

# **ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO.**

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Sección I:**

##### **Ámbito De Aplicación:**

**Art. 1.-** Las disposiciones de la presente ordenanza se aplicarán dentro de los límites del área urbana de la ciudad de Portoviejo y tiene como finalidad procura una racional y adecuada ocupación y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa sobre las construcciones o edificaciones y el estado, destino y condiciones de ellas.

**Art. 2.-** Para la aplicación e interpretación de esta Ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se enuncian a continuación:

#### **ORDENAMIENTO FÍSICO-ESPACIAL DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO.**

- Plano N° 01 Límites del área urbana de la ciudad de Portoviejo.
- Plano N° 02 Uso del Suelo
- Plano N° 03 Estructura Vial Urbana
- Plano N° 04 Zonificación Urbana de Portoviejo.

**Art. 3.-** Para la aplicación de esta Ordenanza y de las disposiciones administrativas relativas a ella, se utilizarán las definiciones constantes en el Anexo N° 1

#### **Sección II:**

##### **Revisión y Modificación**

**Art. 4.-** Las reformas a esta Ordenanza deben contar con los dictámenes de las comisiones correspondientes, y el informe de la Dirección General de Planificación basado en un estudio que considere la incidencia de la propuesta de reforma sobre las previsiones y determinaciones del Programa de Ordenamiento físico-espacial del área urbana de la ciudad de Portoviejo.

**Art. 5.-** Periódicamente cada dos años la Dirección General de Planificación evaluará la idoneidad de las normas de esta Ordenanza, en función de las nuevas necesidades de desarrollo urbano y propondrá al Concejo Municipal las modificaciones necesarias, respaldadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana, la administración del territorio y la clasificación del suelo causada por la selección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación del suelo, por la adopción de un nuevo plan de ordenamiento del área urbana.

**Art. 6.-** El Concejo municipal de Portoviejo, previo informe de la Dirección General de Planificación, podrá conocer y resolver sobre propuestas diferentes a las especificadas en esta Ordenanza, en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de obras de equipamiento urbano en las áreas de: salud, educación y bienestar social,
- b) Cuando sea inejecutable desde el punto de vista técnico cualquiera de las disposiciones de esta Ordenanza, y  
Cuando luego de un estudio técnico debidamente justificado y realizado por la Dirección General de Planificación, se propongan usos u ocupaciones del suelo.
- c) deferentes a las especificadas en esta Ordenanza.

**Art. 7.-** La Dirección General de Planificación, se encargará de la complementación y actualización del inventario y catálogo de las edificaciones protegidas, sujetos a la aprobación del I. Concejo municipal.

**Art. 8.-** El Gobierno Municipal y su administración en general, y específicamente, la Dirección General de Planificación y las Comisarías correspondientes, serán las encargadas de ejecutar y sancionar la presente Ordenanza.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LOS USOS DEL SUELO**

**Art. 9.-** Los usos del suelo urbano se clasifican en globales y pormenorizados. Los globales son genéricos dentro del área urbana de la ciudad de Portoviejo y pueden ser: vivienda, comercio, industriales, equipamientos y áreas de protección ecológica

Los usos del suelo pormenorizados se refieren a la particularidad de los usos globales que se especifican en el cuadro 1 y en el Plano N° 02 Uso del Suelo.

**Art. 10.-** Las relaciones de compatibilidad en los usos de los suelos globales y pormenorizados se expresan en el cuadro N° 2.

**Art. 11.-** El uso del suelo destinado a vivienda, puede ser en lotes independientes, edificios aislados o combinados con otros usos de suelo.

Son:

- Residencial Urbano, corresponde a vivienda de alta, mediana y baja densidad.
- Residencial múltiple, corresponde a vivienda combinada con otros usos compatibles.

**Art. 12.-** El uso de suelo comercial es de los inmuebles destinados al acceso del público para el intercambio comercial.

Son:

- Comercial 1, corresponde a comercio vecinal y es compatible con vivienda.

- Comercial 2, corresponde a comercio zonal y es de uso exclusivo de intercambio de productos y servicios.
- Comercial 3, corresponde a comercio pesado, industrial y restringido.

**Art. 13.-** El uso de suelo industrial es el de los inmuebles destinados a operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos, reparación y mantenimiento de automotores.

Son:

- Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, pequeña industria de procesos mayoritariamente secos: talleres y mecánicas automotrices livianas.

No podrán calificar en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6h00 a 20h00, o mayor a 40 dB de 20h00 a 6h00.

- Industria de mediano impacto: Pequeña industria en general, lubricadoras, vulcanizadores, lavadoras, mecánicas automotrices pesadas y semipesadas, aserraderos, alfarerías, productos plásticos, papel, gaseosas y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.

Dependiendo de su ubicación en el contexto urbano, pueden ser usos principales para esta zonificación los correspondientes a comercio y equipamiento.

No podrán calificar en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6h00 a 20h00, o mayor a 50 dB de 20h00 a 6h00. Ninguna industria que descargue en la atmósfera elevadas cantidades de contaminantes gaseosos y material particulado.

- Industria de alto impacto: industrias peligrosas: ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante.

No podrán calificar en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB de 6h00 a 20h00, o mayor a 60 dB de 20h00 a 6h00.

Cualquier duda o apelación existente acerca de la clasificación asignada a una industria, será resuelta por la Dirección General de Planificación.

**Art. 14.-** El uso de suelo de equipamientos, es aquel destinado a un conjunto de actividades que satisfacen necesidades o mejoran la calidad de vida de las zonas urbanas.

Son:

- Equipamiento zonal, es complementario con el uso de suelo residencial y comprende los usos de suelo de educación, salud, bienestar social, recreación, cultura y religión.

- Equipamiento general, es el equipamiento especializado que da servicio a nivel de ciudad y engloba usos de suelo administrativos, educativos, culturales,
- Residencial agrícola, corresponde a los lotes en los cuales la actividad predominante es la agropecuaria, con incidencia menor en el uso de vivienda.
- recreacionales y centros de rehabilitación social.

**Art. 15.-** El uso de suelo de equipamiento de servicios públicos, son los espacios destinados a: transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos.

Los usos del suelo pormenorizados se han definido con arreglo a la jerarquía de los equipamientos:

- Transporte, son los equipamientos de servicio público necesarios para el buen funcionamiento del transporte, tales como paradas, estacionamientos, terminales, etc.
- Infraestructura, son los equipamientos de servicio público necesarios para el buen funcionamiento de la infraestructura en las zonas urbanas, tales como, centrales y subestaciones de servicio.
- Tratamiento de desechos sólidos y líquidos, plantas procesadoras, rellenos sanitarios, lagunas de oxidación, etc.

**Art. 16.-** El uso de suelo de protección ambiental y ecológica, es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente. Su uso será reglamentado mediante planes de manejo específicos.

Son:

- Uso del suelo en los que se permitirán usos agrícolas, forestales, recreativos, turísticos y elementos de paisajes.
- Uso del suelo destinados a preservar y proteger la cuenca hidrográfica del Río Portoviejo.

<b>CUADRO 1</b>		<b>USO DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS</b>
<b>Código</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO</b>	
	<b>USO GLOBAL = V vivienda</b>	
	<b>ESTABLECIMIENTOS</b>	
<b>VA-1</b>	<b>Vivienda agrícola</b> Lotes de 1000 a 5000 m <sup>2</sup>	
<b>VA-2</b>	<b>Vivienda agrícola,</b> Lotes de 5000 a 50000 m <sup>2</sup> .	
<b>V-1</b>	<b>Vivienda urbana</b> (Alta Densidad) Lotes de 150 200 m <sup>2</sup> .	
<b>V-2</b>	<b>Vivienda urbana</b> (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m <sup>2</sup> .	
<b>V-3</b>	<b>Vivienda Urbana,</b> (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m <sup>2</sup> .	
<b>V-4</b>	<b>Vivienda Urbana,</b> (Baja Densidad)	
	<b>USO GLOBAL = C comercio</b>	

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

	Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes.
<b>ESP</b>	<b>Equipamiento servicios públicos:</b> <b>ESP</b> Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía. Transporte, terminales terrestres.
<b>USO GLOBAL = P</b> protección ambiental y ecológica	
<b>PAE</b>	<b>Protección ambiental y ecológica:</b> <b>PAE-1</b> Equipamientos especiales: recreación – ecológicos, turísticos. <b>PAE-2</b> Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes <b>PAE-3</b> Ambiental- ecológico: protección de las vegas del Río Portoviejo

## INSTRUCTIVO PARA CONSULTAR EL PLANO Y LOS CUADROS DE USO DEL SUELO

### PRIMER PASO

Localice sobre el Plano – N° 2 de USO DEL SUELO, la zona donde esta ubicado el predio que desea consultar y luego identifique la clave correspondiente.

### SEGUNDO PASO

Una vez identificada la zona se pasa al Cuadro No. 2 COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS, en cuya parte izquierda se encuentran las claves de las zonas representadas en el Plano – N° 2 de Uso del Suelo, cuando se ha localizado la línea correspondiente, se hace la consulta en sentido horizontal, identificándose sobre dicha línea todas las agrupaciones de establecimientos por usos, pudiendo ser: principales, compatibles, condicionados y prohibidos.

### TERCER PASO

Las agrupaciones de establecimientos por usos se encuentran desglosadas en el Cuadro N° 1 - USOS DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS.

CUADRO N° 2	COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS	VIVIENDA			COMERCIO				INDUSTRIA			EQUIPAMIENTO			
		Baja Den- si- dad	Me- dia Den- si- dad	Alta Den- si- dad	CV	CZ	CE	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ	EE	ESP	PAE
V-1	Vivienda urbana Lotes de 150 a 200 m2.	P	P	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
V-2	Vivienda urbana Lotes de 200 300 m2.	C	P	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
V-3	Vivienda urbana Lotes de 300 a 500 m2.	C	P	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
V-4	Vivienda urbana. Lotes de 500 a 1000 m2.	P	C	X	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
CV	Comercio vecinal: Tiendas de	C	C	C	P	C	R	X	R	X	X	R	R	R	R

	barrio, farmacias, licorerías. Bazares, papelerías, salones de belleza, peluquerías, zapaterías, etc.														
<b>CZ</b>	<b>Comercio zonal:</b> <b>CZ-1. Mercados, centros comerciales, almacenes de comestibles.</b> <b>CZ-2. Funerarias, salas de velación</b> <b>CZ-3. Almacenes, artículos para el hogar, imprentas</b> <b>CZ-4. Oficinas, hoteles, restaurantes, micro mercados, bares.</b> <b>CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas</b>	R	R	R	C	P	R	X	R	R	X	R	R	R	X
<b>CE</b>	<b>Comercio especial:</b> <b>CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción.</b> <b>CE-2. Gasolineras y autoservicios</b>	X	X	X	R	R	P	X	R	R	X	X	X	X	X
<b>CR</b>	<b>Comercio restringido:</b> <b>Moteles, prostíbulos, similares</b>	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X
<b>Y-1</b>	<b>Industria bajo impacto:</b> <b>Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.</b>	R	R	R	R	R	R	X	P	R	X	R	R	R	X
<b>Y-2</b>	<b>Industria mediano impacto:</b> <b>Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.</b>	X	X	X	X	R	R	X	R	P	R	X	X	X	X
<b>Y-3</b>	<b>Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeñas industrias contaminante.</b>	X	X	X	X	X	X	X	X	R	P	X	X	X	X
<b>EZ</b>	<b>Equipamiento zonal:</b> <b>EZ-1 Educación: preescolar, escolar, media y educación especial</b> <b>EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud, clínicas, hospitales.</b> <b>EZ-3 Bienestar social: guarderías, ancianatos, orfanatos.</b> <b>EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.</b>	C	C	C	R	R	X	X	R	X	X	P	R	R	R
<b>EE</b>	<b>Equipamiento especial</b> <b>EE-1 Turísticos: Hoteles, centros de convenciones</b> <b>EE-2 Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes</b>	R	R	R	R	R	X	X	X	X	X	R	P	R	R
<b>ESP</b>	<b>Equipamiento servicios públicos:</b> <b>ESP Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía.</b>	R	R	R	R	R	X	X	X	X	X	R	R	P	R
<b>PAE</b>	<b>Protección ambiental y ecológica:</b> <b>PAE-1 Equipamiento de: recreación – ecológico, turísticos.</b> <b>PAE-2 Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutas</b>	X	X	X	R	X	X	X	X	X	X	R	R	R	P
<b>P: USO PRINCIPAL</b>		<b>C: USO COMPATIBLE</b>			<b>R: USO CONDICIONADO</b>					<b>X: USO PROHIBIDO</b>					

## CAPÍTULO III

### DE LA ZONIFICACIÓN

**Art. 17.-** La zonificación determina la forma de ocupación, lote mínima, frente mínima, retiro frontal, retiros laterales, retiro posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo.

**Art. 18.-** La zonificación de los ejes viales, afectará a los lotes que tengan su frente hacia el eje vial y hasta un fondo máximo de cuarenta metros, medidos a partir del frente del lote.

Cuando un lote tenga dos o más zonificaciones, podrá acogerse a la de mayor altura, pero respetará las condiciones de ocupación y retiros de cada vía.

**Art. 19.-** Para la codificación de la zonificación, se establece un código alfanumérico compuesto de una sigla y cinco dígitos, cuyos significados son los siguientes:

a) La sigla identifica la forma de ocupación:

**A:** Aislada

**B:** Pareada,

**C:** Continua con retiro frontal

**D:** Continua sobre línea de fábrica,

**E:** Continua sobre línea de fábrica con portales,

b) Los tres primeros dígitos identifican la dimensión del lote mínimo:

**1,500** lote mínimo de 150 m2.

**200** lote mínimo de 200 m2.

**300** lote mínimo de 300 m2.

**500** lote mínimo de 500 m2.

**1000** lote mínimo de 1000 m2.

c) El cuarto y quinto dígito determinan el número máximo de pisos:

03: máximo tres pisos

04: máximo cuatro pisos

06: máximo seis pisos

08: máximo ocho pisos

10: máximo diez pisos.

