



Puerto López

Capital del Ciclo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República reconoce a la población el derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, el Sumak kawsay;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen Gobiernos Autónomos Descentralizados las Juntas Parroquiales Rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales;

Que, el artículo 240 de la Carta Magna establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las Regiones, Distritos Metropolitanos, Provincias y Cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 241 de la Constitución prevé que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, el artículo 264 de la Constitución establece las competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales y en su numeral 1 establece "... 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los diferentes 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; 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón...".

Que, el artículo 54 del COOTAD define las funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizado Municipales y en el literal o) dispone: "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre

Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

Que, el artículo 57 literal a) del COOTAD prescribe el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 57 literal w) prevé que el Concejo Municipal debe expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deben regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;

Que, del análisis realizado a nivel de la provincia de Manabí, y del Cantón Puerto López se evidencia los problemas de los elementos de la construcción, que habrían incidido en el colapso de estas estructuras con el movimiento telúrico;

Que, la falta de técnica en materia estructural geotécnica en las construcciones o deficiencia en materia constructiva (hallazgos de varillas lisas, falta de anclaje en mampostería);

Que, existe una ordenanza la cual es vigente ORDENANZA DE PLANIFICACION DE USO DEL SUELO Y NORMAS DE URBANISMO DEL AREA TURISTICA PUERTO LOPEZ, la cual fue realizada conjuntamente entre técnicos del GADM del Cantón Puerto López técnicos de área turística protegida (ATP), la misma que fue enviada para su registro Oficial el 10 de enero del 2014, de la revisión de las ordenanzas analizadas ninguna de estas incorporada la aplicación de las Normas Ecuatoriana De Construcción. En la ordenanza vigente no se incorpora un análisis de suelo para determinar la capacidad portante del mismo;

Que, no hay un reglamento o un mecanismo de control, como herramienta para realizar el debido control del proceso constructivo de las edificaciones. Motivo por el cual los dueños de las propiedades diseñan, amplían sus edificaciones sin control ni con las normativas de construcción y uso de suelos; y,

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto López, en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución de la República del Ecuador y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN PUERTO LOPEZ.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre
Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec
Puerto López-Manabí-Ecuador Telefax (593 5) 2300 257-258 www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

Art. 1.- Objeto.- Por la presente Ordenanza se establecen las normas básicas a observar en las edificaciones en el cantón Puerto López, mismas que serán obligatorias para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, y se regulan las funciones técnicas y administrativas que le corresponde hacer cumplir al Gobierno Municipal, de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

La planificación, zonificación, consolidación y normativa para diseño urbano, vial y en general espacial para la Área Turística Protegida Puerto López, responderá a lo señalado en el Decreto Ejecutivo N° 1521 de 16 de mayo del 2013, y las disposiciones pertinentes de la presente normativa y aquellas especiales que para el efecto dicten los organismos pertinentes.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones de la presente ordenanza se aplicarán dentro de la jurisdicción del cantón Puerto López en el área correspondiente al Área Turística Protegida Puerto López designada mediante Decreto Ejecutivo N° 1521 de 16 de mayo del 2013, publicada en el Registro Oficial 37 de 16 de julio del 2013.

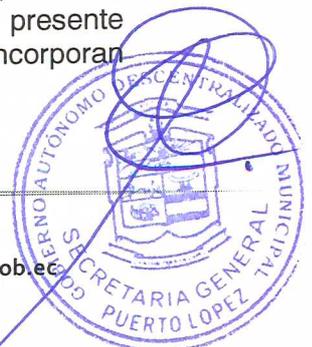
Art. 3.- Contenido.- Esta ordenanza establece normas respecto de las condiciones de edificabilidad, densidades, habitabilidad, seguridad, cerramientos de los predios, y sobre las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, entre otras.

Art. 4.- Documentos Complementarios- Para la aplicación e interpretación de la presente Ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se encuentran detallados en el Plan de Desarrollo Urbano, tales como:

- ✓ Plano de zonas del cantón
- ✓ Cuadros de Compatibilidad de Usos
- ✓ Cuadros de Normas de Edificación
- ✓ Delimitación y división de la Zona Central.

Art. 5.- Competencias. - Para la aplicación de esta ordenanza se establecen las siguientes competencias, según lo estipulado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo:

5.1.- Concejo Municipal del Cantón Puerto López.- Modificar normas de edificación, según lo establecido en el artículo anterior, resolver, revisar, ampliar, corregir, sustituir, o reformar, parcial o totalmente la presente ordenanza, además de resolver sobre casos de edificaciones que se incorporan al régimen de propiedad horizontal.





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

5.2.- Alcalde.- Establecer los procedimientos administrativos ágiles y oportunos para la idónea tramitación de expedientes o peticiones de la parte interesada, y controlar su aplicación.

5.3.- Dirección de Planificación Urbana y Rural.- son Competencias de la Dirección de Planificación Urbana y Rural las siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir la presente ordenanza, la NEC-2015, y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- b) Emitir el informe técnico sobre las solicitudes de normas de edificación.
- c) Emitir informes técnico sobre fraccionamientos o subdivisiones, reestructuración de lotes, integración o unificación de lotes, excedentes o diferencias de áreas, fajas de terreno.
- d) Aprobación de planos y documentos habilitantes anexos a la solicitud de registro de construcción.
- e) Emisión y control de registros de construcción. i) Rediseños urbanísticos.
- f) Aumentos y remodelaciones.
- g) Certificados de habitabilidad o inspección final.
- h) Informar al Concejo Municipal del cantón Puerto López sobre casos de incorporación al régimen de propiedad horizontal para su respectiva aprobación.
- i) Excepción de normas.
- j) En caso de infracciones o violaciones a la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto a la ley de la materia infringida, o la que esté en vigencia al momento de la infracción.
- k) Conocer sustanciar y resolver solicitudes, peticiones reclamos y recursos de los administrados conforme al Art. 383 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- l) Delegar el ejercicio de la facultad de resolver a la o el Comisario Municipal conforme al Art. 384 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- m) Informar y coordinar mensualmente con la Dirección de Planificación Urbana y Rural, sobre las citaciones, clausuras y sanciones aplicadas a las edificaciones que han contravenido a las normas establecidas en la presente ordenanza, entre otras determinadas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

5.4.- Estarán bajo la vigilancia y responsabilidad del Director de Planificación y Ordenamiento Territorial; Comisarios de la construcción y/o Comisario Municipal e inspectores técnicos, que serán los encargados del control de la ciudad en lo relacionado al área de construcciones cuyos informes los conocerá directamente el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial quien a su vez remitirá al Comisario de Construcción, éste a su vez contará con el respaldo de la Policía Nacional cuando el caso lo requiera.

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre
Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

5.5.- Comisario de Construcciones y/o Municipal.- El Comisario a través del equipo técnico creado para el efecto, será la autoridad encargada del control de todas las construcciones que se realicen con o sin permiso de acuerdo al plan de ordenamiento territorial, al plan de desarrollo urbano regulador, a las ordenanzas, al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y demás leyes afines y dependerán de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con los técnicos que elaborarán sus respectivos informes, y éste actuará con autoridad propia e independiente para el desarrollo de sus funciones.

5.6.- De la Potestad Sancionadora del Comisario de Construcción y/o Municipal.- El Comisario tendrá potestad sancionadora en la circunscripción territorial del cantón Puerto López, previa delegación otorgada por el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien conocerá sobre las diferentes contravenciones y demás asuntos que le competen en el control de construcciones, urbanizaciones, lotizaciones y otros establecidos en esta Ordenanza y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Para ejecutar resoluciones si fuere el caso y para sancionar las contravenciones, se estará a lo dispuesto en los Art. 395, 401, 402 del COOTAD.

5.7.- Funciones del Comisario de Construcción y/o Municipal.- El Comisario, para el desempeño y ejecución de sus obligaciones contará con el apoyo de los inspectores y de ser necesario contará con el auxilio de la Policía Nacional, como lo señala el literal n) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

El Comisario es competente para controlar, a través de los inspectores, el cumplimiento de lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y las ordenanzas municipales.

- a) Ordenar la demolición de construcciones que no cuenten con los permisos respectivos que atenten al ornato de la ciudad y al plan regulador, previo informe técnico motivado que será elaborado por las Direcciones o Departamentos técnicos correspondientes, respetando el debido proceso establecido en el Art. 76 de la Constitución de la República.
- b) Vigilar la estabilidad de los edificios y conminar a la demolición por medio de multas cuando según el informe técnico amenace ruinas de acuerdo a la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC-2015), Plan de Desarrollo Organizacional y Territorial, Dirección de Planificación Urbana y Rural y demás leyes afines. Así como si se causa daños colaterales a

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre

Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

Capital del Cielo

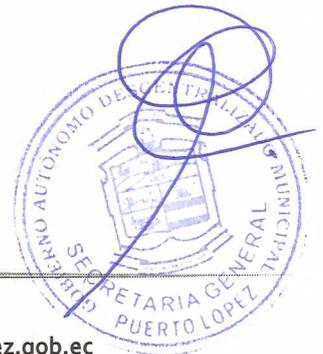
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

- terceros. En caso de peligro inminente, tomará las precauciones que convengan por cuenta del dueño y acudirá al Comisario, para que previa la resolución administrativa ordene la demolición.
- c) La demolición de edificaciones construidas en contravención a la ordenanza local vigente al tiempo de su edificación no dará derecho a indemnización alguna. Para proceder a la demolición el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, a través de las Comisarias municipales se regirá acorde a su trámite propio establecido en los Arts. 401, 403 y 410 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
 - d) Retirar las herramientas utilizadas en los trabajos de construcciones, que no cuenten con los permisos municipales respectivos, previo inventarios; hasta que sean legalizados y se sujeten a las ordenanzas municipales sin perjuicio de la sanción respectiva.
 - e) Sancionar a los propietarios infractores que se encuentren realizando trabajos varios sin los permisos municipales.
 - f) Sancionar a los infractores de las Ordenanzas municipales que fueren notificados y que no comparecieren ante la autoridad quienes serán considerados en rebeldía, con apego a lo señalado en los Art. 395, 396, 400 y 401 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, y Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador.

Art. 6.- Del Cumplimiento de Obligaciones para con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto López.- La exigencia del cumplimiento de obligaciones de impuestos prediales municipales actualizados, será aplicable en instancias que comprometan la ejecución de obras, orden de venta, traspaso parcial o total de dominio, informes técnicos tales como: normas de edificación, certificados de afectación, Actualización de Permiso de Construcción, aprobación de estudios, certificados de aprobación, planos aprobados.

Art. 7.- De los Valores por Servicios Técnicos-Administrativos.- Los propietarios o apoderados de bienes inmuebles en la jurisdicción cantonal que solicitaren servicios referentes a planificación y usos de Suelo, topografía, control de construcciones y Urbanizaciones, pagarán sus tasas de acuerdo a la siguiente tabla. Los valores por conceptos de permisos de construcción, tasas de servicios, se encuentran señalados en la Ordenanzas de Servicios Técnicos y Administrativos.





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

SECCIÓN PLANIFICACIÓN Y USO DE SUELO	SALARIO BASICO UNIFICADO
Certificado a persona natural por afectación de terreno	1%
Certificado a persona jurídica por afectación de terreno	Área/hectárea
Certificación de uso de suelo	8 %
Prestación de planos para fotocopiarlos por cada plano	1 %
Impresiones de planos formato A1-A2 y A3 por cada impresión	1 %
Copia digital CD, de planos en formato PDF	1 %
Consulta para factibilidad de vallas publicitarias	3 %

SECCIÓN URBANIZACIONES	POR CADA SOLAR DISEÑADO O REDISEÑADO
Proyectos urbanísticos, considerados como de interés social, por aprobación de planos urbanísticos.	0,5X1000 Avalúo Terreno
Proyectos urbanísticos, por aprobación de planos	1X1000 Avalúo Terreno
Por rediseños urbanísticos, para la aprobación de planos	1X1000 Avalúo Terreno
Recepción definitiva o parcial de proyectos urbanísticos en general	0,3X1000 Avalúo Terreno
	POR CADA SOLAR
Fraccionamientos o Integración de solar propio de 1.00 a 500 m ²	6%
Fraccionamientos o Integración de solar propio de 501 a 1000 m ²	8%
Fraccionamientos o Integración de solar propio de 1001	25%
Fraccionamientos o Integración de solar propio de mas	38%
Consulta previa para normas de urbanización	8%

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre

Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

Consulta previa para Fraccionamientos o Integración de solar propio	3% c/lote
	POR CADA CONDOMINIO O SOLAR
Régimen de propiedad horizontal en áreas de 1.00 a 100 m ²	26%
Régimen de propiedad horizontal en áreas de 101 a 200 m ²	52%
Régimen de propiedad horizontal en áreas mayores a 200 m ²	76%

7.1.- Copias certificadas de documentos.- Se certificará únicamente documentos proporcionados por el Gobierno Municipal:

- ✓ Copias de Planos, Líneas de Fabrica, Usos de suelo el 1% de un SBU.
- ✓ Certificados de actualización de permisos y afectaciones.
- ✓ Copias certificadas de planos generales del cantón, el 6% de un SBU
- ✓ De uso de suelo red vial urbana y rural. (Por cada plano)

CAPITULO II

SECCIÓN PRIMERA

NORMAS GENERALES

Art. 8.- Prevalencia de Normas.- En urbanizaciones, fraccionamientos de suelo y reestructuración de lotes existentes o en proyecto, regirán las disposiciones que respecto a su uso, densidad e intensidad de edificación y retiros existan para las reglamentaciones internas aprobadas por el Gobierno municipal, previo la promulgación de la presente ordenanza.

