de procedimientos, con lo siguiente:

- El lote deberá tener acceso a una vía pública existente o proyectada.
- EL solicitante deberá presentar un certificado conferido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda y copia de cualquier otra documentación que acredite que fueron afectados por el terremoto y han sido beneficiados por el bono de emergencia.

No se concederán fraccionamientos en los predios que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo.

INNUMERADA (...).- Hasta que el GAD Portoviejo cuente con los diseños definitivos del área de influencia directa e indirecta que conforma el Corredor del Río Portoviejo, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, o quien haga sus veces, podrá realizar actualizaciones de dichas áreas mediante informe motivado de las direcciones correspondientes a fin de no afectar sectores consolidados o contraponerse con proyectos aprobados previo a la vigencia de la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN, NO AFECTACIÓN O RESTRICCIÓN DEL USO DEL SUELO EN EL CORREDOR DEL RÍO PORTOVIEJO.**

INNUMERADA (...).- Hasta que los estudios correspondientes determinen los tratamientos y normas aplicables al Suelo de Protección Urbana del Cantón Portoviejo, podrá realizar actualizaciones de dichas áreas mediante informe motivado de las direcciones correspondientes a fin de no afectar sectores consolidados o contraponerse con proyectos aprobados previo a la vigencia de la **ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO.**

DISPOSICIONES REFORMATARIAS:

INNUMERADA (...).- Sustitúyase el signo de puntuación punto (.) del primer inciso del artículo 9 de la Sección 1 del Capítulo III de la ORDENANZA QUE REGULA EL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PORTOVIEJO, por el signo de puntuación coma (,) y agréguese a continuación el siguiente texto: “así como también las entidades colaboradoras, públicas o privadas que para el efecto disponga el consejo municipal, el alcalde o alcaldesa del cantón Portoviejo”

INNUMERADA (...).- Sustitúyase el signo de puntuación, dos puntos (:) del primer inciso del artículo 10 de la Sección 1 del Capítulo III de la ORDENANZA QUE REGULA EL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PORTOVIEJO, por el signo de puntuación coma (,) y agréguese a continuación el siguiente texto: “así como también las entidades



colaboradoras, públicas o privadas que para el efecto disponga el consejo municipal, el alcalde o alcaldesa del cantón Portoviejo”

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

INNUMERADA (...).- Deróguense los artículos 160, 161, 175, 182, del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, sancionada el 22 de marzo del 2017.

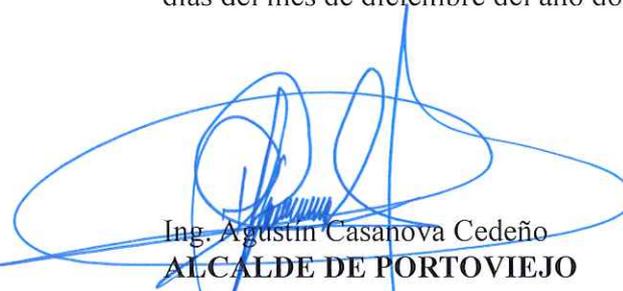
INNUMERADA (...).- Deróguense todos los artículos de las secciones X y XI del Capítulo V del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, sancionada el 22 de marzo del 2017.

INNUMERADA (...).- Deróguense todos los artículos, párrafos, secciones, capítulos del Título VI correspondiente al “PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DE LA PARROQUIA PICOAZA”, de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, sancionada el 22 de marzo del 2017.

DISPOSICION FINAL:

La presente reforma entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su Codificación en Código Municipal, publicación en la Gaceta Municipal y dominio web de la institución.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.



Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

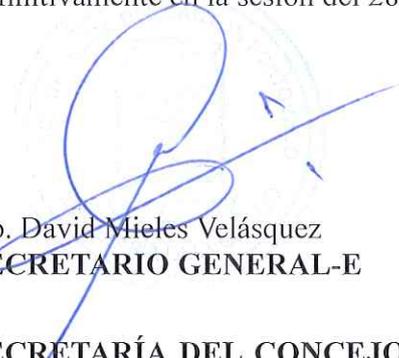


Ab. David Mieles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente **ORDENANZA REFORMATIVA AL TÍTULO V Y VI DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 16 de noviembre y 28 de diciembre de 2017, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de

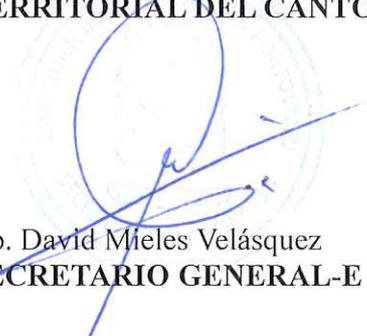


Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 28 de diciembre de 2017.



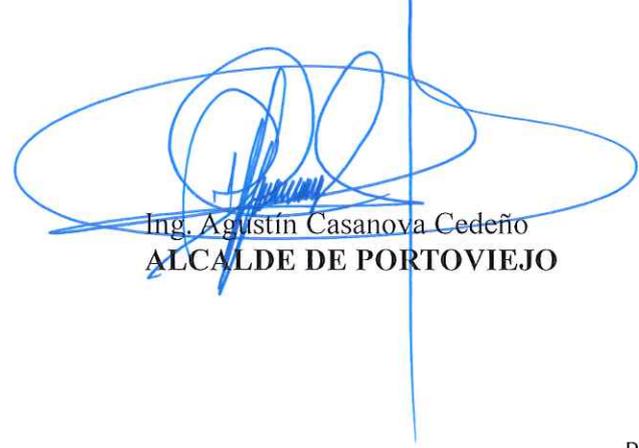
Ab. David Mieles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los 29 días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, las 11h50.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la **ORDENANZA REFORMATORIA AL TÍTULO V Y VI DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO.**



Ab. David Mieles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E

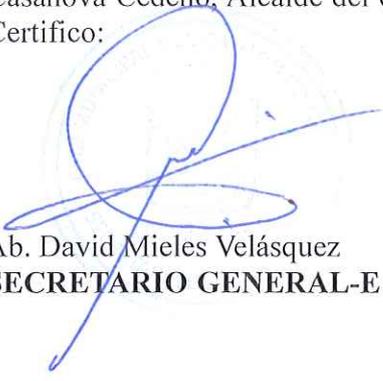
ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 29 de diciembre de 2017.- 15h30.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO la ORDENANZA REFORMATORIA AL TÍTULO V Y VI DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO,** y procédase de acuerdo a la Ley.



Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Ing. Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el 29 de diciembre de 2017.-15H30.- Lo Certifico:


Ab. David Mielles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E