**Art. 20.-** Los diferentes tipos de zonificación y sus parámetros se detallan en el Cuadro No.3 ZONIFICACIÓN URBANA DE PORTOVIEJO y en los Planos No. 03 ZONIFICACIÓN URBANA DE PORTOVIEJO, de esta Ordenanza.

**Art. 21.-** Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección General de Planificación determinará el retiro correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.



**Art. 22.-** En el caso de que existan lotes de superficies menores a los lotes mínimos establecidos por la zonificación del sector, las edificaciones se sujetarán a los datos de altura máxima permitida, retiros, coeficientes de ocupación del suelo y coeficientes de utilización del suelo de esa zonificación.

**Art. 23.-** Las edificaciones que se encuentran dentro del inventario del Patrimonio Cultural de la ciudad de Portoviejo, con la clasificación de edificaciones reconocidas como patrimonio cultural, prevalecerán sobre la zonificación general las características de la edificación existente.

Para intervenir en estas edificaciones se requerirá previamente un informe de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural.

**Art. 24.-** Para realizar edificaciones, urbanizaciones u otros estudios en las áreas de influencia del aeropuerto, se requerirá previamente un informe de la Dirección de Aviación Civil.

CUADRO 3		ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO											ESTACIONAMIENTO	
CÓDIGO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE frente-fondo	ALTURA MÁXIMA		Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Utilización del Suelo	RETIROS MÍNIMO					
					AM	AM			RM	RM	RM	RM		RM
VIVIENDA	FO	LM	FM	PL	Pisos	Metros	COS	CUS	F	L	L	P	EB	E
VA2003	A AISLADA	200	12	1 -1,4	3	10	0,40	1,20	3	3	3	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VA2004		200	12	1 – 1,4	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
VA303		300	12	1- 2	3	10	0,40	1,20	5	3	3	3	6	
VA304		300	12	1- 2	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
VA306		300	12	1- 2	6	20	0,40	2,40	5	3	3	3	6	
VA503		500	15	1- 2	3	10	0,40	1,20	5	3	3	3	6	
VA504		500	15	1- 2	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
VA506		500	15	1- 2	6	20	0,40	2,40	5	3	3	3	6	
VA508		500	15	1- 2	8	26	0,40	3,20	5	3	3	3	6	
VA510		500	15	1- 2	10	32	0,40	4,00	5	3	3	3	6	
VAA1003		1000	20	1 – 2,5	3	10	0,20	0,60	5	3	3	3	6	
VB 203	B PAREADA	200	10	1-2	3	10	0,50	1,50	5	3	0	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VC3 1,503	C CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	150	07	1-3	3	10	0,70	2,10	3	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES UNIDADES DE VIVIENDA
VC3 1,504		150	07	1-3	4	14	0,70	2,80	3	0	0	3	6	
VC3 204		200	08	1-3	4	14	0,60	2,40	3	0	0	3	6	
VC3 206		200	08	1-3	6	20	0,60	3,60	3	0	0	3	6	UN ESTACIONAMIENTO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VC3 304		300	9,5	1-3	4	14	0,60	2,40	3	0	0	3	6	
VC3 306		300	9,5	1-3	6	20	0,60	3,60	3	0	0	3	6	
VC3 510		500	13	1-3	10	32	0,60	6,00	3	0	0	3	6	
VC5 303		300	9,5	1-3	3	10	0,60	1,80	5	0	0	3	6	
VC5 306		300	9,5	1-3	6	20	0,60	3,60	5	0	0	3	6	
VC5 503		500	13	1-3	3	10	0,60	1,80	5	0	0	3	6	
VC5 510		500	13	1-3	10	32	0,60	6,00	5	0	0	3	6	
VD1,503	D CONTINUA	150	07	1 – 3	3	10	0,70	2,10	0	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VD1,504		150	07	1 – 3	4	14	0,70	2,80	0	0	0	3	6	

VD303	SOBRE	300	9,5	1 – 3	3	10	0,60	1,80	0	0	0	3	6	UNO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VD304	LÍNEA DE FABRICA	300	9,5	1 – 3	4	14	0,60	2,40	0	0	0	3	6	
VF203	<b>F</b> CONTINUA	200	08	1 – 3	3	10	0,70	2,10	0	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES UNIDADES DE VIVIENDAS
VF204		200	08	1 – 3	4	14	0,70	2,80	0	0	0	3	6	
VF206	SOBRE	200	08	1 – 3	6	20	0,60	3,60	0	0	0	3	6	
VF304	LÍNEA DE	300	9,5	1 – 3	4	14	0,60	2,40	0	0	0	3	6	UNO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VF306	FABRICA	300	9,5	1 – 3	6	20	0,60	3,60	0	0	0	3	6	
VF508	CON POR-	500	13	1 – 3	8	26	0,60	4,80	0	0	0	3	6	
VF510	TALES	500	13	1 – 3	10	32	0,60	6,00	0	0	0	3	6	

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

## CAPÍTULO IV

### NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO

#### Sección I:

##### De la división del suelo:

**Art. 25.-** Las divisiones del suelo, urbanizaciones o subdivisiones, se sujetarán a las disposiciones sobre uso del suelo y zonificación establecidas en esta Ordenanza y a las normas generales de esta sección.

**Art. 26.-** Toda división del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público. El sistema vial de uso público se sujetarán a las especificaciones contenidas en el Cuadro No 7 de la presente Ordenanza, referido a características mínimas de las vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y derechos de vías del sistema nacional de autopistas y zonas de protección de líneas de transmisión eléctricas.

**Art. 27.-** Los proyectos de urbanizaciones deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El urbanizador construirá y entregará sin costa a la Municipalidad las redes de infraestructura.

**Art. 28.-** Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, Tendrán la superficie y el frente mínimos establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del 15% en la superficie y el frente de los lotes.

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

**Art. 29.-** Toda división del suelo contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal. Esta área no será inferior al 10% de la superficie útil del terreno a dividirse, y se ubicará con frente a la calle. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector.

Del porcentaje destinado, las zonas verdes y comunales no serán inferior del 30% ni mayor al 50%, debiendo totalizar entre las dos el 100% del área destinada.

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

**Art. 30.-** No se exigirá el establecimiento de áreas comunales y verdes en los siguientes casos:

a) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el 10% para áreas comunales y verdes, cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.

- b) Cuando el 10% del área útil del predio sea menor a la cabida mínima que establezca la zonificación del sector,
- c) En los casos de divisiones de hecho, judiciales, realizadas entre herederos.

En caso de divisiones de hecho con existencia de construcciones, el propietario deberá justificar la existencia de las mismas presentando los respectivos permisos municipales.

- d) En superficies menores de 10.000 m<sup>2</sup>.

En el caso de superficies donde se implanten conjuntos habitacionales en áreas comprendidas entre 6.000 y 10.000 m<sup>2</sup>, el promotor destinará para áreas verdes-comunales un porcentaje del 10% como mínimo de la superficie total.

**Art. 31.-** No pueden ser destinadas para espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, canales abiertos, riberas de ríos, las vecinas a terrenos inestables, las zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 50%, a menos que, se encuentren aterrizadas las áreas comunales o los espacios verdes, o que el urbanista asegure su construcción, con garantía a elección de la Municipalidad de Portoviejo, quien determinará el tipo y su monto.

Cuando las áreas de afectación sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes sino, únicamente, el equipamiento del área comunal determinado por las normas respectivas, el mismo que se localizará en el área urbanizable.

**Art. 32.-** Las áreas destinadas para zonas verdes y de equipamiento comunal deberán ser entregadas a la Municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la Dirección General de Planificación. El urbanizador además arborizará las áreas verdes de veredas y parterres con variedades forestales propias de la zona.

El mantenimiento de las áreas verdes y comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que estas sean entregadas al Municipio. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el cuidado y mantenimiento de estos bienes de dominio público de propiedad del Municipio.

**Art. 33.-** Si el predio limita o está atravesado por el Río Portoviejo, se mantendrá una franja de protección de 50 metros de ancho, de uso público, medidos horizontalmente desde la ribera. Constituyéndose en retiro obligatorio de libre construcción, al que las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso para su mantenimiento.

**Art. 34.-** En los casos de subdivisión de un predio por: herencia, división de hecho y división judicial, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior al establecido en la reglamentación del sector por esta Ordenanza, pero en ningún caso será menor de 105 metros cuadrados, y el frente de cada uno de 10 lotes, deberá ser 10 metros como mínimo y en el caso de urbanizaciones hasta 7,00 metros de frente.

**Art. 35.-** Son urbanizaciones sujetas a reglamentación particular y se rigen por ordenanzas especiales, las siguientes:

- a) Las que resultan de la aplicación de los procedimientos de excepción para el reconocimiento legal y la regularización de los asentamientos populares existentes y futuros en áreas urbanas.
- b) Las urbanizaciones de interés social.

## **Sección II:**

### **De los programas de vivienda de interés social:**

**Art. 36.-** Son programas de vivienda de interés social: los promovidos y desarrollados por el Ministerio de la Vivienda o indirectamente por este organismo del Estado en apoyo a otras Instituciones públicas o privadas, empresas o constructores privados, cooperativas de vivienda, y los que ha juicio del I. Municipio de Portoviejo, puedan considerarse como tales de acuerdo con el procedimiento que para el efecto establece la Ley de Régimen Municipal y previo estudio socio-económico del sector.

**Art. 37.-** Los programas de vivienda de interés social se podrán implantar y desarrollar únicamente al interior de las áreas urbanas de la ciudad, donde existan los servicios básicos.

**Art. 38.-** Se sujetarán a las zonificaciones: VA203, VA204, VB203, VC31, 503, VC31, 504, VC3204, VF203 y VF204. Establecidas en el Cuadro N° 3 de la presente Ordenanza.

**Art. 39.-** Los programas de vivienda de interés social podrán ser planificados y ejecutados por etapas y sus obras de urbanización serán entregadas al Municipio de Portoviejo y sus empresas de la misma manera o en su totalidad.

**Art. 40.-** La construcción de las obras de equipamiento comunal y las áreas verdes será de responsabilidad del promotor - Ministerio de la Vivienda- (en todos los casos, tanto en proyectos desarrollados por esa Institución, como los que reciban su calificación y apoyo), Institución que coordinará su ejecución con todos los organismos del Estado mediante convenios que garanticen su dotación en lo relativo a: Educación, Recreación y Deportes, Bienestar Social, Salud, etc., la magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectado.

## **Sección III:**

### **De las edificaciones**

**Art. 41.-** Todas las edificaciones se sujetarán a las especificaciones de la respectiva zonificación de esta Ordenanza.

**Art. 42.-** Retiros Frontales: Los retiros frontales serán encepados y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de estos retiros con edificaciones, salvo losas de garaje o garitas de vigilancia. En las zonas múltiples y que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera y no se permitirán estacionamientos, cerramientos, ni obstáculo alguno.

**Art. 43.-** Retiros Laterales: Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de 3,80 metros a las medianeras. En las vías colectoras, se permitirá adosamientos hasta una altura de dos pisos (siete metros). Esta altura se medirá desde el nivel natural del suelo.

**Art. 44.-** Cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas accesibles, la altura máxima permitida será de un metro sobre el nivel natural del terreno.

**Art. 45.-** Cerramientos: los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura mínima de 2 metros y máxima de 3,80 metros. Los cerramientos frontales podrán tener una altura máxima de 2,50 metros, deberán ser diseñados en armonía con el edificio y serán aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2 metros de altura como mínima, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la ciudad.

**Art. 46.-** Los voladizados se atenderán a las siguientes disposiciones

- En las zonificaciones con retiros frontales se permitirán voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la calle y hasta un máximo de 1,25 metros a partir del primer piso (cuatro metros) y de 2,50 metros a partir del segundo piso (siete metros).
- Los lotes cuya zonificación sea en línea de fábrica, se permitirán voladizos con ocupación de ambientes interiores de hasta 1,25 metros, a partir del segundo piso (siete metros). No se permitirán voladizos, para esta zonificación, de ningún tipo, cuando las vías sean menores de 10 metros, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán 3 metros de la medianera.
- No se permitirán voladizos de ningún tipo hacia los retiros laterales, a excepción que el retiro sea hacia un espacio verde público en cuyo caso podrá tener un voladizo máximo de 1,25 metros.
- En todos los casos el área de construcción máxima de las edificaciones, no superara el CDS fijado por la zonificación respectiva.

**Art. 47.-** En las zonificaciones sobre línea de fábrica con portales, las edificaciones obligatoriamente deberán incluir portales a lo largo de la o las vías, los niveles de los pisos de los portales deben unificarse con los niveles de las aceras, los portales deben considerarse como prolongación de las aceras y no podrán incluir desniveles, rampas o gradas; los portales no pueden ser ocupados con objetos o elementos que se transformen en barreas que dificulten la circulación peatonal. Los portales obligatoriamente tendrán 3 metros de profundidad y 3,60 metros libres de altura.

**Art. 48.-** Culatas: Todas las culatas de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares alas otras fachadas.

**Art. 49.-** Ascensores: es obligatoria su instalación en edificios cuya altura sea superior a seis plantas, que se considerarán desde el subsuelo en caso de haberlo, En las edificaciones que utilicen el séptimo piso como espacio complementario de las viviendas, con acceso en el sexto piso (departamentos tipo duplex) no requerirán ascensor.

**Art. 50.-** Transformadores: Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta (50) kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, con acceso independiente para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica, siempre que no sea factible su instalación en torre (poste) o que no se trate de cámaras modulares compactas.