En lo sucesivo, toda reglamentación que el Gobierno Municipal apruebe deberá sujetarse a los parámetros de edificación establecidos en la presente ordenanza, incorporarse como parte integrante de ésta y ser publicada en la página web del Gobierno Municipal.

Art. 9.- Excepción a las Normas.- La aplicación parcial o total de las normas establecidas en la presente ordenanza, podrán ser modificadas por el Concejo Municipal, considerando en cada caso, el informe sustentado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien determinará las normas de edificabilidad aplicables, en los siguientes casos:

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre

Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

9.1.- Si las normas de ordenamiento territorial y/o edificabilidad establecidas para una zona sean distintas a las predominantes en las edificaciones existentes en el sector, salvo disposición expresa o proyecto específico de renovación urbana aprobada por el Concejo Municipal se respetarán las edificaciones existentes cuando hubiere transcurrido cinco años, por lo menos, desde la fecha de su terminación.

9.2.- Los edificios que en razón de su volumen e importancia para el desarrollo de la ciudad requieran de normas especiales, los interesados las deberán solicitar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

9.3.- En proyectos de rehabilitación, conservación, remodelación, o reversión urbanística, que requieran normas singulares, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, las establecerá identificándolas como zonas especiales.

Art. 10.- Línea de Fábrica.- toda edificación deberá ajustarse a la línea de fábrica que para cada caso determinará la Dirección de y Ordenamiento Territorial.

Se podrá edificar en subsuelos bajo las áreas de retiro y de soportal, salvo voladizos frontales, no se admitirá edificar fuera de la línea de lindero.

Art. 11.- Salientes y Voladizos.- A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

11.1.- En edificaciones con soportal y a línea de lindero, a nivel de planta baja y hasta tres cincuenta metros (3.50 m) de altura se admitirá detalles de revoque de máximo diez centímetros (0.10 m).

11.2.- En edificaciones, sin propiciar registro de vista hacia vecinos, se regularán los cuerpos salientes o voladizos en sus fachadas frontales de acuerdo con los siguientes casos:

En edificaciones con retiro.- equivaldrán a un treinta por ciento (30%) del retiro, medido a partir de la línea de construcción.

En edificaciones a línea de lindero.- de contemplar soportal, se admitirá voladizos de hasta un metro (1m), a partir de una altura de tres metros cincuenta centímetros (3.50 m) sobre la acera que enfrenten.

11.3.- Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, tal saliente se permitirá voladizos de hasta el treinta por ciento (30%) del ancho de la acera, restricción que se dejará de aplicar a partir de los doce (12 m.) metros de altura. Independientemente del caso, el propietario deberá solicitar a la





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

Corporación Nacional de Electricidad (CNEL) la respectiva protección de cables eléctricos.

11.4.- Se prohíbe la construcción de voladizos hacia calles peatonales.

Art. 12.- Del Soportal.- Área cubierta en planta baja, entre la línea de lindero y de construcción, de propiedad privada y uso público, destinada a la circulación peatonal, en el que solo se permitirá construir: el sobre piso con material antideslizante, y los pilares o columnas.

12.1.- Nivel de Soportal.- Corresponderá al nivel del bordillo más cercano; excepcionalmente, para efecto de continuidad con niveles de soportales colindantes, se admitirá variación de hasta veinte centímetros (0.20 m).

El piso tendrá una pendiente hacia la acera no mayor al tres por ciento (3%) de su ancho, y no se permitirá tapas de accesos a cisternas o sótanos, rejillas de ventilación, ni otros elementos que pudieran afectar la continuidad del sobre piso.

12.2.- Ancho de Soportal.- Salvo excepciones establecidas en la zona central, el ancho de soportales será de tres metros (3.00 m). Los pilares ubicados en la línea de lindero frontal, y los detalles de revoque podrán disminuir dicha dimensión hasta dos metros cuarenta centímetros (2.40).

12.3.- Altura de Soportal.- los soportales tendrán una altura mínima de tres metros cincuenta (3.50 m) y máximo de cinco metros cincuenta (5.50 m.), medida a partir del nivel de las aceras y bordillos. Se procurará la continuidad del nivel superior con edificaciones colindantes.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 13.- En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

13.1.- Edificaciones Desarrolladas hasta Línea de Lindero:

- a) Edificaciones a línea de lindero con soportal.
- b) Edificaciones a línea de lindero sin soportal. Estas se permitirán en las áreas residenciales (ZR-BD, ZR-MD, ZR-AD), en solares de hasta ciento veinte metros cuadrados (120 m²); y, en lugares que predomine este tipo de edificación, siempre y cuando en dicho sector predominen las edificaciones sin retiro.
- c) En casos esquineros, a efecto de asegurar una adecuada visibilidad a los conductores de vehículos, el volumen del edificio en la esquina de la

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre
Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

planta baja se desarrollará: en ochava, medida al menos un metro (1 m.)
A partir de la esquina del solar; o, redondeando la esquina, según un
radio no menor a dos metros (2 m.).

13.2.- Edificaciones con Retiros.- se admitirán en lotes medianeros y esquineros, de al menos seis (6) y ocho (8) metros de frente respectivamente, y que tengan más de ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de área, se desarrollarán según las siguientes variantes:

- Aislada: con retiros frontal, posterior y laterales.
- Adosada: con retiros frontal, posterior y un lateral.
- Continúa con retiro frontal: sin retiros laterales, con o sin retiro posterior.
- Si según normas se establece edificaciones aisladas, no se podrá autorizar viviendas adosadas ni continuas, si se admitiere edificaciones adosadas, se podrá autorizar edificaciones aisladas; mas no continuas, también lo serán las aisladas y las adosadas.

13.3.- Edificaciones Terrazadas.- En terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), las edificaciones procurarán mantener el perfil y los drenajes naturales del terreno.

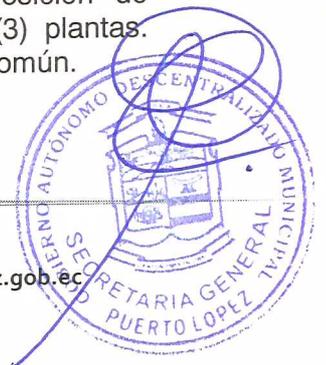
Art. 14.- Conjuntos Habitacionales.- Corresponde a uno o más grupos de viviendas construidas simultáneamente y con tratamiento arquitectónico integrado, que se desarrollará en solar o cuerpo cierto o en la resultante de la integración de estos, habilitado mediante la aplicación de alguna forma de desarrollo urbanístico, dichos proyectos urbanísticos se acogerán a las normas que para tal efecto determine esta Ordenanza y normativas de Construcción vigente, en conformidad con las normas de urbanización y conjuntos residenciales.

En atención a la forma de ordenamiento u ocupación del suelo, la intensidad de la edificación y sus alturas, los conjuntos habitacionales podrán ser, entre otros los siguientes:

14.1.- Conjuntos Habitacionales con Patios (CHP):

Contemplan unidades adosadas por tres de sus lados, excepto el que permite acceso espacio público. Se permite su desarrollo hasta línea de lindero y hasta un máximo de dos plantas.

14.2.- Conjuntos Habitacionales Continuos (CHC): Desarrollos habitacionales alineados y continuos que permiten la sobre posición de unidades de vivienda, hasta conformar conjuntos de hasta tres (3) plantas. Tendrán retiros frontales y posteriores, pudiendo compartir acceso común.





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

Art. 15.- Viviendas de Interés Social.- es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda, en coordinación con el Ministerio de Inclusión Económica Social.

Los procedimientos administrativos, accesos del suelo para la vivienda, producción social y valoración catastral de los suelos, son los estipulados en el capítulo IV de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Art. 16.- Las condiciones de edificabilidad se regirán en función de los siguientes indicadores:

16.1.- Frente de Lote o Solar.- Los frentes mínimos exigibles regulan la altura de las edificaciones. En los lotes o solares existentes con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, que no cumplan tales frentes mínimos, en medianeros y esquineros cuyos frentes sean de mínimo tres y seis metros (3 y 6 m.) respectivamente, se permitirá edificar hasta dos plantas, y de acuerdo a los correspondientes coeficientes de la zona o sub zona. En casos de menor frente, no se autorizará edificar y se propiciará la integración con predios vecinos.

16.2.- Área de Lote o Solar.- Si en una zona o sub-zona se encuentran lotes o solares con áreas menores a las tipificadas como propias de aquella, se aplicarán las normas de la sub zona en que tal tamaño se registre. No se autorizarán fraccionamientos de lotes o solares con áreas menores a las establecidas para la correspondiente zona.

16.3.- Habilitación del Suelo para la Edificación.- la habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para edificación, tanto en la zona rural como urbana, conforme con lo establecido la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

16.4.- Densidad Poblacional.- Establece el número de habitantes de una edificación, multiplicando el área del solar, en hectáreas, por el correspondiente índice de densidad neta. En edificaciones de uso residencial, para calcular la densidad neta se estimará: cinco personas por unidad habitacional o departamento.

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre
Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

16.5.- Intensidad de Edificación- Regula el área edificable, así:

- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área del lote.
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), es la relación entre el área de construcción y el área del lote. No se considera: la parte edificada hacia el subsuelo; las destinadas a estacionamientos para servicio de sus residentes; y las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

16.6.- Altura de la Edificación.- La altura de la edificación estará sujeta a lo que para tal efecto determinen los coeficientes de ocupación y uso de suelo. No se consideran: las instalaciones técnicas y/o de servicios generales dispuestos sobre la cubierta, tales como caja de escaleras y/o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas, etc.; además del volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada.

16.7.- Retiros.- Se entiende como retiro a la distancia a observar desde los correspondientes linderos, las mismas que se establecen de la siguiente manera:

16.7.1.- Laterales, donde sea exigible, de acuerdo a los siguientes frentes de lotes:

- Menores de seis metros (6.00 m.), ochenta centímetros (0.8 m.).
- Entre seis y diez metros de frente (6-10 m.), un metro (1.00 m.)
- Entre diez y quince metros de frente (10-15 m.), un metro veinte centímetros (1.2 m.).
- Para frentes mayores a quince metros (15 m.), multiplicando el frente del lote por el coeficiente correspondiente; en ningún caso el retiro será inferior a un metro, no siendo exigible, a excepción de los usos calificados como restrictivos o peligrosos, más de tres metros (3 m).

16.7.2.- Posteriores.- Donde sea exigible de acuerdo a los siguientes fondos promedio:

- Menores de diez metros (10 m.), un metro (1.00 m.).
- Entre diez y quince metros (10-15 m.), un metro cincuenta centímetros (1.5m.).
- Entre quince y veinte metros (15-20 m.), dos metros (2.00 m.).
- En fondos de más de veinte metros (20 m.), multiplicando la profundidad media del lote por el coeficiente correspondiente; no se exigirá más de cuatro metros (4m.), excepto los casos de usos calificados como condicionados restrictivos, o peligrosos, donde se aplicará lo prescrito en el Art. 19 de esta Ordenanza.

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre

Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

- e) En edificaciones hasta línea de lindero no será exigible el retiro posterior en las plantas en las que se desarrollen locales no habitables, o se satisfaga lo prescrito en los Arts. 21 y 24 de esta Ordenanza

16.7.3.- Frontales: En las zonas Residenciales de baja, media y alta densidad, se aplicarán las correspondientes disposiciones establecidas en la presente ordenanza:

- a) En Corredores Comerciales y de Servicios (CC), en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:
- b) Frente a vías de más de treinta metros (30 m.) De ancho, el retiro será de cinco metros (5 m.);
- c) Frente a vías de seis a treinta metros (6-30 m.) De ancho, retiro de tres metros (3 m.);
- d) Frente a vías de menos de seis metros (6 m.) De ancho y peatonales, retiro de dos metros (2 m.).
- e) Con excepción de las Zonas Residenciales de media y alta densidad (ZR-MD y ZR-AD), en aquellos casos en los que de hecho prevalecieran, en más del 50% de los predios o del frente de la manzana del caso, edificaciones a línea de lindero o con retiros inferiores a los normados, el Dirección de Planificación Urbana y Rural, emitirá el Registro del caso de acuerdo a tal situación, la que se hará constar en un levantamiento planímetro que se adjuntará al respectivo expediente.

16.7.4.- En casos de retiros laterales y/o posteriores, se admitirá dimensiones menores a las antes indicadas siempre y cuando se incorpore en la solicitud del caso cartas notariadas, de acercamiento o adosamiento, suscritas por los correspondientes propietarios de los predios colindantes. De ser tales retiros menores a tres metros (3.00m.), se deberá prever medidas de diseño en ventanas, balcones, terrazas, azoteas, miradores, etc., que impidan el registro de vista a los vecinos.

16.7.5.- En las zonas catalogadas como Industriales de Bajo, medio y alto impacto, se establecerán los retiros frontal, lateral y posterior de la siguiente manera:

Retiro Frontal Mínimo 5.00ml
Retiro Lateral Mínimo 2.00ml
Retiro Posterior Mínimo 3.00ml

Para el caso de las zonas Industriales de tipo peligrosa, los retiros estarán condicionados previo informe del Subproceso de Ambiente del Gobierno Municipal.





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

16.8.- Plazas de Estacionamiento: Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos de edificación donde éstos fueren exigibles, tal como se indica en los cuadros anexos del Plan de Desarrollo Urbano.

16.8.1.- A efecto de la exigencia de estacionamientos, en Zona Central, Pericentral y Corredores Comerciales y de Servicios, los solares tendrán las siguientes dimensiones:

- Doce y treinta metros (12 y 30 m) de frente y fondo mínimo, respectivamente.
- Área mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), y quinientos metros cuadrados (500 m²), en terrenos medianeros y esquineros, respectivamente.
- En solares que no satisfagan los requisitos descritos, se permitirá construir edificaciones para uso residencial de hasta tres plantas, sin exigencia de estacionamiento.

16.8.2.- En edificaciones existentes que se sometan a remodelación, implantadas en solares cuyas áreas y frentes no satisfagan las dimensiones mínimas descritas anteriormente, no se exigirán estacionamientos si aquellas se destinan para uso residencial.

Art.- 17.- Indicadores Fundamentales- Están constituidos por la densidad neta, el COS y el CUS, por lo que prevalecerá su aplicación, ante otros parámetros indicados en los cuadros anexos en el Plan de Desarrollo Urbano. Tales indicadores establecen máximos admisibles y no deben considerarse como mínimos exigibles.

Los indicadores de altura y retiros, no restringirán la aplicación de los fundamentales, para lo cual se considerarán, entre otros, los siguientes casos:

17.1.- Compensación de COS por Altura.- En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación con su correspondiente altura, equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable.

17.2.- Ocupación Parcial de Retiros- Salvo en los predios con frente a la Red Vial Fundamental y los ubicados en Corredores Comerciales, los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, siempre y cuando no se propicie registro de vista a vecino, según lo siguiente:

Se podrá autorizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a usos como:





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

- a) Garajes, porterías y garitas de vigilancia. Estas áreas no podrán constituirse en establecimientos independientes, ni ocuparán más del cincuenta por ciento (50%) del retiro previsto, ni podrán sobrepasar tres metros (3.00 m) de altura, ni se contabilizarán en el cálculo de COS y CUS, ni podrá construirse escaleras.
- b) Si el vecino se hubiese previamente adosado, u ocupado parcialmente el retiro lateral o posterior, se podrá autorizar la ocupación del retiro respectivo en la misma localización y proporción de volumen y altura, no necesitándose carta de autorización para el adosamiento o acercamiento.

SECCIÓN CUARTA

DEL USO DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 18.- Del Permiso para Construcción, Reparación, Transformación y Demolición de Edificios.- Cuando por la construcción, ampliación, remodelación, reparación o demolición de edificaciones, los propietarios, constructores o interesados ocupen el espacio público, éstos deberán solicitar previamente ante la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial el respectivo permiso de ocupación para depositar o desalojar los materiales durante los trabajos correspondientes. En los permisos se hará constar, además del espacio requerido para los materiales, el espacio necesario para asegurar el libre y seguro tránsito vehicular y peatonal. Estos permisos pueden ser obtenidos por el número de semanas que se solicite y serán pagados por adelantado. La tarifa de pago será de \$1,00 por día, por cada metro cuadrado de ocupación. Toda fracción de metro cuadrado se entenderá como metro cuadrado completo.

18.1.- De la Ocupación del Espacio Público sin Permiso y de las Construcciones Paralizadas.- Quien ocupe el espacio público sin haber obtenido el respectivo permiso, tal como lo dispone el artículo que antecede, será sancionado por la autoridad juzgadora municipal correspondiente, con una multa del 25% al 50% de un Salario Básico Unificado vigente, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción y con la paralización de la obra, hasta que se cumpla con la obtención del respectivo permiso. Esta disposición será aplicable en los casos en que el interesado siga ocupando el espacio público con un permiso ya caducado. Cuando una construcción se halla paralizada por más de treinta días y siga ocupando el espacio público, el pago por la ocupación del mismo será calculado al doble de la tarifa originalmente prevista.

18.2.- Depósito Ocasional de Materiales de Construcción.- Para el depósito o desalojo transitorio de materiales de construcción por un período menor a ocho horas, no será necesaria la obtención de permiso alguno, pero deberá

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre

Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

Capital del Ciclo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

observarse en todo caso, orden y diligencia en la forma de hacerlo. Pasado este lapso, deberá pagarse una multa equivalente a la tarifa semanal completa valorada entre 25% al 50% de un Salario Básico Unificado vigente, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, previo informe del inspector municipal correspondiente.

18.3.- Zonas de Seguridad para Peatones y Vehículos. -

Para la ocupación del espacio público con el permiso municipal correspondiente, el responsable técnico de la obra deberá construir pasadizos cubiertos para evitar cualquier tipo de peligro a los peatones y conflictos en el tránsito vehicular del sector. El espacio libre para la circulación peatonal deberá tener como mínimo un metro de ancho por dos metros cincuenta centímetros de alto; será construido con materiales en buen estado, en el área correspondiente a la acera.

18.4.- Para la protección de los vehículos que se parquean o circulan frente a las construcciones, se exigirá la utilización de lonas de protección en la fachada de los edificios en construcción, reparación, remodelación o demolición.

18.5.- De no observarse lo antes dispuesto, el responsable de la construcción o propietario será sancionado con una multa del 25% al 50% de un Salario Básico Unificado vigente, de acuerdo al grado de inobservancia y a la gravedad de la infracción.

18.6.- Permisos para Ocupar Espacios Públicos para Pintar Casas, Edificios e Instituciones Públicas y Privadas.- Previo a pintar alguna vivienda o edificio para lo cual deba ocuparse el espacio público, el propietario de la vivienda, representante de la empresa, institución o compañía deberá solicitar el correspondiente permiso a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, especificando lo siguiente:

18.7.- El tiempo que durará dicha obra.

18.8.- Las estructuras o andamiajes (caña, hierro o metal) y elementos de seguridad (cintas reflectivas), que se ocuparán.

18.9.- El espacio público que se utilizará.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial recomendará qué tipo de seguridades adicionales deberá utilizar el interesado para la ejecución de la obra.

El incumplimiento de esta disposición causará la clausura de la obra y el pago de una multa del 25% al 50% de un Salario Básico Unificado vigente al dueño de la propiedad o al representante de la compañía, empresa o institución

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre

Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

pública o privada, según el grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

Art. 19.- De la Preparación de Mezclas de Hormigón y otros Materiales sobre el Espacio Público.- Es absolutamente prohibida preparar mezclas de cemento, arena, piedras u otros materiales similares, en zonas del espacio público no comprendidas para construcción, reparación, o demolición de edificios. La sanción para este tipo de contravenciones será del 25% al 50% de un SBU por concepto de multa, según el grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, y la reparación inmediata de los daños efectuados de ser el caso.

SECCIÓN QUINTA

DE LOS USOS DE LAS EDIFICACIONES

Art. 20.- Aplicación.- Para la aplicación de ésta Ordenanza se establecen usos permitidos, condicionados y prohibidos, que se definen de la siguiente manera:

20.1.- Usos Permitidos, aquellos que están expresamente admitidos en cada zona y que pueden coexistir sin perder ninguno de ellos las características que le son propios.

20.2.- Usos Condicionados, aquellos que requieren limitaciones en su intensidad o forma de uso para ser permitidos.

20.3.- Usos Prohibidos, los incompatibles con aquellos establecidos o previstos en una zona, y que causan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan su funcionamiento.

Art. 21.- Tipos de Compatibilidad de Usos.- los cuadros de compatibilidad de usos, se tipifican de acuerdo a los usos permitidos para una zona; y que se admiten como complementarios, según condicionamientos que se establecen. Tal compatibilidad se identifica con una letra mayúscula que se agrega a las siglas de cada zona.

Art. 22.- Usos Condicionados Restrictivos.- Corresponden a aquellos que por la naturaleza de sus actividades afectan al entorno inmediato, por lo que deberá preverse áreas o medidas de amortiguamiento, de acuerdo a las siguientes situaciones:

22.1.- Para un uso calificado como restrictivo, se observarán los siguientes retiros respecto de los predios vecinos:

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre

Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

- a) Industria almacenamiento, bodega o de bajo impacto; reparación de automotores y de maquinaria; lubricadoras; servicios de esparcimiento y clubes deportivos cubiertos o cerrados; mínimo tres metros (3.00 m.)
- b) Gasolineras y estaciones de servicios; instalaciones de comunicación y transporte; centros comerciales que incluyan servicios comerciales y, o comercio al por menor; comercio al por mayor; industria mediana de bajo impacto; instalaciones deportivas abiertas, al menos ocho metros (8.00 m.).
- c) Industria de medio y alto impacto; servicios de esparcimiento e instalaciones deportivas abiertas y de concurrencia masiva al menos veinte metros (20.00 m).

22.2.- En proyectos en predios vecinos con usos restrictivos ya instalados, aquellos deberán prever las medidas que mitiguen eventuales impactos, las que se sustentarán en una memoria técnica anexa a la solicitud de Registro de Construcción. Los usos restrictivos se identifican en los cuadros de Compatibilidad de Usos, entre paréntesis una letra (R).

SECCIÓN SEXTA

DE LA HABITABILIDAD

Art. 23.- Son las normas que de cumplirse permitirán calificar la aptitud del edificio para el uso declarado, o para el cambio de uso, y que se verificarán por una comisión integrada por diferentes especialistas, según ampara la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 84.

23.1- Comisión de Revisión para Condición Habitable,

Integrada por el Comisario Municipal y dos técnicos de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá estar presente durante la inspección el propietario de la edificación, el Proyectista y el Responsable Técnico del proyecto.

23.2.- Las Dimensiones Mínimas en Retiros Áreas Interiores y Exteriores; Altura de Locales; Ancho y Altura de Espacios para Circulación.- Responderán a las mínimas establecidas y aprobadas por el Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial al momento de otorgar la licencia de Construcción o a las modificaciones arquitectónicas o estructurales con su respectiva justificación técnica, previamente aprobada por dicha Dirección.

23.3.- Condiciones Sanitarias Mínimas, debidamente instaladas a mecanismos de conducción de residual ya sean de uso público o privado en caso de que no exista la red de alcantarillado.





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

23.4.- Condiciones para el Abasto Hidráulico Mínimo Diario, y establecimiento de una red funcional para el abastecimiento dentro de la propiedad.

23.5.- Protección Acústica y de Humedad en toda el área de la edificación.

23.6.- Servicio Eléctrico Básico, que incluya al menos la colocación de un medidor en el área externa de la edificación con previa autorización de las autoridades pertinentes. En el área interna deberá tener instalado un tablero de distribución por cada nivel de construcción.

Art. 24.- De los Retiros Posteriores y Patios de Luz- En edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá prescindir del retiro posterior, en los siguientes casos:

- Edificaciones de hasta tres plantas, si el área correspondiente es compensada por un espacio libre central, tendrá como lado mínimo 3 m.
- En edificaciones de más de tres plantas: si la ventilación e iluminación de los espacios habitables se realiza por medio de patios de luz.

Art. 25.- Utilización de Cubiertas.- No se podrá utilizar las cubiertas conformadas por losas planas horizontales, como áreas edificables o habitables. Se permitirán instalaciones técnicas y/o de servicios generales como: caja de escaleras y/o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas; tendederos de ropa, etc. Se contemplarán elementos que impiden el registro de vista a edificios vecinos.

Art. 26.- Ventilación y Climatización- En edificios en altura, destinados a usos comerciales y de servicios, se podrá prescindir del retiro posterior y/o patios de luz, si se los dota de sistemas de ventilación y/o climatización artificial. Los locales no habitables, podrán ser ventilados por medio de ductos y extractores.

SECCIÓN SÉPTIMA

DE LA SEGURIDAD

Art. 27.- La seguridad de las edificaciones se garantizará y verificará en el correspondiente Registro de Construcción y se exigirá a las edificaciones que superen los cuatro pisos de altura independientemente de su uso, de concentración de público o industriales, mientras que para las demás será considerado opcional, en atención a requerimientos sobre:

27.1.- Protección contra Incendios.- Los requisitos a exigirse obedecerán a:

- Divisiones contra incendio, de tal manera que cada división actúe como





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

- un edificio separado, evitando así la propagación del fuego y del humo.
- b) Barreras cortafuego, horizontales y verticales, que garanticen la estanquidad contra humo y fuego.
 - c) Medios de escape, horizontales y verticales, que permitan la salida expedita de las personas del edificio en general.
 - d) Sistemas de extinción, como sensores, sistemas de alarma, para combatir incendios, y sistema de apoyo para la acción del cuerpo de bomberos.

27.2.- Accesibilidad para Personas con Capacidades Diferentes.- Para el efecto, las edificaciones deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, corredores, caminerías, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, de tal manera que permitan a las personas con capacidades diferentes el uso cómodo y seguro de los edificios.

27.3.- Estabilidad Estructural- Los edificios deberán responder, sin excepción de la tipología, niveles o importancia socioeconómica, a las normas de la construcción vigentes en el país (NEC-2015), atendiendo a cada uno de sus parámetros estructurales sismo resistentes.

27.4.- Ascensores y Escaleras de Escape- En casos de edificaciones de más de cuatro plantas, éstas deberán contar tanto con sistemas electromecánicos de circulación vertical, como de escaleras de escape a prueba de fuego. El número y dimensiones de estos elementos, deberá sustentarse en estudios de circulación.

SECCIÓN OCTAVA

OBRAS VARIAS

Art. 28.- Obras Preliminares.- Son los trabajos e instalaciones provisionales para recepción y evacuación de materiales, limpieza, preparación del terreno; protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción, caseta de bodegaje, vestidores y unidades sanitarias para obreros.