**Art. 51.-** Todas las construcciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de la edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

- a) Se considera altura de edificación máxima a la asignada en el cuadro N° 3 de la presente Ordenanza, la misma que será correspondiente tanto en número de pisos, como en distancia vertical.
- b) La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.
- c) En terrenos planos, la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren parcial o totalmente sobre el nivel de la acera, para el cálculo del CDS se contabilizará únicamente los locales habitables.
- d) En terrenos con pendiente positiva o negativa, no se podrán realizar excavaciones que superen el 60% de su área. La edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrizados, cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 15 metros en dirección de la pendiente.

La altura de edificación se medirá en cada volumen de aterramiento, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al 50% del CDS reglamentario y/o que sobresalga parcial o totalmente del nivel natural del terreno.

Dentro del volumen de aterramiento conformado y bajo el primer nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria, podrán ubicarse locales habitables y no habitables hasta un máximo de dos pisos de altura.

Los traslapes y superposiciones producidas por el aterramiento no se contabilizarán en la sumatoria de pisos y en el cálculo de la altura de edificación.

En estos casos igualmente, el establecimiento del CDS contabilizará todos los locales habitables.

- e) En terrenos con usos residenciales con pendientes positivas y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrá tener máximo dos accesos desde la calle.

Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.

- f) En terrenos con usos residenciales con pendientes negativas y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con



locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía.

Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese nivel, la escalera deberá desarrollarse por el interior del edificio. El retiro lateral podrá utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno.

**g)** En terrenos con usos múltiples, con pendiente positiva y retiro frontal, la edificación no podrá ocupar ese retiro, debiendo tratarse como prolongación de la acera y su uso será público. Preferentemente deberá efectuarse el desbanque necesario a fin de que la acera y el retiro frontal tengan niveles similares.

**h)** En terrenos con usos múltiples, con pendiente negativa y retiro frontal, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía.

La cubierta del retiro frontal ocupado en subsuelo deberá tratarse como prolongación de la acera, y será de uso público. La altura máxima de esta losa de cubierta sobre el nivel de la acera será de un metro en el punto más desfavorable.

**i)** Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores al 50%, para la ejecución de proyectos será necesario un estudio específico del suelo, de los desbanques y taludes, que presentará previamente el interesado a la Dirección General de Planificación, para su aprobación.

**j)** En los casos no contemplados en los párrafos anteriores de este artículo, se sujetarán a lo que dispone esta reglamentación en relación con la ocupación de los retiros frontales, altura de edificación, COS y CUS.

**Art. 52.-** La altura del entrepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación. En el cono de aproximación al aeropuerto, la altura máxima de edificación, incluido gradas, ascensores u otras instalaciones, no podrá sobrepasar las determinadas por la Dirección de Aviación Civil.

**Art. 53.-** Para el cálculo se excluyen las áreas de servicios comunales tales como: escaleras, circulaciones horizontales generales, ascensores, ductos de basura y de instalaciones, los estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelo. Además no se contabilizarán las áreas de equipamiento comunal establecidas por las normas municipales.

**Art. 54.-** Las edificaciones construidas antes de esta Ordenanza, que por los nuevos datos de zonificación pueden incrementar el COS, CUS y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado.

**Art. 55.-** El cálculo del número de puestos de estacionamiento se regirá por lo establecido en los Cuadros 3 y 4 de la presente Ordenanza, y además se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en esquinas, ni a través de plazas, plazole-tas, parques parterres ni pretilos y se lo hará siempre desde una vía pública. En caso de que el predio tenga acceso a dos vías, el ingreso vehicular se lo planificará por la vía de menor jerarquía.
- b) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de tres metros desde la línea de fábrica, a partir del cual podrá produ-cirse el cambio de pendiente. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estaciona-mientos será de tres metros.
- c) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacio-namientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal de alarma luz. Esta será lo suficientemente visible para los peatones, indicando el instante de salida de los vehí-culos.
- d) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales. La ocupa-ción como accesos a los estacionamientos, no superará el 30% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10 metros el acceso a los estacionamientos será de 3 metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,50 metros y máxima de 3,80 metros.
- e) En las edificaciones construidas que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, antes de la vigencia de la presente ordenanza, cuyos predios no permitan la aplicación del número de estacionamientos previstos, se exigirá los que técnicamente sean facti-bles.
- f) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección general de Planificación.

<b>CUADRO 4</b>	<b>NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS REQUE- RIDOS</b>
<b>1. USO RESIDENCIAL</b>	
Proyecto de interés Social	1 por cada 10 viviendas
Proyectos el lote < a 200 m2.	1 por cada 3 viviendas
Proyectos el lotes > a 200 m2.	1 por cada vivienda
<b>MULTIFAMILIAR</b> - Departamentos < 40 m2. - Departamentos = 40ª 70 m2. - Departamentos = 71 a 240 m2. - Departamentos > 240 m2.	1 por cada 4 viviendas 1 por cada 2 viviendas 1 por cada vivienda 2 por cada vivienda
<b>2. USO COMERCIAL Y OFICINA</b>	
- Hasta 100 m2 de área útil	1 por cada 100 m2.
- > 100 m2 de área útil	1 por cada 50 m2 de exceso
- Centros Comerciales	1 por cada 25 m2 de exceso
<b>3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIO</b>	
<b>EDUCACIÓN</b>	
- Primaria y Preprimaria	1 por cada 2 aulas
- Secundaria	1 por aula
- Superior	4 por aula

- Cultura, Culto y espectáculo público	1 por cada 25 localidades
SALUD (60% para el público y 40% para el personal)	1 por cada 4 camas
ALOJAMIENTO	1 por cada 4 habitaciones
<b>4. INDUSTRIAS Y BODEGAS</b>	
<b>INDUSTRIAS</b>	
- Bajo Impacto	1 por cada 100 m2. de lote
- Mediano y Alto Impacto	1 vehículo liviano por cada 100 m2. de construcción + 1 vehículo pesado por cada 500 m2. de lote.
<b>BODEGAS</b>	1 vehículo liviano por cada 500 m2. de construcción + 1 vehículo pesado por cada 500 m2. de lote.

**Art. 56.-** Ocupación provisional: en todos los predios podrán autorizarse con carácter provisional usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y publicidad. Las construcciones deben tener carácter provisional y ser de tipo desmontable. Queda prohibida la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años. Pasado este lapso, el Municipio podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

**Art. 57.-** Supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos: en todo edificio cuyo uso suponga acceso libre del público, se deberá obligatoriamente eliminar todo tipo de barrera que impida la libre circulación de minusválidos.

#### **Sección IV:**

##### **De la declaratoria de propiedad horizontal**

**Art. 58.-** Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad horizontal, sean independientes, y puedan ser enajenados individualmente.

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada y en ningún caso podrán conformarse en superficies mayores a 10000,00m2.; con una tolerancia del 10% en el área.

**Art. 59.-** Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en esta Ordenanza

**Art. 60.-** Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal de-

berán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de teléfonos, establecidas por los organismos competentes. Además por las disposiciones especiales establecidas a continuación:

- a) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente.
- b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.
- c) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde un tablero general.

La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo a las normas de la Empresa Eléctrica.

**Art. 61.-** Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deben sujetarse a la clasificación que se registra en el Cuadro N° 5 para la construcción de los espacios comunales.

<b>CUADRO 5</b>	<b>NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL</b>		
<b>GRUPO</b>	<b>VIVIENDA</b>	<b>COMERCIO</b>	<b>OFICINA</b>
<b>A</b>	<b>Hasta 10</b>	<b>Hasta 20</b>	<b>Hasta 40</b>
<b>B</b>	<b>De 11 a 20</b>	<b>De 21 a 40</b>	<b>De 41 a 80</b>
<b>C</b>	<b>De 21 a 40</b>	<b>De 41 a 80</b>	<b>De 81 a 160</b>
<b>D</b>	<b>De 41 a 70</b>	<b>De 81 a 140</b>	<b>De 161 a 280</b>
<b>E</b>	<b>&gt; a 71</b>	<b>&gt; 141</b>	<b>&gt; 281</b>
<b>Solo para usos combinados se considerarán como áreas equivalentes: viviendas 100 m<sup>2</sup>; comercio 50 m<sup>2</sup>; oficinas 25 m<sup>2</sup>.</b>			

**Art. 62.-** Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos:

- Espacios construidos,
- Áreas recreativas,
- Retiros frontales, y
- Áreas de circulación peatonal y vehicular.

Los espacios generales de uso comunal, se sujetarán a las siguientes disposiciones.

a) Espacios construidos: los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para portero o conserje, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.

Los grupos B y C, tendrán una sala comunal de copropietarios, con un área mínima de 20 m<sup>2</sup>.

Para los grupos D y E, la sala comunal será igual a 1 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m<sup>2</sup>.

El grupo E tendrá una guardería infantil, tomando como mínimo 1 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m<sup>2</sup>.

Se podrán ubicar los espacios construidos de uso comunal en la terraza de los edificios, ocupando como máximo el 20% del área de dicha terraza. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio, deberá estar retirada al menos 5 metros al frente y 3 metros lateralmente y hacia el fondo del perímetro de la terraza

Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como área útil, siempre y cuando no superen el 50% del COS establecido en la zonificación.

**b) Áreas recreativas:** Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B, y C, tendrán un área recreativa mínima de 15 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda.

Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E, tendrán un área recreativa mínima de 10 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda, con un mínimo de 300 m<sup>2</sup>. Estas áreas deberán ser concentradas y de uso general.

Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal.

**c) Retiros frontales:** los retiros frontales en las zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, pudiendo ser encespados y arborizados.

**d) Áreas de circulación peatonal y vehicular:** su diseño se sujetará a las disposiciones de la presente Ordenanza.

**Art. 63.-** Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones generales para toda edificación, observarán las disposiciones siguientes:

**a) Cisterna y equipo hidroneumático:** toda edificación de una altura mayor a tres pisos, que vaya a ser declaradas en propiedad horizontal, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad de abastecimiento de tres días y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

**b) Gas:** Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, podrán considerar la posibilidad de disponer de un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento, de acuerdo a las normas que dicta el INEN. El control de consumo se realizará por medio de contadores individuales.

**c) Casilleros Postales:** Toda edificación en propiedad horizontal, contará con casilleros de servicio postal.

**d) Radio y televisión:** En todas las edificaciones destinadas a vivienda, grupos D y E, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, esta deberá emplazarse en el lugar del edificio que suponga el menor impacto visual para el medio.

## **Sección V**

### **Intensificación de la utilización del suelo.**

**Art. 64.-** Con el propósito de intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo, los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de esta Ordenanza, de acuerdo con los contenidos del Cuadra N° 6 Intensificación de la Utilización del Suelo.

**Art. 65.-** Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales de esta Ordenanza y las siguientes:

- a) Deberán respetar el uso del suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector.
- b) Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal
- c) Los predios ubicados en áreas urbanas calificadas como zonas de riesgo, peligrosas o restringidas, solo podrán acogerse a los incrementos de altura y no a los incrementos del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), y densidad neta.

CUADRO 6	INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO																				
	LOTES IGUALES O SUPERIORES A:																				
	ZONIFICACIÓN	2 LOTES MÍNIMOS			4 LOTES MÍNIMOS			1500 M2			2000 M2			3000 M2			4000 M2			5000 M2	
VIVIENDAS	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT
AISLADA VA203	0,45	1,35	3	0,50	1,50	3	0,55	1,65	3	0,45	1,80	4	0,45	1,80	4	0,40	2,00	5	0,45	2,25	5
VA204	0,45	1,80	4	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,45	2,25	5	0,45	2,25	5	0,40	2,40	6	0,45	2,70	6
VA303	0,45	1,35	3	0,50	1,50	3	0,55	1,65	3	0,45	1,80	4	0,45	1,80	4	0,40	2,00	5	0,45	2,25	5
VA304	0,45	1,80	4	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,45	2,25	5	0,45	2,25	5	0,40	2,40	6	0,45	2,70	6
VA503	0,45	1,35	3	0,50	1,50	3	0,55	1,65	3	0,45	1,80	4	0,45	1,80	4	0,40	2,00	5	0,45	2,25	5
VA504	0,45	1,80	4	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,45	2,25	5	0,45	2,25	5	0,40	2,40	6	0,45	2,70	6
PAREADA VB 203	0,55	1,65	3	0,55	1,65	3	0,55	1,65	3	0,45	1,80	4	0,50	2,00	4	0,45	2,25	5	0,50	2,50	5
CONTINUA CON RETIROS VC 1,503	0,70	2,10	3	0,70	2,10	3	0,75	2,25	3	0,60	2,40	4	0,65	2,60	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5
VC 1,504	0,70	2,80	4	0,70	2,80	4	0,75	3,00	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5	0,60	3,60	6	0,65	3,90	6
VC 204	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,50	2,50	5	0,55	2,75	5	0,50	3,30	6	0,55	3,30	6
VC 303	0,60	1,80	3	0,60	1,80	3	0,65	1,95	3	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,55	2,50	5	0,55	2,75	5
VC 304	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,50	2,50	5	0,55	2,75	5	0,50	3,00	6	0,55	3,30	6
VC 306	0,60	3,60	6	0,60	3,60	6	0,60	3,60	6	0,55	3,85	7	0,55	3,85	7	0,50	4,00	8	0,55	4,40	8
VC 503	0,60	1,80	3	0,60	1,80	3	0,65	1,95	3	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,50	2,50	5	0,55	2,75	5
CONTINUA SLF VD 1,503	0,70	2,10	3	0,70	2,10	3	0,75	2,25	3	0,60	2,40	4	0,65	2,60	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5
VD 1,504	0,70	2,80	4	0,70	2,80	4	0,75	3,00	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5	0,60	3,60	6	0,65	3,90	6
VD 303	0,60	1,80	3	0,60	1,80	3	0,65	1,95	3	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,50	2,50	5	0,55	2,75	5
VD 304	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,65	2,60	4	0,55	2,75	5	0,55	2,75	5	0,50	3,00	6	0,55	3,30	6
CONTINUA SLF Y PORTALES VF 203	0,70	2,10	3	0,70	2,10	3	0,75	2,25	3	0,60	2,40	4	0,65	2,60	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5
VF 204	0,70	2,80	4	0,70	2,80	4	0,75	3,00	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5	0,60	3,60	6	0,65	3,90	6
VF 304	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,65	2,60	4	0,55	2,75	5	0,60	3,00	5	0,55	3,30	6	0,60	3,60	6

## **Sección VI**

### **De las vías**

**Art. 66.-** El diseño y construcción de las vías se regirá por las disposiciones de esta sección y los contenidos del Cuadro N° 7

**Art. 67.-** La municipalidad diseñará las vías arteriales de enlace primario, vías arteriales de enlace básico, vías de enlace secundario, vías locales vehiculares y vías locales peatonales. En base al Plan de Ordenamiento Físico-Espacial del Área Urbana de la Ciudad y los estudios específicos sobre vialidad y transporte

**Art. 68.-** La red vial del área urbana de la ciudad de Portoviejo, estará conformada por los siguientes tipos de vías:

**a) Vías arteriales primario**

Son las vías destinadas al tránsito interurbano para una circulación rápida (60 a 90 Km./H.) con vehículos en ambos sentidos, en carriles separados y con accesos controlados. Estas vías no deben permitir el estacionamiento de vehículos en sus carriles.