Art. 29.- Obras Menores.- Son las que por su menor complejidad no requieren de aprobación de planos, ni Registro de Construcción y pueden realizarse sin el auspicio de un profesional, bastando el permiso de obras varias correspondiente, otorgada previamente por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, dicho certificado será emitido por una sola vez a la edificación solicitante, las mismas que son:





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

- a) En cualquier zona, aumentos en planta baja y/o en primera planta alta, por una sola vez y hasta 4 m² de construcción, sin afectar área pública y/u otras propiedades.
- b) Reparación, modificación o cambio de techos, e impermeabilización y reparación de azoteas, sin aumentar sus dimensiones y no se afecten componentes estructurales.
- c) Construcción de cisternas o fosas sépticas y reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, sin afectar elementos estructurales, en una vivienda unifamiliar o bifamiliar y parqueo techado dentro de la propiedad.
- d) Apertura de una ventana o de una puerta, o levantamiento de pared, siempre y cuando no represente modificación estructural o de la fachada.
- e) Reposición y Reparación de entrepisos, sin afectar elementos estructurales; apertura de puertas de comunicación interior; apertura de vanos interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble; limpieza, resanes, pintura y revestimiento en fachadas e interiores; sustitución de sobrepisos.
- f) Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales, cuando no se requiera muros de contención; ejecución de jardinerías; construcción de cerramientos y bardas; colocación de rejas de seguridad.
- g) Construcciones temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluido los servicios sanitarios.
- h) Obras exteriores a una edificación tales como: caminerías, cerramientos de medianerías siempre y cuando no superen 1.50 m de altura y sea de materiales flexibles o desmontables, fuentes de agua, piscinas, cubiertas para garajes y canchas deportivas.
- i) Pintar las fachadas y realizar enlucidos de culatas.
- j) Obras urgentes que no tengan compromiso estructural destinado a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.
- k) Obras techadas para parqueos privados que no interfieran en la fachada principal.

Art. 30.- Requisitos para Obras Menores.- Para efecto de la realización de Obras Menores, el Propietario realizará la correspondiente solicitud de calificación de Obra Menor, indicando las obras a realizar, señalando la fecha de inicio y la finalización de éstas.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en un término de siete (7) días, confirmará o negará que tal edificación constituya obra menor, que no tiene afectaciones de línea de construcción, ni de proyectos municipales; y establecerá el plazo para la ejecución de tales obras. Comprobará la ejecución de los trabajos de construcción, ampliación, adecuación o reparación, de

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre
Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

conformidad con lo autorizado. Concluidas las obras menores, el interesado notificará al Departamento de Catastro, para que proceda a la correspondiente actualización del registro catastral.

Art. 31.- Demoliciones.- Tratándose de demoliciones parcial o total de edificios, el particular deberá ser comunicado a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, a través del "Aviso de Inicio de Demoliciones", para ser controlados según los intereses de la seguridad ciudadana. Una vez emitido el informe a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para que se otorgue el permiso correspondiente, en el cual se identificará el predio según su código catastral y consignará el propósito de la demolición.

31.1.- El propietario y/o el responsable técnico comunicarán a las empresas de servicios sobre el inicio de las obras de demolición, a efectos precautelares para la preservación de las redes y sistemas de infraestructura.

31.2.- El predio de la demolición deberá estar cercado y contará, en cada uno de sus frentes, con un letrero que diga PELIGRO, DEMOLICIÓN y con el número de autorización de la demolición.

31.3.- Los escombros resultantes de la demolición podrán ser depositados provisionalmente de la siguiente manera:

- a) Sobre aceras o calles en el caso de siniestro, hasta por veinticuatro horas.
- b) En terreno del edificio en demolición, o en predio vecino debidamente autorizado por el propietario, hasta por un máximo de quince días laborables.

31.4.- En caso de requerirse la ocupación temporal de aceras será solicitada y autorizada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal.

31.5.- Solo por causas justificadas, y por plazos no mayor a 30 días, se podrá autorizar la paralización temporal de las obras de demolición, siempre que se aseguren para evitar su colapso.

31.6.- Los daños y perjuicios que se produjeren a terceros serán de absoluta responsabilidad del propietario del inmueble en demolición o el responsable técnico de la misma.

31.7.- En caso del incumplimiento del deber al conservar una edificación en condición de ruina, se procederá según lo estipulado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 82.





Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

Art. 32. Excavaciones.- Adicionalmente a lo establecido para demoliciones, si se requiere excavar para construir sótanos, o cimientos a profundidades mayores a un metro (1 m.), respecto del nivel del bordillo, el propietario del bien inmueble deberá solicitar a la Dirección de Planificación Urbana y Rural correspondiente Certificado y Permiso de Obras Menores, o el Registro de Construcción si el caso lo amerita.

Art. 33.- De las Demoliciones Masivas de Edificaciones y Viviendas en caso de Desastres Naturales y Antrópicos.- se entiende por desastres naturales y antrópicos, todos aquellos fenómenos ocasionados por la naturaleza que dejan pérdidas tanto materiales como humanas, tales como, terremotos, inundaciones, tormentas eléctricas, tsunamis, deslizamiento de tierras o catástrofes producidas por el hombre entre otros.

33.1.- Todas aquellas viviendas y edificaciones que producto de un desastre natural y/o antrópico que constituyan un riesgo inminente para los ciudadanos que radican en el cantón Puerto López, luego de decretada la emergencia, serán sometidas de manera inmediata a una valoración técnica y estructural por profesionales de construcción, los mismos que recomendarán mediante informe debidamente motivado, su intervención para reparación, o la demolición de la edificación o vivienda inspeccionada y sujeto de análisis. Previa notificación a sus propietarios, podrán los funcionarios intervinientes ingresar a las viviendas y edificaciones de ser necesario con la fuerza pública, para el cumplimiento de este mandato, concediéndoseles el derecho a la defensa y al debido proceso establecido en el Art. 76 de la Constitución de la República.

33.2.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto López, en coordinación con la Secretaría de Gestión de Riesgos, Ministerio Coordinador de Seguridad Interna y Externa, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Ministerio del Interior y Ministerio de Transporte y Obras Públicas, en el ejercicio de sus competencias Constitucionales y legales, y de las distintas instituciones que conforman el Comité de Operaciones Emergentes (C.O.E.) del cantón Puerto López, ante la emergencia del desastre, coordinarán todas aquellas acciones que conlleven a la demolición de las edificaciones y viviendas en riesgo inminente, con la finalidad de salvaguardar la seguridad de los habitantes del cantón.

En caso de que existan en éste cantón bienes inmuebles considerados como patrimonio cultural se deberá contar con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural previo a realizar cualquier tipo de autorización de demolición.





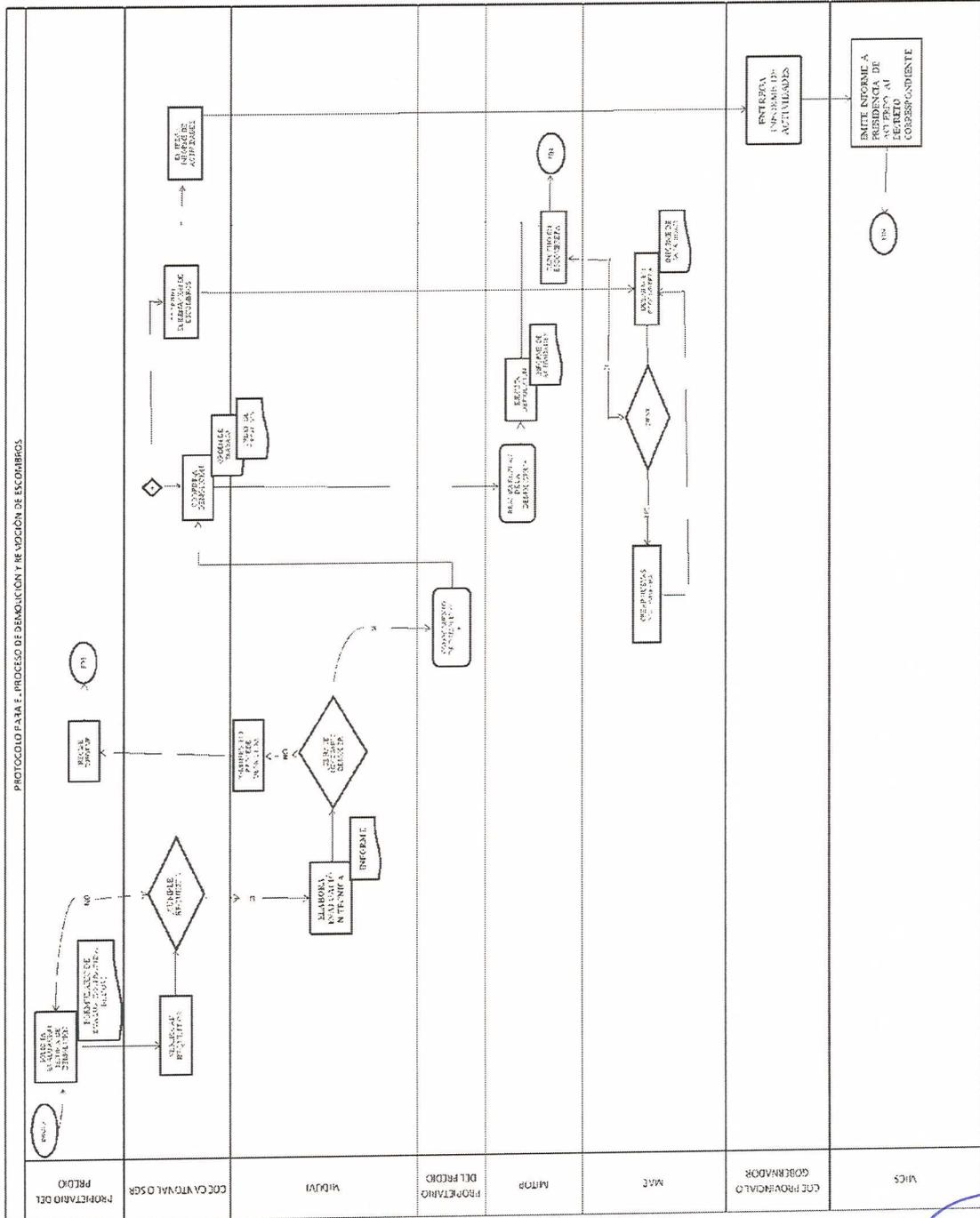
Puerto López

Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

33.3.- Flujoograma para la Demolición y Remoción de Escombros.



Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre
 Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec
 Puerto López-Manabí-Ecuador Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

Art. 34.- Materiales de Construcción.-

34.1.- En Zona de Promoción Inmediata.- Se permitirá exclusivamente el uso de materiales que estén certificados de calidad según las normas ecuatorianas vigentes. Se exige que la estructura principal, pisos, paredes y cubiertas sean resistentes al fuego y con propiedades de aislante acústicos.

34.2.- En Zona de Expansión Suburbana- Es admisible la construcción de edificaciones de hasta dos plantas con materiales ligeros como la madera, caña guadua, y otros materiales sustitutivos que estén certificados en el país. En caso de edificaciones adosadas o continuas, se exigirá protección mediante muro cortafuego.

Art. 35.- Trabajos en Terrenos Inclinados- En casos de terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales.

35.1.- Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirán las obras de drenaje y estabilización que reemplacen a las naturales.

35.2.- Los taludes deberán ser protegidos de su meteorización y contar con un eficiente sistema de drenaje. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante.

35.3.- Se permitirá la servidumbre de paso para tuberías de desagüe.

35.4.- Las estructuras respetarán las recomendaciones de diseños y normativas de cálculo referidas en la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC-2015).

Art. 36.- Cerramientos.- En las zonas Central, Pericentral, Corredores Comerciales y de Servicio, en zona Residencial, se exigirá cerramiento en los predios no edificados, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ordenanza de solares baldíos. Se exigirá la línea de fábrica en cualquiera de los casos.

Donde se produzca transición de edificaciones con retiro a edificaciones con soportal, se permitirá en éstos cerramientos metálicos que permitan la visibilidad, hasta que se consolide el nuevo tipo de edificación.

Los cerramientos se podrán construir según las siguientes normas:

36.1.- En las Zonas Residenciales se podrá utilizar materiales duraderos como muros de mampostería y rejas; o, cultivar cercas vivas, cuidando que las mismas no sobrepasen la línea de lindero. En Zonas Residenciales periféricas y





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

no consolidadas, los cerramientos podrán ser de materiales como madera, caña guadua, cercos vivos y alambre de púas, entre otros; siempre que no presenten inconvenientes a los transeúntes y vecinos.

36.2.- En las Zonas Industriales, los predios e instalaciones deberán contar con cerramientos cuyas características y materiales estarán en función de los requerimientos de seguridad que determine la peligrosidad de la actividad, materiales e instalaciones.

36.3.- En el caso de que los cerramientos por las exigencias de proyecto sean de más de 1.50m de altura de mampostería, se requerirá el diseño de cimentación y estructura pertinente, así como la responsabilidad de un profesional que avalará la estabilidad y resistencia del muro.

36.4.- Altura de los Cerramientos- El cerramiento entre predios ubicados en las zonas residenciales podrá ser construido con material no transparente a una altura mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m). A partir de retiros de la vivienda de metro y cincuenta centímetros (1.50 m), se podrá aumentar proporcionalmente la altura del cerramiento, hasta un máximo de tres metros (3.00m) de altura. Se lo construirá de tal forma que permita el paso de aire y luz.

36.5.- En Zonas Industriales, el cerramiento entre predios será máximo de cuatro metros (4.00 m) de altura, con estructura independientes, salvo el caso de mutuo acuerdo entre propietarios.

36.6.- El cerramiento sobre el o los lindero(s) frontal(es) será opcional.