**b) Vías arteriales de enlace básico**

Son las vías destinadas de preferencia al transporte masivo, que se conectan con las vías arteriales de enlace primario y de enlace secundario. Deben permitir una circulación moderada (10 a 60 Km./H.) de vehículos en ambos sentidos y en carriles separados. Estas vías no deben permitir el estacionamiento de vehículos en sus carriles, con excepción de las paradas de buses las cuales deben estar localizadas en forma equidistante y estratégica.

**c) Vías de enlace secundario**

Son las vías destinadas al tránsito interno de los diversos sectores urbanos; se conectan con las vías arteriales de enlace básico y las vías locales vehiculares. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos en sus carriles.

**d) Vías locales vehiculares**

Son las vías destinadas al tránsito particular de vehículos al interior de los barrios y urbanizaciones. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos en sus carriles.

**e) Vías locales peatonales**

Son las vías destinadas al tránsito peatonal. No deben permitir el tránsito de vehículos y estacionamientos, excepto en casos de emergencia.

**Art. 69.-** El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y de escalinatas; pueden ser realizados por los urbanizadores, sujetándose a lo dispuesto en las normativas de esta Ordenanza, previa aprobación de la Dirección General de Planificación.



**Art. 70.-** Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones del ministerio de Obras Públicas mediante Acuerdo, a los estudios y recomendaciones viales realizados por la Dirección General de Planificación.

**Art. 71.-** Se establecen áreas de protección especial, en las vías, en los siguientes casos:

- Servicio: Poliductos  
Tipo: Especial  
Área de Protección: desde el eje 15 metros
- Servicio: Línea de alta tensión (138 KW)  
Tipo: Especial  
Área de Protección: desde el eje 15 metros
- Servicio: Línea de alta tensión (menos de 46 KW)  
Tipo: Especial  
Área de Protección: desde el eje 7,5 metros
- Servicio: Acueductos  
Tipo: Especial  
Área de Protección: desde el eje 10 metros
- Servicio: Canal de Riego  
Tipo: Especial  
Área de Protección: desde el eje 15 metros

<b>CUADRO DE ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VIAS</b>							
<b>TIPO DE VÍA</b>	<b>NÚMERO DE CARRILLES POR SENTIDO</b>	<b>PARTE-RRE</b>	<b>ACERA</b>	<b>CARRIL DE ESTACIONAMIENTO</b>	<b>LONGITUD MÁXIMA</b>	<b>PENDIENTE MÁXIMA</b>	<b>ANCHO TOTAL</b>
Vías arteriales de enlace primario (EXPRESA)	Diseño especial En base al Plan de Ordenamiento Físico-Espacial del Área Urbana de la Ciudad y los estudios específicos sobre vialidad y transporte						
Vías arteriales de enlace básicos (ARTERIAL)	DOS	4,00 metros	3,50 metros	OPCIONAL	-	8%	25,00 metros o más
Vías de enlaces secundarios (COLECTORA)	UNO	-	2,00 metros	DOS	400 metros	10%	15,00 metros
Vías locales vehiculares (LOCAL)	UNO	-	1,50 metros	UNO	100 metros	12%	10,00 metros
Vías locales peatonales (LOCAL)	-	-	-	-	100 metros	15%	6,00 metros
Ciclo – vía	-	-	-	-	-	15%	1,80 metros

## **Sección VII**

### **De las construcciones sismo resistentes**

**Art. 72.-** Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), debiendo además, observar lo siguiente:

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos en países con características sismológicas similares a las nuestras.
- b) En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente del edificio.

## **Sección VIII**

### **De la prevención contra incendios**

**Art. 73.-** Todo proyecto arquitectónico o urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, su reglamento, y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

**Art. 74.-** Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán ajustarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.

**Art. 75.-** Después de la aprobación del proyecto, por la Dirección General de Planificación, y durante la construcción del edificio, el Municipio y el Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

## **Sección IX**

### **De la protección de la vegetación, espacios y elementos naturales**

**Art. 76.-** El derecho de la colectividad a disfrutar de un medio ambiente adecuado, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y ambientes naturales.

**Art. 77.-** Las Vegas y Riberas del Río Portoviejo, son áreas de protección ecológica, de un gran valor paisajístico que contienen elementos naturales con evidente valor ambiental. Los usos y conservación de estas áreas, paisajes y elementos, son de responsabilidad Municipal, y serán protegidos mediante la planificación y posterior ejecución del proyecto: "Corredor Biótico, Parque Lineal Río Portoviejo".

**Art. 78.-** La vegetación existente tanto en espacio público como en privado, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o de replantaciones, deberá solicitarse autorización Municipal, la que, a través de la Dirección General de Planificación, emitirá la respectiva resolución, previo informe favorable de la Dirección de Medio Ambiente Municipal.

En todos los predios, los propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie de lote, como mínimo.

Los moradores de los accesos principales de la ciudad, así como de los centros poblados del cantón, procuraran la arborización de los mismos, debiendo la Municipalidad indicar las especies de árboles a sembrarse.

**Art. 79.-** Toda obra de conservación, recuperación o de nueva edificación, deberá tener en cuenta la protección de la vegetación, que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural (muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales). En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie. Según el caso se autorizará o se exigirá variaciones en la obra, o en su defecto, se condicionará el permiso al trasplante, el replante o la protección de los árboles mientras dure la obra.

**Art. 80.-** Todos los taludes que no requieran muros deberán estar cubiertos por vegetación rastrera o por matorral.

**Art. 81.-** Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un 70%. La Municipalidad, independientemente o en acción conjunta con otras instituciones estimulará la conformación de áreas forestales.

**Art. 82.-** Las acciones de degradación del medio ambiente natural, en forma directa o indirecta, darán lugar a las sanciones que establece esta Ordenanza, en el Capítulo correspondiente.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LOS PROCEDIMIENTOS**

#### **Sección I:**

##### **De los procedimientos generales**

**Art. 83.-** Los trabajos de planificación arquitectónica o urbana, y de diseño especializado, ya sea de ingeniería: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, para los cuales se requiera aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero, inscrito en su respectivo colegio, de acuerdo con las leyes del Ejercicio Profesional y debidamente registrado en el I. Municipio de Portoviejo.

**Art. 84.-** Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica, tales como: dividir un terreno, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas

edificaciones, ampliar o modificar construcciones existentes; se respetarán las normas de zonificación establecidas en la presente Ordenanza.

**Art. 85.-** Las edificaciones pueden realizarse bajo tres formas de intervención:

- a) Trabajos Varios: intervenciones menores a 40 m<sup>2</sup> ó de un costo de hasta 20 salarios básicos unificados vigentes, no requieren aprobación de planos, siempre que no afecten la morfología del inmueble y del sector.
- b) Con aprobación de planos, construcciones mayores de 40 m<sup>2</sup>, o con un valor mayor a 20 salarios básicos unificados vigentes, deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil.
- c) Construcciones de Interés Social, mediante prototipos de edificación realizadas por instituciones públicas, colegios profesionales e instituciones privadas sin fines de lucro, previamente aprobadas por el I. Municipio de Portoviejo y bajo la fiscalización de un profesional arquitecto o ingeniero civil.

**Art. 86.-** Para efectos de autorización e Informe de Alcaldía, con relación a la explotación de canteras dentro del área urbana de la ciudad (a los que se refieren los artículos 148 y 11 de la Ley de Minería), los interesados presentarán la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde/sa,
- b) Localización del sitio ubicado en Roja Topográfica del IGM en escala 1:25000,
- c) Estudio de Impacto Ambiental,
- d) Pago de patente anual.

La municipalidad, solicitará informes técnicos sobre la factibilidad de explotación de la cantera a la Dirección de Obras Públicas y a la Dirección General de Planificación, en base a los cuales autorizará o negará la solicitud.

## **Sección II:**

### **Del Informe de Regulación Urbana (IRU)**

**Art. 87.-** El Informe de Regulación Urbana (IRU), será expedido por la Municipalidad a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de un valor equivalente al 1 % de la remuneración básica unificada. IRU tiene un periodo de validez de dos años, contados a partir de la fecha de su expedición.

**Art. 88.-** Cuando el Informe de Regulación Urbana sea requerido para urbanizar, dentro del área urbana de la ciudad, se deberá complementar la solicitud con informes de factibilidad de servicio de las Empresas Municipales de Agua Potable y de Alcantarillado.

**Art. 89.-** En los casos no previstos por esta Ordenanza y de conformidad con el Art. 232 de la Ley de Régimen Municipal, la Dirección General de Planificación elaborará un informe para conocimiento y resolución del Concejo Municipal de Portoviejo.

### **Sección III:**

#### **De la aprobación de urbanizaciones**

**Art. 90.-** El Concejo, aprobará mediante ordenanza toda urbanización siempre que se realice dentro del área urbana de la ciudad de Portoviejo, previo informe de la Dirección General de Planificación.

Los planos de las urbanizaciones aprobados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda a los que se refieran el Art. 383 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, estarán exentos del pago por aprobación de planos.

**Art. 91.-** Luego de la aprobación del Concejo, la Secretaria General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las 6 copias restantes a:

- Dirección General de Planificación, Sindicatura Municipal,
- Sindicatura Municipal,
- Dirección de Avalúos y Catastros,
- Registrador de la Propiedad,
- Profesional responsable de la urbanización, y
- Propietario de la urbanización.

La entrega se realizará previo el pago de un valor por gastos administrativos de aprobación de planos equivalente al 1 X 1000 del costo de las obras de urbanización. La Dirección de Fiscalización anualmente, cada 30 de noviembre, señalará los costos de urbanización.

**Art. 92.-** La resolución del Concejo Municipal de Portoviejo, se protocolizará en una Notaria del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras de urbanización, y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales a favor de la Municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

El urbanizador se obliga a entregar en Sindicatura Municipal cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, así como dos copias certificadas para el archivo del Concejo municipal de Portoviejo.

**Art. 93.-** El procedimiento para obtener el informe favorable de urbanización, contempla tres instancias:

- a) Informe Básico;
- b) Aprobación del anteproyecto; y
- c) Aprobación del proyecto definitivo de la urbanización.

**Art. 94.-** Para el otorgamiento del Informe Básico, el interesado deberá presentar en la Dirección General de Planificación, la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director General de Planificación.

- Informe de Regulación Urbana (IRU).
- Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización.
- Certificado de Solvencia e historia de dominio emitido por el Registrador de la Propiedad del Cantón.
- Plano del predio en escala 1: 1000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, riachuelos, canales de riego, líneas de transmisión de energía eléctrica, etc.
- Informe de factibilidad de los servicios de agua potable y de alcantarillado, emitido por el organismo competente. En el caso de dotación del servicio de agua potable por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado y en caso de alcantarillado establecerá el sistema de redes y su tratamiento final.
- Informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión.
- Informe de factibilidad del servicio telefónico y la eventual ubicación del centro de carga.
- Informe de la Dirección de Aviación

Civil, en el caso de que la urbanización esté ubicada en la zona de protección del aeropuerto, con las regulaciones que deben observarse.

- Cuando se trate de fraccionamiento calificado como de interés social, de acuerdo con el artículo 36 de esta Ordenanza, se deberá adjuntar la respectiva calificación del organismo competente.

**Art. 95.-** Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto, el arquitecto planificador, deberá presentar en la Dirección General de Planificación, la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director General de Planificación.
- Informe de Regulación Urbana (IRU).
- Informe Básico de Urbanización.
- Memoria técnica gráfica del anteproyecto, que deberá contemplar obligatoriamente los siguientes aspectos: Antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y de equipamientos en función de las normas del Código de Arquitectura y de Urbanismo, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del anteproyecto. La memoria se presentará en láminas de formato INEN.
- Seis copias del proyecto de urbanización, en escala 1: 1000, sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:

Ubicación del predio a urbanizarse en escala 1:25000,

Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse, y especificaciones de los colindantes,

Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo,

División de lotes, productos del diseño urbanístico,  
Equipamiento comunitario y áreas recreativas,

Cortes del terreno para indicar pendientes, ríos, etc.

Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes: Área total del predio a urbanizarse; Área útil; Área de vías y aceras; Área de afectación; Área de protección; Área comunal (equipamientos y áreas verdes); Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; Listado total de lotes (numeración continua, frente, fondo y superficie).

- En lámina aparte se presentará el proyecto en detalle del área comunal.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral del predio y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto tendrá validez un año.

**Art. 96.-** Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, el arquitecto planificador, deberá presentar en la Dirección General de Planificación, la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director General de Planificación.
- Comprobante de pago al Colegio de Arquitectos (1 X 1000)
- Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización.
- Certificado de Solvencia e historia de dominio emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.
- Informe de aprobación y plano aprobado del anteproyecto de urbanización.
- Informes y planos aprobados de redes de: agua potable, alcantarillado, electricidad y telefonía.
- Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo.
- Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador a la Municipalidad, para asegurar la ejecución de las obras.
- Comprobante de pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior.
- Seis copias del proyecto de urbanización, en escala 1: 1000, sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:

Ubicación del predio a urbanizarse en escala 1:25000,

Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse, y especificaciones de los colindantes,

Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo,

División de lotes, productos del diseño urbanístico,

Equipamiento comunitario y áreas recreativas

Cortes del terreno para indicar pendientes, ríos, etc.

Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes: Área total del predio a urbanizarse; Área útil; Área de vías y aceras; Área de afectación; Área de protección; Área comunal (equipamientos y áreas verdes); Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; Listado total de lotes (numeración continua, frente, fondo y superficie).

Cronograma valorado de ejecución de las obras de urbanización.

- En lámina aparte se presentará el proyecto en detalle del área comunal.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral del predio y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto y del propietario.

**Art. 97.-** La Dirección General de Planificación entregará al solicitante los informes pertinentes en el término máximo de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueran negativos la Dirección General de Planificación deberá señalar las razones.

La sindicatura Municipal se encargará de la elaboración de la hipoteca, prenda o cualquier otra forma de garantía que requiera su concurso, que persiga respaldar o avalar el cumplimiento de las obras a ejecutarse, por el monto y las condiciones que determine la Municipalidad. Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización producto de fraccionamientos, se procederá previa la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales de la Municipalidad de Portoviejo, previo dictamen técnico de la Dirección General de Planificación.

#### **Sección IV:**

##### **De la aprobación de subdivisiones**

**Art. 98.-** El I. Concejo, aprobará mediante resolución toda subdivisión que se realice dentro del área urbana de la ciudad de Portoviejo, previo informe de la Dirección General de Planificación. Debiendo el interesado presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director General de Planificación.
- Informe de Regulación Urbana (IRD).
- Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutara la urbanización.
- Certificado de Solvencia con historia de dominio de la propiedad Posesión efectiva en caso de no haber partición judicial o extrajudicial entre herederos.
- Insinuación judicial en el caso de donaciones
- Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad.
- Informe de factibilidad de los servicios de agua potable y de alcantarillado, emitido por el organismo competente.
- Informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica.
- Seis copias de los planos de subdivisión elaborados en escalas 1:1000, 1:500, 1:200 o 1:100, de acuerdo al formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado conteniendo: curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, con especificaciones de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, acequias, canales, etc.



- Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, ríos o accidentes del terreno, en escala opcional.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes: Área total del predio a subdividirse; Área útil; Área de vías y aceras; Área de afectación; Área de protección; Área comunal (equipamientos y áreas verdes); Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; Listado total de lotes (numeración continua, frente, fondo y superficie).
- Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura, en el caso que se proyecten calles o pasajes.

La Dirección General de Planificación podrá requerir, en casos especiales determinados por estos, otras certificaciones y documentos a fin de atender adecuadamente la solicitud presentada.

**Art. 99.-** La Dirección General de Planificación emitirá el informe técnico respectivo para conocimiento y análisis de Sindicatura Municipal, en el término máximo de 15 días, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe sea negativo, deberá señalar las razones del caso.

La sindicatura Municipal se encargará de la elaboración de la hipoteca, prenda o cualquier otra forma de garantía que requiera su concurso, que persiga respaldar o avalar el cumplimiento de las obras a ejecutarse, por el monto y las condiciones que determine la Municipalidad. Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización producto de fraccionamientos, se procederá previa la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales de la Municipalidad de Portoviejo, previo dictamen técnico de la Dirección General de Planificación.

El propietario pagará la tasa retributiva por gastos administrativos por aprobación de planos equivalente al 1X1000 del costo de las obras a ejecutarse; la tasa retributiva por gastos administrativos, en ningún caso será inferior al 50% del salario mínimo vital vigente. La Dirección de Fiscalización anualmente, cada 30 de noviembre señalará los costos de urbanización.

## **Sección V:**

### **De la aprobación de planos de edificaciones**

**Art. 100.-** Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de un edificio requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por la Dirección General de Planificación. Los planos, deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del arquitecto o ingeniero civil responsable del proyecto.

Los proyectos de equipamiento urbano, zonal y especial, deberán obtener un informe preliminar, otorgado por la Dirección General de Planificación que autorice su implantación.

**Art. 101.-** Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Director General de Planificación.

- Informe de Regulación Urbana (IRD).
- Comprobante de pago de la contribución de 1X1000, par concepto de planificación, al Colegio de Arquitectos del Ecuador o al colegio de Ingenieros Civiles, según corresponda.
- Dos copias de planos arquitectónicos, dibujados a escala 1:50 o 1:100, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio.
- Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto, con los siguientes contenidos:
  - Área de lote;
  - Área de la construcción el planta baja;
  - COS %;
  - Área útil de construcción;
  - CUS%;
  - Área total de construcción;
  - Área de vivienda;
  - Área de comercio y oficinas;
  - Área de estacionamientos;
  - Área comunal;
  - Número de unidades de vivienda;
  - Número de estacionamientos.
- Comprobante de pago del impuesto predial.
- Escrituras de propiedad del terreno o compromiso de compraventa.
- Se utilizarán escalas 1:100 o 1:50, excepto en donde se indica expresamente otra escala.

Además de los requisitos antes mencionados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

- En construcciones que alberguen a más de 25 personas o tengan más de 4 pisos de altura o proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos.
- En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general se deberá presentar el certificado de prefactibilidad de emplazamiento del CETUR.

No se tramitará la aprobación de planos si uno de los documentos que deben presentarse adjuntos a la solicitud estuviere caducado.

**Art. 102.-** La Dirección General de Planificación comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de aprobación de los planos presentados en el término máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a) Si los planos fueran aprobados, emitirá el informe de aprobación y entregará dos juegos de los planos sellados y firmados. El informe de aprobación caducará transcurrido dos años desde la fecha de su emisión.
- b) Si los planos no fueran aprobados, expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

**Art. 103.-** Una vez aprobados los planos y previo a su entrega, el interesado pagará por aprobación de los mismos, un valor sobre el costo total de la obra, para cuyo cálculo se multiplicará el número de metros cuadrados (CUS) por el costo del metro cuadrado de construcción, que la Dirección de Fiscalización del Municipio determinará hasta el 30 de noviembre de cada año, y se aplicará el cuadro No.8.

El equipamiento urbano del sector público no pagará valor alguno por aprobación de planos.

La vivienda de interés social pagará por aprobación de planos el 0.4X1000 del costo total de la obra, sin importar el área de construcción.

CUADRO 8		PARAMENTROS DE VALORIZACIÓN
CONSTRUCCIONES		VALOR DE APROBACIÓN
Desde en m2.	Hasta en m2.	DE PLANOS
1	240	2,0 X 1000
241	600	1,5 X 1000
601	En adelante	1,0 X 1000

**Art. 104.-** Para retirar los planos aprobados de la Dirección General de Planificación, el propietario o el proyectista entregará dos copias de microfilm de los mismos y el recibo de pago de la tasa municipal de aprobación de planos.

**Art. 105.-** La Dirección General de Planificación puede otorgar copias certificadas de los planos que hubiere aprobado, para lo cual el interesado presentará:

- Solicitud dirigida al Director General de Planificación, y
- Cancelar un valor equivalente al 10% de la tasa de aprobación original.

**Art. 106.-** Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten el uso del suelo, densidades, alturas de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar:

- Una solicitud dirigida al Director General de Planificación,
- Informe de Regulación Urbana (IRU)
- Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados.
- Dos copias de planos modificatorios resaltando los cambios requeridos.
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal se requerirá la autorización de los condóminos.
- Si se trata de ampliaciones que comprometa la estabilidad del edificio, se recurrirá además informes de las características estructurales de las edificaciones, de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Cambios menores no contemplados en las modificaciones menores no requerirán aprobación de planos.

Cuando no cambia el área de edificación aprobada anteriormente, pagara el 30 % de la tasa de aprobación original. En caso de existir variaciones en el área, pagará adicionalmente el valor de aprobación de los planos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 103 de esta Ordenanza.

**Art. 107.-** Las obras que requieran la aprobación de planos, pueden ejecutarse por etapas cuando esa realización parcial sea técnicamente factible. En este caso los planos para ser aprobados, graficarán las etapas propuestas.

**Art. 108.-** Los proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a la Dirección General de Planificación, la que emitirá un informe en un plazo de 15 Días. El proyectista presentará los siguientes documentos:

- Una solicitud dirigida al Director General de Planificación,
- Informe de Regulación Urbana (IRU),
- Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto.
- Copia de los planos en los que conste graficado claramente el proyecto. El anteproyecto tendrá validez por dos años.

**Art. 109.-** Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos, que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, deben necesariamente aprobar la propuesta general de su proyecto (plan Masa) adjuntando los siguientes requisitos:

- Una solicitud dirigida al Director General de Planificación.
- Informe de Regulación Urbana (IRU).
- Escrituras de la propiedad,
- Cuatro copias de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto.
- Cuadro de áreas incorporado al plano, conteniendo el número de viviendas, comercios u oficinas, etc.: COS, CUS; número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.
- Informes de factibilidades de servicios: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- Informes de la Dirección de Aviación Civil para predios ubicados en el área de protección del aeropuerto.

## **Sección VI:**

### **De la declaratoria de propiedad horizontal**

**Art. 110.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección General de Planificación, los siguientes documentos originales:

- Solicitud dirigida al Director General de Planificación.
- Informe de Regulación Urbana (IRU).
- Informe de la aprobación de las edificaciones.
- Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados.

- Cuadro de alcúotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil.
- Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización.
- Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad.
- Comprobante de pago del impuesto predial. Del año inmediatamente anterior.

El cuadro de alcúotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal NO se asignará alcúotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

**Art. 111.-** La Dirección General de Planificación informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, en un plazo máximo de 15 días, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a) Si la declaratoria de propiedad horizontal fuera aprobada, emitirá el informe técnico de aprobación al Procurador Síndico Municipal, para la continuación del trámite respectivo.
- b) La transferencia de dominio de alcúotas en las declaratorias de propiedad horizontal, procederá una vez que el propietario del bien inmueble haya obtenido el permiso de habitabilidad, sin este requisito la Dirección de Avalúos y Catastros no procederá al trámite administrativo de traslación de dominio.
- c) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada, expedirá, para el solicitante, un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones conducentes a su aprobación.

El propietario pagará por el trámite y por la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, un valor equivalente al 0,5 X 1000 del costo total de la obra, liquidada de conformidad con el cuadro que establece los parámetros de valoración.

**Art. 112.-** Para declarar en Propiedad Horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados antes de la vigencia de esta Ordenanza, la Dirección General de Planificación emitirá un informe sobre la factibilidad de cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual presentará:

- a) La documentación requerida en el Art. 101 para la aprobación de planos.
- b) Planos arquitectónicos de las edificaciones existentes firmados por un arquitecto.
- c) Informe firmado por un ingeniero sobre la factibilidad de servicio individualizado de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas para las diferentes unidades en que se vaya a dividir la edificación.

## **Sección VII:**

### **De la aprobación de trabajos varios**

**Art. 113.-** La Dirección General de Planificación aprobará las solicitudes que se presenten para realizar trabajos varios de:

- a) Mantenimiento, modificación, ampliación, obra nueva, demolición o reparación de construcción existentes cuando: el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor a 40

m<sup>2</sup> o el costo no fuere superior a 20 salarios básicos unificado vigente, y siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, en el predio o modificaciones en las fachadas.

**d)** Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, calzada y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe; reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos.

**Art. 114.-** La autorización para realizar trabajos varios será entregada en el lapso de 15 días contados a partir de la fecha de prestación de la solicitud, previo el pago de la tasa del, 5 X 1000 del costo total de la obra.

## **Sección VIII:**

### **De los permisos de construcción de edificaciones**

**Art. 115.-** La Dirección General de Planificación otorgará el permiso de construcción, al propietario o constructor; previa la presentación de la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director General de Planificación.
- Informe de aprobación de planos.
- Comprobante de depósito de la garantía.
- Comprobante de pago de Alcantarillado y Agua Potable, por contribución e instalación de servicios.
- Comprobante de pago de la contribución por construcción, al Colegio de Arquitectos del Ecuador y/o al Colegio de Ingenieros Civiles de Manabí.
- Cedula de Inscripción Patronal para el ramo de construcción.
- Número de registro en los archivos de microfilm de la Dirección General de Planificación, de los planos aprobados.
- Dos copias de planos estructurales. En caso de edificaciones mayores de tres pisos, deberán adjuntar la Memoria de Cálculo en la que se debela especificar, datos del suelo de fundación, cálculo y diseño sismo-resistentes de la estructura y recomendaciones.
- Cuando el diseño contemple una excavación mayor a 2.50 metros, se requerirá además la presentación de un estudio de suelos y del sistema de excavación, el mismo que incluirá los planos y la descripción del proceso a seguirse.
- Una copia de los planos de instalaciones eléctricas firmadas por un Ingeniero Eléctrico.
- Una copia de los planos de instalaciones hidrosanitarias firmadas por un Ingeniero Sanitario.