36.7.- En solares esquineros, el cerramiento en su esquina se construirá atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:

- Que permita la visibilidad, hasta no menos de tres metros (3 m) a cada lado de la esquina;
- Redondeado, según un radio no menor a dos metros (2 m);
- En ochava, con distancia de un metro lineal (1 m) a cada lado.

36.8.- Medidas de Protección.- Los remates superiores de los cerramientos, ubicados a una altura de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m.), pueden consistir en elementos corto punzantes, siempre que los mismos no representen peligro para la normal circulación de los transeúntes, ni se los coloque invadiendo las áreas de uso público y privado.

SECCIÓN NOVENA

CONTROL DE CONSTRUCCIONES

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre
Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec
Puerto López-Manabí-Ecuador Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019
SECRETARÍA GENERAL

Art. 37.- Control de Construcciones.- Para el control del proceso de construcciones se atenderá lo siguiente:

37.1.- Inspecciones.- Se permitirá el acceso a los funcionarios municipales, técnicos y encargados de realizar inspecciones y verificaciones en los terrenos y construcciones, con la finalidad de comprobar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, las de la presente ordenanza y de la autorización otorgada, tal como plantea la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 79.

37.2.- Actas de Inspecciones.- Con el Registro de Construcción se mantendrá un Libro de Actas de Inspecciones, en la que se consignarán las observaciones del caso. Tales Actas constarán de original y duplicado, para mantener en obra, y para incorporar al expediente municipal, respectivamente. Será necesario complementar todo informe técnico con un anexo fotográfico de la cuestión analizada firmado por los profesionales responsables. Deberán anexarse los avales correspondientes a la certificación de calidad de los materiales empleados.

37.3.- Señalización de Permiso de Construcción.- En cada construcción se colocará de manera visible hacia el espacio público un letrero con dimensiones de 594 x 841 mm donde se especifique el número de predio, el nombre del propietario del terreno, nombre de responsable de obra, el número del permiso de construcción aprobado, así como la fecha de expedición de dicho documento.

37.4.- La señalética informativa deberá ser colocada desde el primer día en que se comienzan los trabajos de construcción temporal y se retirarán una vez declarada la condición de habitable.

37.5.- Se aplicarán sanciones a los propietarios y profesionales responsables de la ejecución del proyecto por no portar la señalética de permisos de construcción establecida. De igual modo se sancionarán a los que por descuido o falta de protección de la señalética porten la misma dañada en estado ilegible. Las inspecciones no relevan de la responsabilidad profesional al responsable de la dirección técnica de la obra.

37.6.- El plazo de ejecución de las obras responderá únicamente a los criterios establecidos y regulados a nivel nacional por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 79.

Art. 38.- Obras que requieren Registro de Construcción.- El propietario y responsable Técnico debidamente autorizado, deberá solicitar a la Dirección de






Puerto López
La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

Planificación Urbana y Rural del Gobierno Municipal, el documento de autorización denominado Registro de Construcción en los siguientes casos:

- a) En Construcciones nuevas o ampliaciones, remodelaciones y reparaciones de edificaciones existentes; demoliciones; modificaciones a la estructura y forma de la cubierta si implica incremento de área habitable; siempre y cuando en estos casos no se califiquen como obra menor.
- b) Abrir vías públicas y/o construir redes de infraestructura que no sean obras municipales.
- c) Construir, ampliar o remodelar muelles, pistas y otras instalaciones portuarias y de transporte terrestre.
- d) Construir, ampliar o remodelar depósitos para uso urbano o colectivo y ductos de agua, combustibles, plantas generadoras y estaciones de transformación de energía eléctrica, e instalaciones de telecomunicación o similares.
- e) Canchas deportivas con o sin infraestructura de servicios.

Art. 39.- Intervención Profesional.- Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, así como los diseños especializados de ingeniería estructural, hidro-sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, serán diseñados bajo la responsabilidad de un profesional con perfil relacionado a estas áreas de trabajo, al que se le considerará en el cuerpo de esta ordenanza Proyectista Principal.

La ejecución de obras autorizadas se realizará con la supervisión de un profesional relacionado a este tipo de trabajos, al que se le denominará en el cuerpo de esta ordenanza Responsable Técnico o Constructor.

Deberá constar el nombre y número de registro en el SENESCYT de los responsables de los diseños y de la ejecución de obras de personas naturales, en el caso de personas jurídicas deberán presentar el nombramiento legal que lo atribuye a estas funciones. Deberán consignarse en la documentación del Registro de Construcción, debiendo corresponder su especialidad a lo establecido en las correspondientes leyes de ejercicio profesional. Para efectos de responsabilidad legal no se requiere que el Proyectista y el Responsable Técnico o Constructor sean la misma persona.

No se exceptúa ningún tipo de obras que por sus dimensiones o nivel de importancia socioeconómica no requiera de un Proyectista y Responsable Técnico o Constructor, para ambos casos será necesario suscribir un documento notariado que certifique la responsabilidad de los profesionales por sus funciones dentro del proceso constructivo.





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

Art. 40.- Control de Construcciones en Zonas de Riesgos y Vulnerabilidad.- En atención a la protección de laderas, drenajes naturales y de áreas de valor ambiental, se deberán adoptar medidas de protección y de alejamiento de los usos urbanos respecto de los indicados elementos naturales. Las medidas de protección exigibles tanto a los proyectos de parcelación y urbanización, como a los de edificación, serán al menos las siguientes:

- a) **Retiros.-** En suelos urbanizados y no urbanizados los retiros correspondientes para la construcción de edificaciones de cualquier tipo se regirán por lo establecido en el Reglamento a la Ley de Caminos, Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, y el Plan Regulador. En áreas inundables, la zona de retiro o de no edificación corresponderá al del nivel máximo de inundación, en un período de retorno de 50 años.
- b) **Limpieza de Drenajes.-** Será la EPMAPAPL con administración directa o a través de una empresa concesionaria del servicio de agua potable y alcantarillado en el cantón, anualmente implementará el Plan Pre-Invernal de limpieza de canales y alcantarillas de drenaje de aguas lluvia. La Dirección de Obras Públicas Municipales coordinará y supervisará el adecuado cumplimiento de estos planes.
- c) **Sismo Resistencia.-** Para la construcción de edificaciones en el cantón Puerto López, se deberán cumplir con las normas técnicas de diseño sismo-resistente aplicables, sean de carácter cantonal o nacional, en base a la normativa vigente en el país y a recomendaciones de estudios de microzonificación sísmica a nivel local (NEC).
- d) **Protocolos.-** El GAD cantonal, a través de la Unidad de Gestión del Riesgo deberá monitorear la aplicación de Protocolos del Sistema de Comando de Incidentes, para efecto de realizar los correctivos necesarios en la actuación de los Organismos de Respuesta frente a Emergencias o Desastres, o para elaborar y/o plantear reformas para incorporar nuevos protocolos a la referida Ordenanza, luego de trabajar coordinadamente con los Organismos vinculados con la Gestión de Riesgo.
- e) **Áreas de Riesgo y Vulnerabilidad.-** Con el fin de precautelar la vida de los ciudadanos, la infraestructura del cantón Puerto López, no se legalizará la tenencia de terrenos que se encuentren en zonas calificadas como especiales por riesgo y vulnerabilidad, conforme lo señalado en los Planos de Riesgo de la ciudad de Puerto López y de Vulnerabilidad Física Estructural de la Zona Urbana del Cantón.
- f) En zonas declaradas de alto riesgo y vulnerabilidad a inundaciones, deslizamientos de tierras y/o amenazas naturales o antrópicos, se prohíbe cualquier tipo de construcción de viviendas e infraestructura esencial.





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

- g) En suelos no urbanizables, calificados y declarados como áreas de riesgo y vulnerabilidad no podrán ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable.
- h) El GAD del cantón Puerto López, apoyará aquellos proyectos o programas gubernamentales y, o privados tendientes a reubicar a la población que actualmente ocupan áreas de riesgo, exposición y vulnerabilidad.
- i) Topografía.- Con el fin de evitar deslizamientos e inundaciones, los proyectos arquitectónicos y las construcciones de edificaciones a implantarse en laderas de suelos calificados como urbanizables en zonas de incidencia de quebradas y ríos del cantón, deberán respetar la topografía natural del terreno, para lo cual se realizarán obras de prevención y reducción de riesgos, conforme se establece en el plano correspondiente a riesgos de la ciudad de Puerto López.
- j) De igual forma, se deberá respetar el curso de aguas y escorrentías, el que podrá modificarse ligeramente, con el respaldo de estudios técnicos ejecutados por profesional experto en hidrología y/o profesionales vinculados con la temática.
- k) Todo talud vertical deberá ser protegido por un muro de contención debidamente diseñado y calculado estructuralmente, y con un sistema de drenaje que garantice la evacuación del agua.
- l) **Servidumbres.-** En laderas, los retiros laterales constituyen áreas de servidumbre de paso para instalaciones de aguas lluvias y aguas servidas, de predios ubicados en un nivel superior de terreno, por lo que no se permitirá construcciones de ningún tipo sobre aquellos.
- m) **Planes de Emergencia y Evacuación.-** Todo edificio o espacio de concentración de público, y las edificaciones de más de cuatro plantas, deberán contar con un plan de emergencia, que incluya planes de evacuación, salidas y señalización de emergencias, así como instalaciones de dispositivos de seguridad contra incendios.

CAPITULO III

DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 41.- Alcance y Objeto.- Se regula el régimen de edificaciones en propiedad horizontal, en los términos determinados por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos en ésta Ordenanza, se aplicará lo determinado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Pueden someterse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

que de acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Art. 42.- Condicionantes.- Para que un edificio pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal deberá ser resistente al fuego y sismo resistentes con pisos y paredes medianeras y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

Las edificaciones materia de este régimen, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud al Gobierno Municipal.

Art. 43.- Normas.- Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, a las siguientes normas:

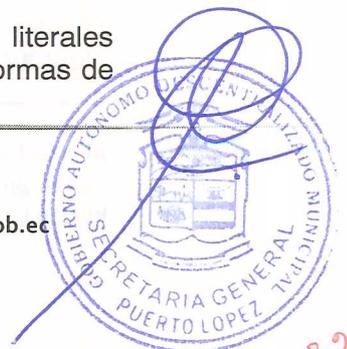
43.1.- Para la provisión de agua potable y energía eléctrica, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para las áreas de uso común, tendrán un medidor independiente.

43.2.- Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general del edificio, el que desaguará en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.

44.3.- Áreas Comunes.- Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

- ✓ Áreas de circulación vehicular y peatonal
- ✓ Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.
- ✓ Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos tales como:
 - a) Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, cisternas, piscinas entre otros servicios varios.
 - b) Espacios para portería, casa conserje y habitación de personal de guardia.
 - c) Espacio para reunión de los propietarios y, o para el uso de la administración.

Art. 44.- Normas de Diseño.- Las áreas indicadas en los tres literales anteriores, excepto las letras b) y c), se construirán cumpliendo las normas de





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

diseño determinadas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y las empresas de servicios. Los espacios indicados en el literal b) no serán inferiores a quince metros cuadrados (15 m^2), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga diez (10) o más unidades de vivienda o locales.

El espacio determinado en el literal c) será exigible a partir de diez unidades (10 u.) de vivienda; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados (20 m^2) e incluir una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1 m^2) por cada unidad adicional.

Art. 45.- Entrepisos.- En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta, y definido como mezzanine, o cualquier otro entrepiso, no podrán considerarse como local independiente, ni tendrán alícuotas.

Art. 46.- Modificación de Planos y Alícuotas- Las alícuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 47.- Competencia Aprobatoria- Es competencia del Órgano Legislativo conforme al Art. 486 del COOTAD, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentadas al Gobierno Municipal. En los casos en que se nieguen dichas solicitudes, deberá fundamentar su decisión, para lo cual se fundamentará en los informes que se emitan para tal fin.

Si la declaratoria estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, el Director de la Dirección de Planificación Urbana y Rural deberá vigilar el cumplimiento de dichas condiciones dentro del plazo que se haya establecido para cada caso.

CAPITULO IV

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS PROCEDIMIENTOS

Art. 48.- Comprobación Topográfica o Línea de Fábrica. - La comprobación topográfica o Línea de Fábrica, previa petición del interesado, será exigible antes de la autorización de venta de solares, o inspección final de edificaciones al Gobierno Municipal, por el acto de aprobación de planos y autorización de obras no asume responsabilidad alguna, ni otorga reconocimiento, sobre el pleno dominio de los predios materia de intervención.





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019
SECRETARIA GENERAL

Art. 49.- Consulta de Normas de Edificación.- Para solicitar las Normas de Edificación aplicables a un determinado predio, éste deberá encontrarse registrado en el catastro municipal. Tal solicitud constituye un mecanismo opcional de consulta que no autoriza la construcción. La misma tendrán validez por un año, y no otorgan derechos al solicitante, y es de su responsabilidad mantenerse informado sobre la evolución de las normas que el Gobierno Municipal promulgare para el efecto.

Art. 50.- Aprobación de Planos Arquitectónicos.- Opcionalmente se podrá solicitar la aprobación de los planos arquitectónicos de un proyecto de edificación, lo cual no substituye la obligación y efecto del Registro de Construcción con los documentos que lo habilitan. La aprobación tendrá vigencia de un año.

Art. 51.- Registro de Construcción.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, proporcionará y receptorá los requisitos básicos para el inicio de dicho trámite. Los proyectos deben presentar la siguiente documentación de proyecto:

- a) Copias de escrituras públicas que justifique el dominio y permita verificar los linderos y áreas.
- b) Certificados de gravámenes del Registro de la Propiedad municipal actualizado.
- c) Copia de cédula de ciudadanía. En el caso de que el propietario sea una persona Jurídica se deberán presentar copias de las escrituras de Constitución y Nombramiento del Representante Legal debidamente vigente e inscrito.
- d) Informe de Regulación Municipal.
- e) Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- f) Original y copia del comprobante de pago de impuesto predial actualizado.
- g) Certificación de ubicación del predio y de la ficha catastral emitida por la jefatura de Avalúos y Catastro Municipal.
- h) Certificación de factibilidad para provisión de servicios básicos otorgados por las instancias pertinentes.
- i) Plano georeferenciado, con curvas y cotas de nivel del terreno a construir.
- j) Planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos, con la firma de responsabilidad de un especialista profesional relacionado con la construcción. En los planos presentados debe constar nombre del proyecto, fecha del diseño, nombre del profesional responsable, con título registrado en la SENESCYT, nombre y versión de la norma utilizada en el diseño estructural, cargas vivas adoptadas, resistencia y especificaciones de los materiales.





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

- k) Estudio de geotécnico que garantizará la estabilidad geotécnica y estructural del proyecto de construcción desde dos niveles en adelante. En el caso de edificaciones de un solo nivel, se exigirá presentar una valoración técnica de los suelos.
- l) Presupuestos y especificaciones técnicas.
- m) Memoria técnica que incluya: descripción completa del sistema constructivo, proceso constructivo, materiales empleados y sus propiedades, descripción de los procesos de control y aseguramiento de calidad necesarios para garantizar las condiciones de diseño.
- n) Una Copia notariada del contrato de responsabilidad profesional del proyectista y responsable técnico, con los diseños aprobados por el GAD Municipal.
- o) Si el sistema constructivo permite realizar modificaciones y/o ampliaciones futuras tanto en planta como en elevación, deben especificarse los análisis y métodos para realizar dichas modificaciones, así como el impacto que estas modificaciones puedan producir en la seguridad de la estructura. Si el sistema permite ampliaciones en altura, el diseño y los análisis de validación del sistema estructural deberán incluir estas ampliaciones.
- p) En las edificaciones a ser sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, donde se contemplen etapas o aumentos de construcción, deberá incluirse la totalidad de éstos en los diseños a presentarse.
- q) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial no podrá solicitar documentación o información adicional a la expresamente establecida, debiendo pronunciarse en un término no mayor de quince días laborables. Los Registros serán otorgados a nombre de los responsables legales, Proyectista y Responsable Técnico, y tendrán un plazo de vigencia de un (1) año calendario. Se podrá conceder la ampliación del plazo previa solicitud del responsable técnico, el cual será determinado por la Dirección de Planificación Urbana y Rural en función de la magnitud de la obra.

Art. 52.- Cálculo de tasas para la aprobación de planos.- Para el cálculo de la tasa para la aprobación de los planos, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial determinará sobre la base de los valores que para los distintos tipos de edificación emite la Cámara de la Construcción de Guayaquil. Los índices de enero y julio de cada año, tendrán vigencia semestral. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial se reserva el derecho de realizar un avalúo especial para los casos que considere necesarios, que por ningún concepto será inferior a lo establecido por la Cámara de la Construcción de Guayaquil.

Art. 53.- Garantías para iniciar Construcciones.- Para obtener el Permiso de Construcción el propietario de la obra o su representante legal constituirá una garantía a favor del GAD, para asegurar que tanto el propietario como el





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

constructor de la obra, la ejecuten de acuerdo con los planos aprobados. No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren la aprobación de planos.

53.1.- Tipos de Garantía.- La garantía se constituirá mediante depósito en moneda de curso legal en el país, a la orden del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto López en la misma institución o en la Institución Financiera indicada por éste. El GAD Municipal también podrá aceptar en lugar de la garantía en efectivo que debió depositarse, cualquiera de las siguientes garantías: hipoteca, prenda, garantía bancaria y póliza de seguros, éstas últimas deberán ser irrevocables, incondicionales y de cobro inmediato.

53.2.- Garantía por Etapas.- En caso de construcción por etapas el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

53.3.- Devolución de Garantías.- Terminadas las obras, el interesado solicitará a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial el permiso de habitabilidad y la devolución de la garantía. Tesorería Municipal devolverá al propietario de la obra a su representante legal, las garantías otorgadas previa presentación del permiso de habitabilidad e informe favorable de la Dirección de Planificación.

53.4.- Una vez transcurridos tres años a partir del depósito de la garantía, ésta no será devuelta, y el GAD Municipal de Puerto López ejecutará dicha garantía a su favor. Además la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial realizará la inspección de las construcciones vencidas la garantía y emitirá informe de la construcción y en el caso de verificar que se concluyó la obra, enviará informe al Subproceso de Avalúos y Catastros para su respectivo registro.

53.5.- Cálculo del Valor a Depositar por Garantía- El monto de la garantía para el inicio de las construcciones será establecido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial de acuerdo al siguiente cuadro y en base al costo total de la obra, valorado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ordenanza.

Art. 54.- Retiro de la Responsabilidad Técnica.- El propietario o el responsable técnico podrá comunicar al Gobierno Municipal el retiro de la responsabilidad técnica consignada en la solicitud y emisión del Registro de Construcción correspondiente.

Para mantener la vigencia del Registro de Construcción del caso, el propietario y el nuevo responsable técnico deberán comunicar al Gobierno Municipal, la sustitución de la responsabilidad correspondiente, la que deberá hacerse





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

constar en un certificado que será emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. De ser el caso la sustitución de la responsabilidad técnica motivará, que el profesional designado aparezca como el titular de la póliza requerida.

Art. 55.- Listado Mensual para Efectos de Control.- Es obligación de la Dirección de Planificación Urbana y Rural, elaborar y remitir mensualmente al Subproceso de Avalúos y Catastro, el listado los Registros de Construcción, de Inspección Final y Certificados de Habitabilidad, otorgados.

La información básica será contenida en una ficha, con el nombre del proyectista de los diseños de arquitectura e ingeniería; responsable técnico de ejecución; ubicación y código catastral; áreas de terreno; área de construcción; implantación y construcción; número de pisos; uso de la edificación y materiales predominantes.

Art. 56.- Modificaciones que afectan al Registro de Construcción.- Cuando en un proceso de construcción se requiera realizar modificaciones que no fueron previstas inicialmente y que afectaren: la implantación, las áreas o volúmenes, la disposición estructural, los materiales principales, las disposiciones de conexión a las redes principales y, o el uso de la edificación autorizado, el propietario y el Proyectista solicitarán a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, las referidas modificaciones con su respectiva justificación técnica. En cada caso, se adjuntarán todos los documentos habilitantes del registro de construcción (Art. 48) que sufran variaciones con las nuevas modificaciones, con las respectivas firmas de responsabilidad del Proyectista y del Responsable Técnico.

No será aplicable en los casos que se refieran a desplazamiento de paredes y, o reubicación, tamaño y utilización de ambientes, siempre y cuando no se incremente el número de éstos o se haga variar el cálculo del número de ocupantes permanentes.

Art. 57.- Obligaciones durante el Proceso de Construcción.- El propietario y Responsable técnico de la obra en construcción, deberán disponer de lo siguiente:

- a) Señalética provisional con los requerimientos descritos en Art. 34, inciso 34.3.
- b) Facilidades constructivas para el acopio de materiales, servicios sanitarios provisionales y sistemas para limpieza, sin que afecte la seguridad y desplazamientos ordenados de los transeúntes en la vía pública.





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

Art. 58.- Reposición de Obras Destruídas.- Si durante el proceso de construcción se causare daños que no hayan sido previstos durante la preparación técnica del proyecto y por tanto no cuenten con las respectivas aprobaciones de las entidades pertinentes, a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

Art. 59.- Autorización para Construcción de Vías y Obras de Infraestructura.- Para la apertura de vías y obras de infraestructura, se deberá solicitar previamente la correspondiente autorización del Gobierno Municipal, debiendo hacerlo a la Dirección de Obras Públicas Municipal, adjuntando la documentación que describa el proyecto de ejecución de la obra del caso.

Es obligación de la institución solicitante y/o del contratista encargado de la ejecución de la obra, proveer de las obras provisionales necesarias para suplir los servicios interrumpidos durante la ejecución de los trabajos.

Art. 60.- Inspección Final y Certificación de la Habitabilidad.- En diez días laborables posteriores a la obtención del Certificado de Registro Catastral correspondiente, el propietario y el Proyectista notificarán de este particular a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, y solicitará la Inspección Final con la comisión de determinación de condición de Habitable, con el objeto de verificar y determinar si el proyecto se ajusta a las condiciones requeridas en el Art. 20.

Art. 61.- Control de Inspecciones Finales.- De no solicitar el propietario y/o responsable técnico la inspección final previo a la caducidad del Registro de Construcción, la Dirección de Planificación Urbana y Rural del Gobierno Municipal, procederá a realizar la inspección final de oficio, cuyos resultados se incluirán los registros de control de edificaciones y catastros.

Art. 62.- Edificaciones no Terminadas pero Habitables. - Aquellos edificios con pluralidad de funciones, que por razones imprevistas no pudieren ser terminadas de acuerdo al Registro de Construcción y/o a los requisitos que se regulan en el Art. 20 del cuerpo de esta ordenanza, pero que el propietario desee poner en funcionamiento parcial, podrán ser objeto de análisis y posterior autorización por la comisión de determinación de condición de Habitable si:

- ✓ Las instalaciones que desea poner en funcionamiento cumplen con lo establecido en el Art. 20.
- ✓ Si existe independencia de funciones de las que se desean poner en práctica y las que aún no han sido terminadas hasta ese periodo.

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre

Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

- ✓ Si su acabado exterior es compatible con el ornato del sector.
- ✓ Si la continuación de trabajos de construcción en la misma área que existen instalaciones en funcionamiento no atenta contra la seguridad y protección tanto de los moradores, trabajadores de la construcción, posibles clientes y/o transeúntes.

La obra no terminada, pero declarada habitable, pagará sus impuestos prediales sobre la construcción con un recargo equivalente al porcentaje que le faltare para cumplir las normas mínimas exigibles en el sector. Autorización que se le concediere respetando el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador. El informe técnico que se emitirá para declarar el habitable, deberá ser respaldado por un anexo fotográfico del estado actual de las instalaciones que fueron declaradas con la condición.

Art. 63.- Edificaciones Inconclusas no Habitables.- Son aquellas que no han culminado su construcción y/o no reúnen condiciones de habitabilidad durante el periodo de revisión. La obra declarada inconclusa y por ende no habitable, pagará impuestos prediales de acuerdo al valor del solar y de lo edificado, debiendo mantener aceras, cerramiento y soportal si fuere el caso en condiciones de limpieza y acabados que no atenten el ornato del sector. El informe técnico que se emitirá para declarar que no es habitable, deberá ser respaldado por un anexo fotográfico del estado actual de las instalaciones que fueron declaradas con la condición.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL REGISTRO CATASTRAL

Art. 64.- El Catastro de la Construcción es la declaración formal a la que están obligados el propietario y el responsable de una construcción o ampliación efectuada para efectos de la liquidación de impuestos prediales municipales correspondientes.

De no realizarse tal Registro Catastral, éste será efectuado por el Gobierno Municipal, acto que no releva a los responsables de las sanciones prescritas en esta Ordenanza y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

La omisión de esta declaración pasará a constituirse en un acto de evasión tributaria, a partir de que la construcción o ampliación pase a ser total o parcialmente ocupada

Art. 65.- Dentro del término de treinta días subsiguientes a la conclusión de las obras de estructura y albañilería que determinan el volumen total de la construcción realizada, y antes de que caduque el correspondiente Registro de





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

Construcción, el propietario o un representante legal previamente autorizado y con un documento notariado, podrá obtener en el Departamento de Catastro, el Certificado de Registro Catastral correspondiente. Este Certificado de Registro Catastral es el documento indispensable y único sin el cual ninguna de las empresas de servicio de energía eléctrica, alcantarillado, agua, y telefonía, podrán prestar servicios definitivos a la edificación.

CAPITULO V

DEL USO DE SOLARES NO EDIFICADOS

Art. 66.- Se considera como solares no edificados, aquel sobre los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el treinta por ciento (30%) del avalúo comercial del terreno.

En urbanizaciones no será aplicable la calificación de solar no edificado, Durante un período de un (1) año transcurrido a partir de la fecha en que el Concejo Municipal haya dado la correspondiente autorización para la venta de solares.

En solares no edificados o con construcciones obsoletas ubicadas en la zonas Residencial, Comercial e Industrial, el Gobierno Municipal aplicará las disposiciones contenidas en el Art. 508 del COOTAD.

Art. 67.- Condiciones de Presentación- Los solares no edificados se dotarán de cerramientos y se mantendrán limpios. El solar podrá ser objeto de siembra de vegetación ornamental con el correspondiente mantenimiento, a fin de mantenerlo libre de basura, maleza, roedores y más elementos extraños o insalubres.

Los propietarios de los solares no edificados tienen la responsabilidad de pintar y darle mantenimiento a las paredes laterales de los edificios colindantes, hasta una altura no menor de tres metros (3 m).

Art. 68.- Usos de Solares no Edificados y otras Condiciones.- Los propietarios de solares no edificados, que desearan utilizarlos para la práctica de deportes al aire libre, como área de exhibición en general, lugar de comercio ocasional y/o transitorio, podrán solicitar la autorización correspondiente a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, sujetándose al uso de suelo y demás normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, las mismas que a continuación se enuncian:

68.1.- Se deberá dejar libres las aceras, y de haber soportal será pavimentado y cubierto.