El permiso de construcción será válido durante todo el tiempo de ejecución de la obra.

En el caso de construcciones mayores a 300 m<sup>2</sup>, el constructor esta obligado a colocar un letrero en el predio que se va a construir, en el debe constar: la identificación del proyecto, nombres de los proyectistas arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, número del informe de aprobación de planos y número del permiso de construcción.

Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad.

**Art. 116.-** La Dirección General de Planificación puede otorgar permisos de construcción por etapas, en estos casos el permiso de construcción será válido solo para la etapa solicitada.

**Art. 117.-** Pueden realizarse modificaciones en una obra cuya construcción se haya iniciado, para lo cual se tomará en cuenta lo establecido en el artículo 106, cumpliendo con la documentación igualmente especificada en este.

**Art. 118.-** Los permisos de construcción serán emitidos en un plazo de 15 días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Si el informe fuera negativo, expresará las razones y hará las recomendaciones necesarias para la aprobación.

### **Sección IX:**

#### **De los permisos de Reglamentación Especiales y Varios, para Edificaciones de: Sección Primera.**

#### **ESTACIONES DE SERVICIOS Y GASOLINERAS**

**Art. 119.-** Los siguientes artículos de esta Sección a más de los pertinentes de la presente Reglamentación Urbana, afectarán a todas las edificaciones destinadas a estaciones de servicios y gasolineras, situadas tanto en la zona urbana como en carreteras y autopistas.

#### **Art. 120.- CONDICIONES DEL TERRENO EN LA ZONA URBANA**

Los terrenos situados en la zona urbana, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Para estaciones de servicio:**
- Frente mínimo del terreno: 30m
  - Área mínima del terreno: 900 m<sup>2</sup>

- b) Para gasolineras:**
- Frente mínimo del terreno: 30 m
  - Área mínima del terreno: 1200m<sup>2</sup>

#### **Art. 121.- CONDICIONES DEL TERRENO EN LA ZONA RURAL**

Los terrenos situados con frente a carreteras y autopistas donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Con frente a carreteras:**
- Frente mínimo del terreno: 50 m
  - Fondo mínimo del terreno: 75 m medidos desde el eje de la vía.
  - Línea de Fábrica: 40 m.

- b) Con frente a Autopista y Pasos a Desnivel:**

- Frente mínimo del terreno: 50 m
- Fondo mínimo del terreno: 90 m medidos desde el eje de la vía.
- Línea de Fábrica: 50 m

**c) Observancia del Derecho de Vía:**

1. Para carreteras: 25 m desde el eje de la vía 5 m de retiro de construcción.
2. Para Autopistas: 35 m desde el eje de la vía más de 15 m de retiro de construcción.

**Art. 122.- APROBACIÓN DEL SITIO**

Para la aprobación del sitio donde se pretenda ubicar Estaciones de Servicio o Gasolineras, deberá presentarse al Departamento de Planificación del I. Municipio, una solicitud adjuntando los siguientes documentos y planos:

- a) Copia certificada del título de propiedad del terreno, escritura de compraventa, o promesa de venta; con firma legalizada o contrato de arrendamiento.
- b) Plano topográfico (Planimetría y Altimetría) del terreno en escala 1:100 con indicación de árboles y accidentes naturales existentes.
- c) Plano de ubicación en escala 1:500 con indicación de calles, pistas, veredas, postes de alumbrado público, árboles situados en las veredas, hidrantes, semáforos, paradas de autobuses y diagrama de circulación de vehículos.
- d) Plano de ubicación en escala 1:100 con indicación de las distancias a otros establecimientos que se dediquen al expendio de gasolina, y otros como centros asistenciales religiosos, educacionales, mercados, cines o teatros; y áreas residenciales.
- e) Las gasolineras dentro de la ciudad se ubicarán a lo largo de los circuitos 1 y 2 indicados en la Sección Segunda de este Capítulo correspondiente a Mecánicas Automotrices, Mecánicas en General, Vulcanizadoras y Lavadoras sin contemplar las inmediaciones.

**Art. 123.- DISTANCIAS MÍNIMAS DE LOCALIZACIÓN EN LA ZONA URBANA**

Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los puntos más cercanos de los linderos de los lotes respectivos:

1. Cien (100) metros de estaciones o subestaciones eléctricas.
2. Doscientos (200) metros a cualquier construcción o proyecto aprobado por el Municipio destinados ha establecimientos educacionales, mercados, hospitales, iglesias y otros sitios de espectáculos públicos.
3. Quinientos (500) metros hacia plantas de gas.
4. En vías de uno o de doble sentido de tráfico, quinientos (500) metros entre estaciones de servicio o gasolineras en la zona urbana. Esta regulación regirá fuera de los límites del área considerada como Centro de la ciudad de acuerdo a la siguiente descripción:

Norte: América, Avenida Menéndez

Sur: 12 de Marzo hasta la calle C Este: Coronel Sabando y calle Seminario Oeste: Avenida 15 de Abril



5. Quinientos (500) metros en ángulo de 90° y hacia las vías transversales de aquellas sobre la cual ya existe una estación de gasolinera.
6. En avenidas de veinte (20) metros o más de ancho quinientos (500) metros entre estaciones de servicio o gasolineras, tomados sobre el mismo lado de la vía; en vías de dos o más calzadas, quinientos (500) metros medidos en la misma calzada y doscientos cincuenta (250) metros en la calzada opuesta; entre dos avenidas que se cruzan, doscientos cincuenta (250) metros.
7. Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del perímetro del Centro de la Ciudad, del numeral 4 del Art. 123 de esta Ordenanza de Reglamentación Urbana
8. La distancia entre dos estaciones de servicio o gasolineras en las vías que no tengan las dimensiones y condiciones especificadas, será de quinientos (500) metros medidos entre los puntos más próximos de los lotes sobre la vía.

#### **Art. 124.- DISTANCIAS MÍNIMAS DE LOCALIZACIÓN EN LA ZONA RURAL**

La construcción e instalación de Estaciones de servicio o gasolineras se sujetarán a la siguiente distancia mínima.

Mil (1.000) metros entre ellas, sean que se hallen en situadas en el mismo lado u opuesto de la vía. Esta distancia se medirá entre los vértices más cercanos de las islas de surtidores y sobre el mismo lado de la carretera.

Para aprobar el sitio de estaciones de servicio o gasolineras en la zona rural, por parte de la Dirección de Planificación, los planos antes indicados deberán tener previamente el visto bueno del Ministerio de Obras Públicas.

#### **Art. 125.- REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE PLANOS**

- a) Certificado de aprobación del sitio, extendido por la Dirección de Planificación Municipal y el Dpto. de Medio Ambiente, en su caso, adjunto todos los documentos y planos requeridos en los Arts. 122,123 Y 124 respectivamente.
- b) Certificado de autorización de la Dirección General de Hidrocarburos para instalar Estaciones de Servicio y Gasolineras.
- c) Copia certificada de la Corporación Estatal Petrolera Ecuatoriana C.E.P.E., sobre el compromiso de suministrar combustibles con el cupo respectivo.
- d) Visto bueno e informe favorable del Cuerpo de Bomberos.
- e) Planos de distribución con ubicación de accesos y salidas de vehículos, ubicación de islas de surtidores y tanques de combustibles, bocas de llenado, trampas de sedimentación, sistema de drenaje, tratamiento de piso, zonas de protección de peatones y señalización.
- f) Los demás requisitos comunes indicados para tal efecto en la Sección V, referido a "Aprobación de Planos de Edificaciones", de la presente Reglamentación.

#### **Art. 126.- UBICACIÓN DE TANQUES**

No se permitirá la instalación de tanques bajos calzadas, retiros, ni en los subsuelos de edificios.

Los tanques no se ubicarán a menos de 6 m en proyección horizontal, de una construcción.

#### **Art. 127.- DISTANCIAS ENTRE ACCESOS Y SALIDAS**

Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán de quince (15) metros en avenidas principales y de diez (10) metros en avenidas o calles de doce (12) metros de ancho.

#### **Art. 128.- ANCHO DE ACCESOS Y SALIDAS**

En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a seis (6) metros, medidos perpendicularmente al eje de los mismos.

#### **Art. 129.- ÁNGULOS DE ACCESOS Y SALIDAS**

El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor de cuarenta y cinco grados (45), ni menor a treinta grados (30). Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.

#### **Art. 130.- NÚMERO DE ACCESOS Y SALIDAS**

Toda estación de servicio o gasolinera, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberá construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por el Departamento de Obras Públicas del Municipio, a excepción del espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima de diez por ciento (10%) en los tramos de unión de ambas aceras.

El mantenimiento, tanto de entradas y salidas, como de las aceras estará a cargo exclusivo del propietario.

#### **Art. 131.- RADIO DE GIRO MÍNIMO**

El radio de giro mínimo dentro de las estaciones de servicio o gasolineras será de catorce (14) metros para vehículos de carga, autobuses; y de siete cincuenta (7,50) metros para los demás vehículos.

Los establecimientos que no satisfagan el radio mínimo de giro de catorce (14) metros no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.

#### **Art. 132.- ALTURAS MÍNIMAS**

En caso de cubrir con losa u otro material, las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los carros para su servicio, las alturas mínimas serán:

a) De cuatro cincuenta metros (4,50) para camiones, autobuses y otros vehículos del mismo tipo.

#### **Art. 133.- MATERIALES CONSTRUCTIVOS**

El tipo de materiales utilizables para la construcción de las gasolineras deberán ser de clase "Residente y Retardante al fuego y al calor" (Ref. INEN)

#### **Art. 134.- DISTANCIAS DE VISIBILIDAD**

Las distancias de visibilidad en los accesos de las Estaciones de servicio y gasolineras, instaladas en las vías urbanas y carreteras tendrán como mínimo la distancia de frenado correspondiente a la velocidad directriz de la carretera cuyos valores se indican a continuación:

<b>VELOCIDAD DIRECTRIZ (KM/HORA)</b>	<b>DISTANCIA DE VISIBILIDAD (m)</b>
15	12
20	20
25	25
30	30
35	38
40	45
45	52
50	60
60	75
70	90
80	110
90	135
100	155

Estas distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulen por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1.20 m de altura mínima, ubicado fuera de la vía a tres (3) metros, del borde la superficie de rodadura.

#### **Art. 135.- SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS**

Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas respectivas del Capítulo V, referido a "Preveniones contra Incendio", del presente Reglamento, además de todas las disposiciones señaladas en el Capítulo "De la Prevención, Protección y Extinción de Incendios en Gasolineras y Estaciones de Servicio, Depósitos, Transporte, Expendio y Explosivos Inflamables", del Reglamento de Prevención contra Incendios del Cuerpo de Bomberos.

#### **Art. 136.- SERVICIOS SANITARIOS**

Será obligatoria la instalación de los siguientes servicios sanitarios:

**a) Para el público:**

- Un inodoro, un urinario y una lavamanos, para hombres;
- Un inodoro, un lavamanos para mujeres.

**b) Para empleados:**

- Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidos con canceles.

### **Art. 137.- SERVICIOS COMPLEMENTARIOS**

Además del equipamiento indicado en los artículos anteriores, las Estaciones de Servicio y Gasolineras, dispondrán de surtidores de agua, servicios de aire con medidor de presión y áreas de protección cubiertas para peatones, a disposición continuada y obligatoria, cuya facha será sujeta a sanción al propietario.

## **Sección Segunda**

### **MECÁNICAS AUTOMOTRICES, MECÁNICAS EN GENERAL, VULCANIZADORAS Y LAVADORAS**

#### **Art. 138.- ALCANCE**

Los Establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las normas generales en esta Sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en este Reglamento.

#### **Art. 139.- CLASIFICACIÓN**

Los Establecimientos a que se refiere el Artículo anterior, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta Sección:

- a) Taller automotriz**
- b) Mecánica automotriz liviana**
- c) Mecánica automotriz semipesado**
- d) Mecánica automotriz pesada**
- e) Mecánica en general**
- f) Vulcanizadoras**
- g) Lavadoras**

#### **Art. 140.- DEFINICIONES**

Bajo las siguientes definiciones se ubicarán en la clasificación del Artículo 169 de esta Sección, los Establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores.

- a) Taller automotriz:** Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.

- b) Mecánica automotriz liviana:** Se denomina Mecánica Automotriz Liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automóviles, camioneta, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
- c) Mecánica Automotriz semipesado:** Se denomina Mecánicas Automotrices Semipesados, a los establecimientos dedicados a la reparación y o mantenimiento de colectivos, auto buses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
- d) Mecánica Automotriz Pesada:** Se denomina Mecánica Automotriz Pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, trailer y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
- e) Mecánica en General:** Se denominan Mecánicas en General, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gafitería (plomaría) y fundición.
- f) Vulcanizadoras:** Se denominan Vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, reencauche, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
- g) Lavadoras:** Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, cambios de aceite, pulverización y otras actividades afines que tienen que ver con el mantenimiento de los vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.

#### **Art. 141.- ACTIVIDADES MECÁNICAS AUTOMOTRICES**

En las mecánicas automotrices de los tipos: b), c) y d) de la clasificación del Art. 139, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- a) Afinamiento de motores**
- b) Reparación de máquinas**
- c) Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambios y otros.**
- d) Enderezada de carrocerías y pintura**
- e) Servicio de soldaduras**
- f) Cambio de ventanas y parabrisas**
- g) Arreglo de tapicería e interiores**
- h) Sistema eléctrico y baterías y,**
- i) Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiera para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos.**

Las mecánicas que se dediquen a enderezada de vehículos y actividades que produzcan ruido, si están implantadas en áreas residenciales, no podrán realizar trabajo durante las noches.