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre

Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

68.2.- No se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional o informal en la zona Central (ZC), en Corredores Comerciales y de Servicios (CC) y en Zonas Residenciales de baja y media densidad.

68.3.- En el interior de los solares en los que se admita comercio ocasional o informal, se deberá construir o dotar baterías sanitarias para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.

68.4.- Para exhibición temporal no será admisible en las zonas (ZR-1 y ZR-2), salvo que correspondan a viviendas modelo o prototipo de la urbanización del caso.

CAPITULO VI

INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 69.- Competencia.- Las personas naturales y/o jurídicas propietarias, los Proyectistas y Responsables técnicos designados de los proyectos o promotores inmobiliarios que construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza, la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-2015) y/o la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, serán sancionados por el Comisario Municipal, previa inspección e informe motivado de los técnicos en sitio, que la efectuará la Dirección de Planificación Urbana y Rural, que permita determinar la infracción.

SECCIÓN PRIMERA

INFRACCIONES

Art. 70.- Son las acciones que trastornan el ordenamiento jurídico o los actos imputables sancionados por esta ordenanza. Las infracciones serán sancionadas con el pago de tres salarios Básico Unificado sin son consideradas muy graves, y el pago de un salario Básico Unificado sin son considerada graves:

70.1.- Infracciones muy graves:

- a) Realizar modificaciones u obras complementarias que requieran autorización municipal y no la hayan tramitado, aun cuando los incrementos generados se ajusten a las normas establecidas para la correspondiente Ordenanza.
- b) Construir sin contar con el respectivo Registro de Construcción actualizado.
- c) Realizar la construcción o modificaciones que teniendo permisos





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

- respectivos, incumplan lo determinado y aprobado en los planos.
- d) Vender lotes de terreno que se encuentren en urbanizaciones y conjuntos habitacionales, y no cuenten con los respectivos planos aprobados, permisos de construcción actualizados y/o no cumplan las normas de zonificación establecidas por la Dirección de Planificación Urbana y Rural. La sanción será por cada lote y/o vivienda que esté en la misma situación.
 - e) No respetar las normas establecidas en la presente Ordenanza y/o los criterios de diseños establecido en la NEC-2015."
 - f) Construir sin designar al responsable técnico de construcción. En el caso de cambiar la responsabilidad técnica a otra persona natural o jurídica se considerará infracción muy grave si no son declarados los respectivos cambios operacionales a la Dirección de Planificación Urbana y Rural.
 - g) Construir irrespetando o excediendo las normas relativas a COS, CUS y densidad.
 - h) Ocupar o consentir un inmueble sin haber tramitado la inspección final y por consiguiente el autorizo de la condición habitable.
 - i) Causar daños y/o modificaciones a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzada, aceras, bordillos, etc.
 - j) Violar las normas de seguridad y protección del trabajo a los obreros, funcionarios autorizados del GAD Puerto López a las inspecciones y otras personas que diferentes motivos se acerquen a dichas construcciones.
 - k) Realizar construcciones sin la autorización reglamentaria de la autoridad municipal, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
 - l) incumplir los plazos y las condiciones establecidos al propietario, Proyectista y Responsable Técnico, para que rectifique todo aquello que motivó la paralización de obra.
 - m) Presentar documentación de proyecto modificado.

70.2.- Infracciones Graves:

- a) Impedir u obstaculizar la inspección a la construcción de los funcionarios municipales autorizados a estas labores.
- b) No cumplir con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza para Obras Menores
- c) Construir pese haber caducado por más de treinta días el Registro de Construcción, o cuando éste haya sido revocado.
- d) No disponer de señalética provisional (identificación de obra), áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros.
- e) Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros.
- f) Ordenar, cometer o permitir actos físicos o verbales contra los profesionales municipales, en atención a las responsabilidades establecidas en esta Ordenanza.





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

- g) Atentar a la higiene colectiva, seguridad ciudadana y el ornato en las obras declaradas inconclusas.
- h) Retirar sin la debida autorización los carteles de "CLAUSURADO" y/o "SUSPENDIDO" que se coloquen por parte del Dirección de Planificación Urbana y Rural en las edificaciones que por diferentes negligencias lo porten.

SECCIÓN SEGUNDA

SANCIONES

Art. 71.- Suspensión o Paralización de la Obra.- Se procederá a la suspensión o paralización de la obra por parte del Comisario Municipal, previo informe técnico motivado en los siguientes casos:

- a) Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Registro de Construcción.
- b) Cuando una edificación con Registro de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente.
- c) Cuando se comprobare que el Registro de Construcción haya sido otorgado violando disposiciones establecidas en Ordenanzas Municipales, la NEC-2015 y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- d) Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.
- e) Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.
- f) Cuando el propietario y/o responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral, dentro del término prescrito.
- g) En cada caso se colocará por parte del funcionario que determina la sanción, un cartel que diga "SUSPENDIDO", donde aclare el motivo de la suspensión, fecha y número del proceso.

Art. 72.- De las Multas.- Las multas serán impuestas al propietario, proyectista o responsable técnico de acuerdo a la naturaleza de la infracción. Se calcularán en todos los casos de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción emita la Cámara de la Construcción de Guayaquil; en su boletín más reciente.

El propietario, proyectista y/o responsable técnico que contando con el Registro de Construcción respectivo hubiesen realizado modificaciones no autorizadas, serán sancionados según sea el caso con:

- a) Multa equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor de mercado,

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre

Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

de lo invertido en el área no autorizada, si ésta se encuadra en las normas establecidas para la zona.

- b) Demolición del área no autorizada si ésta se encontrase fuera de normas establecidas para la zona.

72.1.- El propietario, proyectista y /o responsable técnico que hayan permitido o edificado sin contar con el respectivo Registro de Construcción serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor de mercado de la totalidad de lo invertido y que se encuadren en las normas establecidas para la zona.

Iguales sanciones se aplicarán, según sea el caso, en aquellas edificaciones que no estando obligados a obtener la aprobación de planos y el Registro de Construcción, por tratarse de Obras Menores, construyeren al margen de las Normas aplicables a la zona del caso.

72.2.- Cuando se llegare a constatar que una construcción ha procedido a intensificar la edificación, incrementando el área de construcción y el número de ocupantes autorizados en el respectivo Registro de Construcción, pero no se ha sobrepasado el COS, el CUS y la densidad establecidos por norma, el Comisario impondrá una multa que corresponderá al veinticinco por ciento (25%) del valor de mercado del área de construcción no autorizada y dentro de norma.

72.3.- El propietario, proyectista y/o responsable técnico que impidan u obstaculicen la Inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios del Gobierno Municipal que estén autorizados a tales labores, serán sancionados con multa equivalente al 50% del Salario Básico Unificado.

72.4.- El propietario y responsable técnico que permitan y construyan pese a ver caducado por más de treinta (30) días, el Registro de Construcción o cuando éste haya sido revocado, serán sancionados cada uno con una multa equivalente al 30% del Salario Básico Unificado, debiendo además el Comisario ordenar la suspensión de la obra hasta que se obtenga y se presenten planos aprobados y el Registro de Construcción actualizado.

72.5.- El propietario que no haya realizado el Registro Catastral, dentro del término prescrito en esta Ordenanza, será sancionado con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor invertido. La aplicación de esta sanción no los releva de la obligación de obtener el correspondiente Registro Catastral.

72.6.- El propietario y responsable técnico que no hayan solicitado la Inspección Final y consecuentemente no hayan obtenido la correspondiente Certificación de Conformidad con Normas y de Habitabilidad de la Edificación,

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre

Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento (25 %) del valor de mercado de lo invertido. La aplicación de esta sanción no los releva de la obligación de obtener dicho certificado.

72.7.- En los casos en que las empresas proveedoras de energía eléctrica, alcantarillado, agua y telefonía presten servicios a edificaciones que no cuenten con el respectivo certificado de Registro Catastral, aquellas en cada caso serán sancionadas con una multa equivalente a un (1) salario Básico Unificado. Si de la falta de cumplimiento se deriva evasión tributaria en perjuicio del Gobierno Municipal, las empresas serán responsables solidarias del valor de los tributos evadidos.

72.8.- Las infracciones cometidas en el proceso de construcción referente a señalética provisional, áreas de vestidores y facilidades temporales serán sancionadas con multas equivalentes al 10% del Salario Básico Unificado. De subsistir la infracción por más de treinta días, se suspenderán las obras de construcción hasta que se subsane la causa que motivó la sanción.

72.9.- Si en el proceso de construcción se causaran afectaciones a bienes de uso público, que no hayan sido previstos, el responsable técnico será sancionado con una multa equivalente al 50% de un salario básico unificado si no comunicaren a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, en el término de tres (3) días, el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo. La aplicación de la multa no exime al responsable técnico de la obligación de reparar el o los bienes de uso público destruidos o afectados. Si no se subsanaren los daños indicados, la Dirección de Obras Públicas los reparará o restituirá por cuenta y costo del propietario o responsable técnico, a valor doblado, para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente.

72.10.- Quienes no presentaren el debido Registro de Construcción por arreglos internos o remodelaciones, se aplicará una multa equivalente al 50% de un SBU.

72.11.- Quienes construyan estructuras con carácter definitivo y no porten en obra al menos un juego de planos arquitectónicos, estructurales, de redes hidro-sanitarias y eléctricas, debidamente aprobados por la Dirección de Planificación Urbana y Rural y firmados por el Proyectista, se sancionará con una multa equivalente a un (1) Salario Básico Unificado sin perjuicio de que exija la presentación de dichos planos.

72.12.- Si se aprobaran proyectos por parte de funcionarios del GAD Municipal sin todos los requisitos planteados en el cuerpo de esta ordenanza, el servidor será multado con el 300% de un Salario Básico Unificado, además de aplicarse responsabilidades administrativas, civiles o penales.





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

72.13.- Por haber terminado una construcción clandestina se aplicará una multa equivalente al 200% de un salario básico unificado, sin perjuicio de la obligación del propietario de legalizar la edificación.

Art. 73.- Revocación de la Aprobación de Proyectos.- Cuando el proyecto haya sido aprobado, y el propietario, proyectista y/o responsable técnico de la obra violaren las normas de la presente Ordenanza, se notificará de este particular, para lo cual el comisario Municipal oficiará a la Dirección de Planificación Urbana y Rural en el sentido de que se revoque la aprobación del proyectos.

Art.- 74.- Revocación del Registro de Construcción.- Cuando el comisario de construcción ,haya dispuesto la suspensión de la obra y hubiere establecido el plazo y las condiciones para que el propietario y/o responsable técnico rectifique todo aquello que motivó la suspensión, y esto no se cumpliere solicitará a la Dirección de Planificación Urbana y Rural se revoque el Registro correspondiente, en caso de haberse otorgado; o se suspenda indefinidamente el proceso de construcción, si no se hubiese obtenido dicho Registro, sin perjuicio de que se imponga las multas correspondientes.

Una vez que se aplique la medida revocatoria se colocará por parte del funcionario que determina la sanción, un cartel que diga "CLAUSURADO", donde aclare el motivo, fecha y número del proceso.

Art. 75.- Demolición de Obras.- independientemente a las otras obras sanciones que correspondieren, se ordenara la demolición en los casos siguientes:

- a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea.
- b) Ocupación en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonas.
- c) En áreas intensificadas y no autorizadas que excedieran el porcentaje establecida.
- d) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, durante el proceso de construcción que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
- e) Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que atentare contra la seguridad estructural de la edificación, además del derecho de vista o de privacidad de terceros.
- f) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Régimen de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente el mismo.

En caso que se disponga demolición y la acción hubiere prescrito en atención a lo establecido en el Art. 399 del Código Orgánico de Organización Territorial

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre
Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

www.puertolopez.gob.ec





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARÍA GENERAL

autonomía y descentralización COOTAD, dicha resolución quedara insubsistente disponiendo a su vez el correspondiente archivo de la causa.

Art. 76.- Suspensión de los Servicios de Energía Eléctrica y Telefonía.- El comisario de construcción solicitara a las empresas que presten servicios de energía eléctrica y telefonía, la suspensión de los mismos en los siguientes casos.

- Quando hayan pasado más de treinta días desde que el edificio está habilitado, sin que se haya obtenido la condición habitable luego de la Inspección Final.
- Quando de la Inspección Final se concluya que la edificación no reúne las condiciones de habitabilidad, seguridad, ornato y construcción prescritas.
- Quando dentro del régimen de la Propiedad Horizontal, a solicitud de condominio, la Dirección de Planificación Urbana y Rural haya procedido a una re inspección, de la cual se concluya que se han alterado las áreas comunes, o se hayan efectuado obras adicionales que pongan en peligro o afecten la habitabilidad del edificio, o afecten las normas sobre usos e intensificación de suelo.
- Quando en el edificio construido, se inhabilite para su uso propio de los espacios de parqueo, que le eran obligatorios de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Art. 77.- Sanciones Administrativas.- el funcionario que infrinja las disposiciones de esta Ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que, por razón de sus funciones está obligado a informar, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo acorde a lo previsto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo de Servicio Civil y Carrera Administrativa y su Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudieren reclamar los perjudicados.

Art. 78.- Falta de Profesionales.- los proyectistas y/o responsables técnicos de una edificación, que hubiesen auspiciado o permitido actos calificados como muy graves según lo dispuesto en el cuerpo de esta ordenanza, serán sujetos de una comunicación enviada al Organismo o institución controladora al cual pertenezca, y responderá civil y penalmente por sus actos, haciendo conocer además a las autoridades respectivas, para su sanción de acuerdo al cuerpo legal correspondiente. En dicha comunicación constaran los detalles de los hechos que originan el pedido.

Art. 79.- Modificación del Uso Autorizado.- Si durante el proceso de construcción o en la Inspección Final se constatare que se han realizado modificaciones que propicien cambios al uso autorizado, las sanciones





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

correspondientes serán prescritas. Sin embargo, tales sanciones y el eventual registro ante la Dirección de Planificación Urbana y Rural, de las modificaciones realizadas regularizaran la situación de la edificación, más no el uso del suelo no conforme a norma; consecuentemente, no se emitirá el permiso de funcionamiento hasta que el particular sea subsanado.

DISPOSICIÓN FINAL

Forman parte integrante de esta ordenanza el siguiente glosario de términos y definiciones.

GLOSARIO DE TERMINOS Y DEFINICIONES

Afectación: Acción por la cual, la Autoridad competente asigna, parcial o totalmente un terreno particular para obras o uso público.

Área Verde: es un espacio natural o artificial en un centro urbano, que sirve para el esparcimiento físico y mental, a favor del desarrollo y mejoramiento de sus pobladores. Puede definirse como áreas verdes los espacios destinados a parques, plazas, bosques y áreas protegidas.

Cerramientos: están dirigidos a cumplir diferentes exigencias funcionales como delimitación del espacio arquitectónico.

Clausuras: cierre definitivo o parcial de un proceso, en estos casos, de construcción.

Climatización: consiste en crear unas condiciones de temperatura, humedad y limpieza del aire adecuadas para la comodidad dentro de los espacios habitados.

Conservación: Urbana: involucra la conservación y/o puesta en valor de bienes patrimoniales arquitectónicos y urbanos con o sin modificaciones de los usos originales.

Construcción: se la denomina a una obra ya construida o edificada, además a la edificación o infraestructura en proceso de realización, e incluso a toda la zona adyacente usada en la ejecución de la misma. Es todo proceso que antes de hacerse dispone de un proyecto y una planificación predeterminada.

Constructor: ver, responsable técnico.

COS: Coeficiente de ocupación técnico.





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

Cubiertas: es un elemento constructivo que protege a los edificios en la parte superior y, por extensión, a la estructura sustentante de dicha cubierta.

CUS: coeficiente de utilización de suelo.

Demolición: es el proceso mediante el cual se procede a tirar abajo o destruir de manera planificada un edificio o construcción en pie. También se distingue de otras acciones como el derrumbe ya que es un proceso programado y planificado de acuerdo a las necesidades y cuidados específicos de cada caso.

Drenajes.- Ordenanza para la regulación, del sistema integral de manejo de desechos sólidos en el Cantón Puerto López.

Edificabilidad.- máxima cantidad de metros cuadrados de techos edificables, que asigna o permite el planeamiento urbanístico, sobre un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie (m^2/m^2). Es un parámetro urbanístico básico que relaciona la superficie de una parcela a edificar, con los metros cuadrados construidos que se puedan levantar en ella en las diferentes plantas del edificio a realizar.

Edificación.- todas aquellas construcciones realizadas artificialmente por el ser humano con diversos pero específicos propósitos. Las edificaciones son obras que diseña, planifica y ejecuta el ser humano en diferentes espacios, tamaños y formas en la mayoría de los casos para habilitarlas o usarlas como espacios de resguardo. Las edificaciones más comunes y difundidas son los edificios habitacionales, aunque también entran en este grupo otras edificaciones tales como los templos, los monumentos, los comercios, las construcciones de ingeniería, etc.

EPMAPAPL: Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Puerto López.

EXCAVACIONES: se entenderá por excavación al proceso de excavar y retirar volúmenes de tierra u otros materiales para la conformación de espacios.

FRACCIONAMIENTOS DE SUELOS: Por fraccionamiento se entiende la división de un terreno en manzanas y lotes, que requiere del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos conforme a las clasificación establecida en el código urbano.

GAD: Gobierno Autónomo Descentralizado.





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

GEORREFERENCIADO: Es la técnica de posicionamiento espacial de una entidad en una localización geográfica única y bien definida en un sistema de coordenadas y datos específicos.

HABITABILIDAD: Calidad de habitable. Capacidad de una vivienda, edificio, sector o lugar de ser habitable de acuerdo a ciertas condiciones básicas y con arreglo a las normas legales vigentes.

INSPECCIONES: Se trata de una exploración física a la construcción o edificación a analizar y será realizada por personal técnico especializado.

INSPECCION FINAL: Acto que lo ejecuta la Dirección de planificación urbana y rural, para verificar y determinar que la construcción se ajusta a los planos, diseño y especificaciones, y cumple con la disposiciones contempladas por ordenanzas.

JUNTAS: Pequeño espacio que queda entre las dos superficies de elementos inmediatos.

LINDERO: Significa la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficiales se extiende la un dominio.

LOTIZACIONES: es una calificación urbanística que se refiere a una superficie de terreno legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. (NEC): Norma Ecuatoriana de la construcción

OCHAVA: Es un recurso urbanístico que consiste en unir con una línea oblicua los lados de las manzanas en sus esquinas, eliminándose estas, con el objetivo de mejorar la circulación y su visibilidad y ampliar los cruces, lo que provoca que las parcelas situadas en esos lugares tengan circunstancias físicas especiales.

PLANOS: Son la representación gráfica y exhaustiva de todos los elementos que plantea un proyecto. Constituyen la geometría plana de las obras proyectadas definiendo en abstracto y completamente sus tres dimensiones. Presentan dimensiones lineales, superficiales y de volumen de todas las obras y acciones de tareas desarrolladas por el Diseñador.

PLAN REGULADOR: Documento promulgado mediante la ordenanza del plan regulador de desarrollo urbano cantonal de la libertad, que establece normas y condiciones de usos de suelo para su crecimiento físico, y lineamientos para proyectores de desarrollo, y estrategias de ejecución progresiva.





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

PROFESIONAL: Arquitecto o ingeniero a quien dentro de su ámbito profesional le corresponde elaborar estudios, diseños, o dirigir la ejecución de obras a que se refieren las ordenanzas.

PROPIEDAD HORIZONTAL: Es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la agregación de un edificio o de un terreno común.

PROYECTO:- Del latín "proiectus" - Se define como el conjunto de escritos, gráficos y demás geométricos y cálculos hechos para dar idea de cómo hacer y cuanto ha de costar una obra de urbanismo, Arquitectura o Ingeniería.

REESTRUCTURACION DE LOTES: Se entiende por un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con algunos de estos fines.

REHABILITACION: Es la acción y efecto de restituir algún proceso constructivo o edificación, habitándolo de nuevo con mejores características o similares a su antiguo estado.

REMODELACION: Es una transformación sustancial del proceso constructivo o la edificación. La idea de remodelación está asociada al concepto de cambio, pero no en un sentido secundario sino que el cambio es significativo.

REPARACION: Es la acción y el efecto de reparar procesos que no funcionan correctamente o que fueron mal construidos.

RESPONSABILIDAD: Es el cargo u obligación moral que resulta para uno del posible yerro en cosa o asunto determinado. Obligación de reparar y satisfacer, por si o por otro, a consecuencia de delito de una culpa y de otra causa legal.

RESPONSABLE TECNICO O CONSTRUCTOR: Profesional legalmente competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones vigentes de la ilustre Municipalidad de la Libertad. Se entenderá también como tal, la persona jurídica cuyo objetivo social comprende la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para estos efectos actué representado por profesional calificado.

REVERSION URBANISTICA: Son actuaciones encaminadas a la recuperación de espacios públicos en áreas de esteros o ríos, rellenadas total o parcialmente u Ocupadas con usos incompatibles.

RIESGOS Y VULNERABILIDAD: El riesgo es una medida de la magnitud de los daños frente a una situación peligrosa y se mide asumiendo una





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019

SECRETARIA GENERAL

determinada vulnerabilidad frente a cada tipo de peligro, que es probabilidad de ocurrencia de daños dado que se ha presentado un peligro.

SALIENTES: Es la protuberancia respecto de un muro. Cualquier miembro que sobresale del paramento.

SANCIONES: La sanción es la aplicación de algún tipo de pena o castigo a un individuo ante determinado comportamiento considerado inapropiado, peligroso o ilegal.

SEGURIDAD ESTRUCTURAL: Se denomina seguridad estructural a una serie de condiciones que deben cumplir los edificios para considerar que las actividades para los que fueron diseñados pueden realizarse de forma segura. Estas condiciones aplican tanto para el uso previsto del edificio como para su periodo de construcción.

SERVIDUMBRE: Es la denominación de un tipo de derecho real que limita el dominio de un predio denominado fundo sirviente en favor de las necesidades de otro llamado fundo dominante perteneciente a otra persona.

SBU: Salario básico unificado

SOPORTAL: Es el espacio cubierto que, en algunos edificios o manzanas de casas, se dispone ante las entradas y bajo la parte más adelantada hacia la calle de los pisos superiores, permitiendo el tránsito cubierto de peatones a través de él, paralelamente a la propia calle. Su forma es la de un porche, galería, atrio o pórtico alargado; aunque no se limita a la entrada principal (como sucede en pórticos y atrios). Los soportales suelen recorrer totalmente la fachada de uno o varios edificios.

TALUD: La diferencia que existe entre el grosor del sector inferior del muro y el grosor del sector superior, creando una pendiente.

TRANSFORMACION: Significa el resultado de un cambio de forma del proceso constructivo o una edificación.

URBANIZACIONES: Es la acción y efecto de urbanizar y el núcleo residencial urbanizado. Requiere de electricidad, agua potable, recolección de residuos y transporte, entre otros servicios básicos para sus habitantes.

VANO: en una construcción o estructura arquitectónica puede referirse a cualquier apertura en una superficie compacta. También se utiliza para referirse a la distancia entre apoyos de un elemento estructural (como techos o bóvedas), y de forma más explícita a ventanas, puertas e intercolumnios. El objetivo elemental es dejar un hueco abierto en un muro para que pase el aire o la luz.





Puerto López

La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019
SECRETARIA GENERAL

VENTILACION: a la renovación del aire del interior de una edificación mediante extracción o inyección de aire.

VOLADIZOS: Es un elemento estructural rígido, que está apoyado solo por un lado a un elemento (usualmente vertical), del que sobresale. También se puede construir voladizos con celosías o forjados. Cuando se somete a una carga, el voladizo la transmite al apoyo al que está sujeto mediante un momento y una tensión cortante.

ZONA DE EXPANSION SUBURBANA: Es la zona dispuesta por la municipalidad y los códigos urbanos locales con posibilidad de expansión, siempre y cuando sean planificados para la construcción de edificaciones.

ZONA DE PROMOCION INMEDIATA: Es la zona dispuesta por la municipalidad y los códigos urbanos locales, aptos y planificados para la construcción de edificaciones.

(ZR): zonas residenciales.

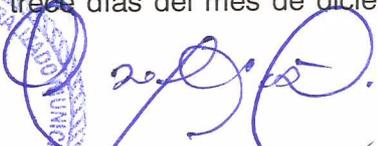
(ZR-AD): zonas Residenciales de alta densidad

(ZR-MD): zona Residencial de media densidad

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto López, a los trece días del mes de diciembre del año dos mil dieciocho.


Sr. Miguel Ecuador Plúa Murillo

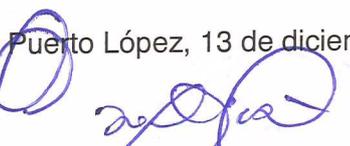
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ.**


Ab. Eckell Wilbert Fienço Baque

**SECRETARIO GENERAL GAD MCPAL
CANTÓN PUERTO LÓPEZ.**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto López, en las sesiones ordinarias realizadas los días ocho de noviembre y trece de diciembre del dos mil dieciocho.

Puerto López, 13 de diciembre del 2018.-


Ab. Eckell Wilbert Fienço Baque

**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ.**

Av. Machalilla, diagonal al Terminal Terrestre

Correo secretariageneral@puertolopez.gob.ec

Puerto López-Manabí-Ecuador

Telefax (593 5) 2300 257-258

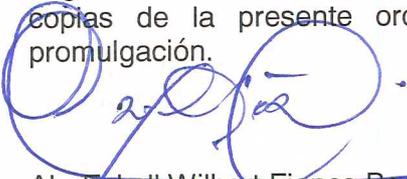
www.puertolopez.gob.ec



Puerto López
La Capital del Cielo

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
2014 - 2019
SECRETARÍA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ.- En la ciudad de Puerto López, a los trece días del mes de diciembre del año dos mil dieciocho, a las catorce horas con veinte minutos, de conformidad con lo preceptuado en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente ordenanza al señor Alcalde para su sanción y promulgación.


Ab. Eckell Wilbert Fienco Baque
SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ.

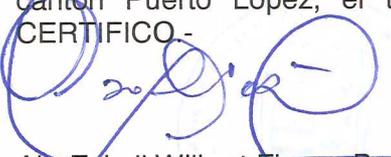


ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ.- En la ciudad de Puerto López, a los trece días del mes de diciembre del año dos mil dieciocho, a las catorce horas con cincuenta minutos, de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y por cuanto a la presente ordenanza se le ha dado el trámite legal correspondiente y está acorde con las disposiciones Constitucionales y Leyes de nuestra República, sanciono la presente Ordenanza Municipal, por Secretaría General cúmplase con lo previsto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Sr. Miguel Ecuador Plúa Murillo
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ.



Proveyó y sancionó la presente ordenanza el señor Miguel Plúa Murillo, en su condición de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto López, el trece de diciembre del dos mil dieciocho.- LO CERTIFICO -


Ab. Eckell Wilbert Fienco Baque
SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL CANTÓN PUERTO LÓPEZ.