#### **Art. 142.- REQUISITOS DE LOS LOTES**

De acuerdo con su ubicación, los lotes en los cuales se requiera instalar mecánicas automotrices, mecánicas en general y lavadoras, reunirán los siguientes requisitos.

- a) En el caso de un lote central de cuadra; frente mínimo 25 metros; área mínima total de 500 metros.**
- b) Los retiros serán los reglamentos; más podrá permitirse el adosamiento hacia las medianeras laterales y posteriores, hasta una altura de 3.50 m, siempre y cuando le levanten paredes independientes y con el debido tratamiento acústico.**
- c) En el caso de lotes esquineros, frente mínimo 30 metros a cada calle.**

### **Art. 143.- LOCALIZACIÓN**

La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, Vulcanizadoras y lavadoras; se sujetará a las siguientes condiciones:

- a) Dentro del perímetro del Centro de la ciudad de acuerdo al numeral 4 del Art. 123, de esta Ordenanza de Reglamentación Urbana no podrá funcionar ninguna mecánica, vulganzadora o taller automotriz.
- b) No podrán instalarse a menos de 100 metros de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable.
- c) No se permitirá la instalación de talleres o mecánicas automotrices y lavadoras en zonas Residenciales, en las facilidades de tránsito o en lugares muy cercanos a ellos, y,
- d) Se permitirá su instalación de acuerdo al uso de suelo del estudio de Ordenamiento territorial que se adjunta a esta Ordenanza

### **Art. 144.- TRÁMITES DE CALIFICACIÓN DEL SITIO**

Para la instalación de nuevas mecánicas o adecuación de las actuales se presentará una solicitud a la Dirección de Planificación Municipal, para la calificación del sitio, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Copia certificada del título de la propiedad del terreno, promesa de venta con firma legalizada o contrato de arrendamiento, debidamente inscrito por un lapso mínimo de tres (3) años.
- b) Plano de ubicación en escala 1:10.000.
- c) Plano de implantación en escala 1:200 con indicación de vías.
- d) Adjuntar el Título del Profesional Mecánico responsable del establecimiento.
- e) Factibilidad del Cuerpo de Bombero, del Dpto. Medio Ambiente

### **Art. 145.- CAPACIDAD DE ATENCIÓN**

Adjunto a los requisitos comunes y planos para Aprobación de Proyectos de este tipo de Establecimiento el proyectista indicará obligatoriamente la capacidad máxima de atención del local, en cuanto al número de vehículos, cifra que no podrá rebasarse por motivo alguno.

Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

- a) Taller automotriz: 100 m<sup>2</sup> de área neta de local.
- b) Mecánica automotriz liviana: 20 m<sup>2</sup> por vehículo.
- c) Mecánica automotriz semipesado: 30 m<sup>2</sup> por vehículo.
- d) Mecánica automotriz pesada: 40 m<sup>2</sup> por vehículo.
- e) Vulcanizadora: 100 m<sup>2</sup> de área neta de local.
- f) Lavadoras: 10 m<sup>2</sup> por vehículo.
- g) Los locales destinados a las actividades del Art. 141, incisos: 3, f, g y h de esta Sección cumplirán con la superficie mínima asignada para Vulcanizadoras, demostrando la capacidad requerida para depósito o estacionamiento de vehículos por tipo de actividad.

#### **Art. 146.- APROBACIÓN DE PLANOS**

Una vez aprobada la solicitud de Calificación del sitio, los interesados seguirán el trámite indicado en la Sección V. "De la aprobación de planos de edificaciones".

#### **Art. 147.- NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN**

Los Establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadora y lavadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- a) Materiales: Serán enteramente contruidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
- b) Pisos: El piso será de hormigón o pavimento.
- c) Cubiertas: Las área de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.
- d) Rejillas: El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida prime- ramente a cajas separadoras de grasas antes de ser lanzados a los canales matrices.
- e) Revestimientos: Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revesti- dos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 mts.
- f) Cerramientos: Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2.50 m ni mayor de 3.50 m.
- g) Altura mínima: La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara infe- rior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.80m.

#### **Art. 148.- SERVICIOS SANITARIOS**

Todos los establecimientos especificados en el Art. 169 de esta Sección, estarán equipa- dos con servicios sanitarios y vestidores con canceles para los empleados.

El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Hasta 500 m<sup>2</sup> de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.
- b) Por cada 500 m<sup>2</sup> en exceso, se aumentará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

#### **Art. 149.- ELEVADORES Y RAMPAS**

Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores de vehículos o rampas cuya pendiente máxima será del 15% y un ancho mínimo de 3 metros.

#### **Art. 150.- ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS**

Podrán ser independientes cuyo ancho no será menor a 2.80 metros libres o en un solo espacio no menos a 4.80 metros libres. En ningún caso, los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20 metros del vértice de edificación en las esquinas.

#### **Art. 151.- INSTALACIONES**

Los terrenos destinados a mecánicas automotrices en el área urbana, deberán contar con todos los servicios de aguas, canalización y fuerza eléctrica. Fuera del área urbana será obligatoria la instalación de un sistema propio de dotación de agua y evacuación de desechos.

#### **Art. 152.- IDENTIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS**

Todos los establecimientos afectados por esta Sección, deberán exhibir su rótulo en el que constarán claramente: la identificación del tipo de taller, la capacidad vehicular aprobada y el número de inscripción del Título Profesional de Maestro de Taller Sindicalizado.

#### **Art. 153.- PROHIBICIÓN DE USO DE CALZADAS Y ACERAS**

Se prohíbe la utilización y ocupación de calzadas, aceras y vías públicas para la realización de cualquier trabajo inherente a las actividades de mecánicas en general, talleres automotrices, electricistas automotrices, Vulcanizadoras y tapicerías.

#### **Art. 154.- ADECUACIÓN O REUBICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS**

Los establecimientos que funcionan actualmente y no cumplan con las normas de esta Sección, tendrán un año (1) de plazo, para su adecuación o reubicación al término del cual, la Autoridad Municipal, previa inspección ratificará su funcionamiento o procederá a aplicar las disposiciones pertinentes del Capítulo de "Sanciones" de la Ordenanza de Reglamentación Urbana.

#### **Art. 155.- LICENCIA ESPECIAL**

Los establecimientos públicos, comerciales e industriales que requieran para su propio uso la instalación de los servicios, motivo de esta Sección, obtendrán de la Municipalidad una Licencia Especial, funcionarán en locales cerrados y les será prohibido extender dichos servicios al público.

#### **Art. 156.- PREDIOS EDIFICADOS**

Se consideran predios edificados a aquellos en los que funcionen mecánicas cuya instalación y construcción hayan sido aprobados por el I. Municipio y pertenezcan a los propietarios del terreno.

#### **Art. 157.- ESTABLECIMIENTOS DE USO MIXTO**

Las mecánicas que en la actualidad, tengan patios de exhibición, mantenimiento y venta de vehículos, pueden continuar en esa práctica en tales locales, previa la inscripción que debe hacerla en la Oficina Municipal respectiva.

#### **Art. 158.- SANCIONES**

Cualquier violación a las disposiciones de la presente Sección, será sancionada de acuerdo a la Ley de Régimen Municipal, Ordenanza de Medio Ambiente, y del capítulo



VI, sobre "Infracciones y Sanciones" de esta Reglamentación y a la que señale el Dpto. Medio Ambiente.

#### **Art. 159.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO**

Todos los establecimientos indicados en el Artículo 169 de esta Sección, se construirán con materiales contra Incendio, se aislarán de las propiedades colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión amenos que no existan edificaciones a una distancia no menor de seis (6) metros.

Además cumplirán con las disposiciones pertinentes de la Sección referida a "Seguridad contra Incendio", de esta Reglamentación y con las que el Cuerpo de Bomberos exija en particular.

### **IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL**

#### **Art. 160.- AFECTACIÓN**

Aféctase para uso industrial, las áreas identificadas para este uso en el PDUR de Portoviejo, conforme lo ratifica el Plan de Ordenamiento territorial, en el plano de uso de suelo.

#### **Art. 161.- PRIORIDAD**

Determínese como primera prioridad para el asentamiento industrial las zonas de Parque Industrial en la Parroquia Andrés de Vera, el lado izquierdo de la vía Portoviejo - Manta, por el sector de la Piñonada definida por Avenida Metropolitana Eloy Alfaro, según los límites establecidos en el Ordenamiento Territorial que se anexa a esta Ordenanza.

Las Industrias altamente contaminantes y peligrosas deberán ubicarse en el eje vial de la carretera Portoviejo - Manta de la franja izquierda, establecido por PDUR como Zona Industrial. En la Avenida Metropolitana Eloy Alfaro, sólo se ubican industrias inocuas y que no produzcan desechos contaminantes del medio ambiente.

#### **Art. 162.- CALIFICACIÓN**

Dispóngase la calificación de las industrias existentes al interior del área urbana actual por parte del Dpto. Medio Ambiente, para la reubicación de todas aquellas que son incompatibles con otras actividades, concediéndoles un plazo máximo de 3 años para su movilización.

#### **Art. 163.- LOCALIZACIÓN EN ZONA URBANA**

Podrán localizarse al interior de la zona urbana, fuera de las áreas industriales previstas, determinado tipo de artesanía, pequeña y mediana industria que sean totalmente compatibles con el uso existente o futuro, previa calificación de la Dirección de Planificación, según el plano de Uso de Suelo elaborado por el PDUR.

#### **Art. 164.- LOCALIZACIÓN EN ZONA RURAL**

Se preferirá la ubicación que tienda a reforzar el corredor industrial Portoviejo-Montecristi-Manta, en una franja de hasta 150 m a partir del eje de la vía. Se evitará la implantación en zona productiva agrícola siendo factor importante la inocuidad de la industria y la no-producción de desechos contaminantes. Se prohibirá la ubicación de toda industria pesada y/o contaminante en la zona agrícola como la vía a Crucita por tener una cota baja y susceptible a inundación, solo se permitirá tipos seleccionados de agro industria a criterio de la Dirección de Planificación.

#### **Art. 165.- REGLAMENTACIÓN**

En lo que tiene que ver con reglamentación industrial, deberán acogerse a lo establecido en el artículo correspondiente a zonificación por la tipología de Industria y a la propuesta de Ocupación de Suelo establecida y referida a: tipología industrial COS, OP, CUS, retiros y forma de ocupación.

La Dirección de Planificación, podrá orientar la implantación de industrias por su tipología a las diferentes zonas industriales previstas.

#### **Art. 166.- REQUISITOS PARA APROBACIÓN**

Las industrias previamente a su planificación y aprobación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Certificación de la Dpto. de Medio Ambiental, sobre los efectos contaminantes y la necesidad o no de implementar un sistema de tratamiento de residuos o sobre otros efectos que pudiere causar la industria.
- b) Certificación del Cuerpo de Bomberos, sobre el tipo de seguridad industrial que debe considerarse.
- c) Informe técnico de las Empresas de Agua Potable, Energía Eléctrica, Alcantarillado, PACIFITEL, sobre la factibilidad de abastecimiento de servicios o la solución técnica correspondiente.
- d) Calificación del terreno para uso industrial y del tipo de industria por parte de la Dirección de Planificación, para lo cual se utilizará el formulario A3, en escala 1: 5.000
- e) Propuesta de solución técnica para el tratamiento de residuos, sólidos, líquidos, gases, ruidos, vibración, peligro, trepidación, congestión urbana y otro que pudieran causar las industrias, con la obligatoriedad de ejecutarlos, sin lo cual no podrán iniciar o continuar su funcionamiento.

#### **Art. 167.- PROHIBICIÓN**

No se permite la simple parcelación de la tierra, para uso industrial, debiendo el propietario, realizar tanto los trámites legales establecidos, como las obras de urbanización necesarias para su normal funcionamiento.

#### **Art.168.- CONJUNTOS INDUSTRIALES**

Los Conjuntos o urbanizaciones Industriales, se someterán a normas mínimas de equipamiento y servicios determinados por la Dirección de Planificación del I. Municipio.

#### **Art.169.-ESTACIONAMIENTOS**

Las áreas de estacionamientos, para uso industrial se sujetarán a lo siguiente: NORMA 2 estac/ 400 m2

		Lote Mínimo	N° Estacionamiento
ITA	Talleres Artesanales	400	2
ITAV	Talleres Artesanales y Viviendas Incorporadas	400	2
IP	Pequeña Industria	800	4
IM	Mediana Industria	1.500	8
AB	Almacenes Bodegas	400	2
CY	Comercio Industrial	800	4
CI	Conjuntos Industriales	6.000	30

#### **Art.170.- PREVENCIÓN CONTRA INCENDIO**

Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo, estarán rodeados por muros contrafuegos.

Si se construyen en la parte superior a la industria, locales habitacionales, el suelo intermedio de dichos locales, debe ser de material contra incendio. Las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y seguridad industrial.

Las salas de trabajo en que se ejecuten faenas de riesgo, no podrán tener mas de un piso, salvo que disposiciones o sistemas especiales, eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus salas de trabajo con puertas o ventanas a menos de 10 metros de distancia de las vías públicas.

#### **Art.171.- SERVICIOS SANITARIOS**

Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Se deberá instalar un inodoro y lavado para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavado, urinario y ducha por cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavado por cada 40 obreros.

#### **Art.172.- PRIMEROS AUXILIOS**

Los edificios industriales que superen a 20 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna, cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

### **Art.173.- SISTEMAS DE EVACUACIÓN**

Las industrias, deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar su sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de lo establecido por la Empresa Municipal de Alcantarillado:

- a) No se permitirá la entrada de aguas lluvias, ni de refrigeración al sistema de aguas servidas, las aguas de refrigeración deben ser recirculadas antes de su descarga.
- b) No se descargara a los colectores de aguas servidas, ninguno de los siguientes vertidos, excepto en la forma que se indica a continuación:
  - 1. Líquido o vapor con temperaturas mayores a 40° C.
  - 2. Aguas con cantidades mayores a 100 Mg/L de grasas o aceites.
  - 3. Gasolina, solventes u otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
  - 4. Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
  - 5. Aguas con PH menor de 5.5 0 mayor de 9.0 que contengan efectos corrosivos sobre los materiales de los sistemas de recolección, transporte y disposición de aguas residuales.
  - 6. Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.
  - 7. Sólidos sedimentales que puedan depositarse en las redes de alcantarillado.
- c) Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.
- d) Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras y medición de caudales.
- e) El organismo distribuidor de Agua Potable, controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran y la calidad de los afluentes.

### **Art.174.- CHIMENEAS**

En las industrias que requieren de la instalación de chimeneas, estas deberán superar en altura por lo menor al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 25 metros de altura, debiendo en casos de gases peligrosos o altamente contaminantes, instalar filtros y sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su eliminación a la atmósfera.

### **Art.175.- REQUISITOS COMPLEMENTARIOS Y PROHIBICIONES**

- a) Las industrias presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico, las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento.
- b) Ningún establecimiento industrial, podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajo el nivel de las calles.

- c) Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica de aire no inferior a 10m<sup>3</sup> por obrero salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Las ventas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m<sup>3</sup> por hora, salvo que se establezca sistemas mecánicos de ventilación. Los locales industriales deberán instalar sistemas de manera que interiormente puedan tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.
- d) Los pavimentos de locales en que se manipulan sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables.
- e) Los locales de trabajo, deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación.
- f) Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin justas, de fácil lavado y de colores claros.
- g) Los establecimientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras, construidas contra incendio y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m para llegar a una de ellas.
- h) El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles, debe hacerse en locales independientes, contra incendio y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida.
- i) Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas.
- j) Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón, que trabajan con ácidos, deberán transportar humedecidos y cubiertos con una carpa dichos materiales, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
- k) Las industrias contaminantes existentes o futuras, no podrán votar sus residuos sólidos, líquidos, gases, olores, etc., directamente a la alcantarilla o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo la Municipalidad suspender el funcionamiento de la planta sino que cumpliera con esta disposición.
- l) Las fundaciones de maquinarias, que produzcan vibraciones deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la transmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas.
- m) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno sobre todo, cuando se encuentran ale-

dañas a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transición entre ellas y de ser al mismo tiempo su aporte urbano.

## **Sección X:**

### **De la inspección de las urbanizaciones**

**Art.176.-** La Dirección General de Planificación para el control de las urbanizaciones realizará las siguientes inspecciones:

- Replanteo de ejes de vías nivelados.
- Cuando se hayan construido los bordillos de las aceras y redes eléctricas y telefónicas.
- Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previas a su aprobación por la empresa correspondiente.
- Antes de colocar la capa de rodadura de las vías.
- Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

**Art.177.-** La Dirección General de Planificación procederá a la recepción de urbanizaciones, en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

- Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano.
- Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas verdes arborizadas en las vías.
- Construcción del sistema eléctrico.
- Construcción y habilitamiento de parques y áreas verdes. Construcción e instalación del sistema de teléfonos, si se hubiese previsto en el proyecto.
- Señalización de los lotes que comprende hitos, claro y visible, de cada predio.

**Art.178.-** Presentada la solicitud de inspección en la Dirección General de Planificación, esta realizará la inspección previa para la entrega recepción de las obras de urbanización y enviará el pedido a las empresas de servicios a fin de que procedan a la inspección final de la obra y emitan los informes que correspondan sobre la obra terminada. Si todos los informes fueren favorables la Dirección General de Planificación oficiará al Procurador Síndico Municipal, para que levante un acta de entrega recepción de las obras que deben suscribir el Alcalde y el Procurador Síndico en representación del Municipio y el propietario de la urbanización o su representante legal.

**Art.179.-** Suscrita el acta de entrega - recepción de obras Sindicatura Municipal procederá, de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o de devolución de las garantías de la obra.

**Art.180.-** Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable por no hallarse la obra terminada, la Dirección General de Planificación hará conocer por escrito al propietario, su representante legal o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin.

## **Sección XI:**

## **De la inspección de edificaciones**

**ART.181.-** La Dirección General de Planificación inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten en el área urbana de la ciudad de Portoviejo, comprobando el uso de la edificación y que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas.

**Art.182.-** Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos y de las especificaciones aprobadas la Dirección General de Planificación suspenderá el permiso de construcción hasta que el constructor justifique las modificaciones realizadas; debiendo notificar a la Comisaría respectiva para que esta proceda a la suspensión de las obras; si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de la suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o no permiten las inspecciones el Director General de Planificación cancelará el permiso y comunicará su decisión al Comisario Municipal, quien impondrá las sanciones contempladas en esta ordenanza.

**Art.183.-** Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de construcción al Inspector o al Comisario Municipal, cuando lo requieran.

## **Sección XII:**

### **Del permiso de habitabilidad**

**ART.184.-** El permiso de habitabilidad es la autorización que concede la Dirección General de Planificación para que una construcción entre en servicio.

La Dirección General de Planificación, concederá el permiso de habitabilidad a la terminación de cualquier edificación ya sea construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación, que hayan requerido de planos y licencia o permiso de construcción, si el informe de inspección final realizada es favorable. El informe de habitabilidad podrá ser solicitado por el propietario, su representante legal o el director de la obra.

Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas previa presentación del permiso de habitabilidad.

## **Sección XIII:**

### **De las garantías para Iniciar Construcciones**

**Art.185.-** El monto de la Garantía para las construcciones será establecido por la Dirección General de Planificación de acuerdo al Cuadro No.9 y en base al costo total de la obra, valorado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 103 de esta Ordenanza.

**Art.186.-** Para obtener el Permiso de Construcción el interesado constituirá una garantía a favor del Municipio, para asegurar que tanto el propietario como el 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.

**Art.187.-** La garantía se constituirá mediante depósito en moneda de curso legal a la orden de la Municipalidad de Portoviejo en cualquiera de los Bancos de la ciudad de Portoviejo o en la propia Municipalidad del cantón. El Municipio a su elección, podrá aceptar en lugar del fondo de garantía que debió depositarse, cualquiera de las siguientes garantías: hipoteca, prenda, garantía bancaria y póliza de seguros, estas última deberán ser irrevocables, incondicionales y de cobro inmediato.

<b>CUADRO 9</b>		<b>CALCULO DE LA GARANTIA PARA INICIO DE CONSTRUCCIONES</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>		<b>FONDO DE GARANTIA DE CONSTRUCCIÓN</b>
Desde en m2	Hasta en m2	
1	240	0,33%
241	600	1,00%
601	En Adelante	2,00%

**Art.188.-** En caso de construcción por etapas el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

**Art.189.-** Terminadas las obras, para la devolución de la garantía, el interesado solicitará la inspección de la Dirección General de Planificación, para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- Solicitud a la Dirección de Planificación.
- Permiso de construcción.
- Informes de construcción.
- Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas.

**Art.190.-** Una vez realizada la inspección, la Dirección de Obras Públicas elaborará el informe respectivo.

**Art.191.-** En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir garantía a favor del Municipio de Portoviejo, de acuerdo a lo estipulado en el cuadro determinado en el Art. 187 de esta ordenanza El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

La garantía se constituirá mediante depósito en moneda de curso legal a la orden de la Municipalidad de Portoviejo en cualquiera de los Bancos de la ciudad de Portoviejo o en la propia Municipalidad del cantón. El Municipio a su elección, podrá aceptar en lugar del fondo de garantía que debió depositarse, cualquiera de las siguientes garantías: hipoteca, prenda, garantía bancaria y póliza de seguros, estas última deberán ser irrevocables, incondicionales y de cobro inmediato.



**Art.192.-** Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicio de infraestructura en edificaciones hacer declaradas en propiedad horizontal la garantía a favor de la Municipalidad tendrá un valor igual al 30% de costa de las obras comunales.

**Art.193.-** En el caso de las urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor de la Municipalidad una garantía por el 100% del valor de la etapa que vaya a ejecutarse.

**Art.194.-** La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción total de la urbanización o de la etapa y esta haya sido recibida conforme lo dispone esta Ordenanza, sin que el Municipio reconozca en ningún caso interés sobre la garantía depositada.

### **FONDO DE GARANTÍA**

**Art.195.-** El propietario, constructor o promotor de edificaciones, urbanizaciones y todo tipo de obra civil, además de la garantía para iniciar construcciones deberá depositar como fondo de garantía un valor equivalente de acuerdo al siguiente cuadro:

<b>CUADRO 10</b>	<b>CALCULO DE FONDO DE GARANTÍA PARA CONSTRUCCIONES</b>	
1	240	30%
241 m.	600	15% del costo de la construcción
601 m.	En Adelante	7.5 %

## **CAPITULO VI**

### **INFRACCIONES Y SANCIONES**

#### **Sección I: De La Competencia**

**Art. 196.-** Tienen competencia para conocer las infracciones alas disposiciones de esta Ordenanza los Comisarios de Construcciones de Portoviejo.

#### **SECCION II: De las infracciones y sanciones**

**Art. 197.-** Son infracciones los actos imputables sancionados por esta Ordenanza.

**Art. 198.-** Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente

o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirectamente o secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

**Art. 199.-** Las penas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de esta Ordenanza son las siguientes:

1. Demolición de la obra,
2. Restitución del estado original,
3. Suspensión de la obra,
4. Revocación de la aprobación de planos,
5. Revocación del permiso de construcción,
6. Retención del valor de la garantía,
7. Multa y;
8. Suspensión de otros permisos sobre los Inmuebles en los que se producen infracciones a estas normas

**Art. 200.-** Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan permiso de construcción de las edificaciones, serán sancionados con **un monto igual al del fondo de garantía que se hubiere depositado o debiere debido depositarse**, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que se presente el permiso de construcción o su derrocamiento.

**Art. 201.-** Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que **no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con un monto igual al del fondo de garantía que se hubiere depositado o debiere debido depositarse**, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción o su derrocamiento.

**Art. 202.-** Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de Construcción, y que no respeten las normas de zonificación, serán sancionados con el **un monto igual al del fondo de garantía que se hubiere depositado o debiere debido depositarse**, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones de esta Ordenanza.

**Art. 203.-** Los que construyan, amplíen modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción serán sancionados con multas equivalentes al 12.5 % de la remuneración básica mínima unificada vigente mensual, según la gravedad de infracción como: cambio de cubierta y obras menores; sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo. Así mismo la Municipalidad negará otros petitorios presentados por los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, en los inmuebles en los que se han cometido las infracciones hasta la regularización de los mismos.

**Art. 204.-** Los que construyan, amplíen modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no cuenten con planos aprobados ni con permisos

de construcción, serán sancionados con una multa equivalentes al valor del fondo de garantía que hubiere depositado o debiere debido depositarse para la construcción, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que presenten los planos aprobados y el permiso de construcción respectivo. Así mismo la Municipalidad negará otros petitorios presentados por los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, en los inmuebles en los que se han cometido las infracciones hasta la regularización de los mismos.

**Art. 205.-** Los que construyan, amplíen modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni permisos de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con **una multa equivalentes al valor del fondo de garantía que hubiere depositado o debiere debido depositarse para la construcción**, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción y **la demolición de la construcción realizada con infracción con las disposiciones de esta Ordenanza**. Así mismo la Municipalidad **solicitará al Registrador de la Propiedad la prohibición de enajenar el bien inmueble que este inmersa en esta disposición**; y negará otros petitorios presentados por los infractores respecto **a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, en los inmuebles en los que se han cometido las infracciones** hasta la regularización de los mismos. Sin perjuicio de que el Comisario de Construcción, aplique el Art. 473 de la ley Orgánica de Régimen Municipal Reformado.

**Art. 206.-** Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles del uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados con **una multas equivalentes al valor del fondo de garantía que hubiere depositado o debiere debido depositarse para la construcción**, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la clausura del local. Además se les negará los **permisos de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, en los inmuebles en los que se han cometido las infracciones** hasta la regularización de los mismos. Sin perjuicio de que el Comisario de Construcción, aplique el Art. 473 de la le de Régimen Municipal Reformado.

**Art. 207.-** Los que construyan, amplíen, demuelan edificaciones, o ejecuten trabajos varios, sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros serán sancionados **con multa equivalente al 12.5 % hasta el 125% de la remuneración unificada vigente, según la gravedad de la infracción**, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras y/o la restitución del estado original según sea el caso, hasta que se adopten todas las medidas de seguridad y se cuente con los permisos pertinentes.

**Art. 208.-** Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección Municipal, serán sancionados con **multa equivalente al 12.5 % hasta el 125% de la remuneración unificada vigente**, y

**Art.209-** Los que urbanicen o construyan de acuerdo con autorizaciones caducas o revocadas, serán sancionados con multa equivalente al fondo de garantía, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obra hasta que presen-

ten los planos aprobados y el permiso de construcción.

**Art.210.-** Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con **multa equivalente al 12.5 % hasta el 125% de la remuneración básica unificada vigente**, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones que ocupen la vía.

**Art.211.-** Los que no hubieren obtenido el permiso de Trabajos Varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con **multa equivalente al 12.5 % hasta el 125% de la remuneración básica unificada vigente**, sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación el Comisario de Construcciones ordene la demolición de la construcción.

**Art.212.-** El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad será sancionado con la retención de la garantía que haya otorgado a favor del Municipio hasta que presente el permiso respectivo y el pago de una **multa equivalente al 12.5 % hasta el 125% de la remuneración básica unificada vigente**.

**Art.213.-** El propietario o constructor que cause daño a bienes de uso público: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., serán sancionados con **multa equivalente al 12.5 % hasta el 125% de la remuneración básica unificada vigente** y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, constados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Municipalidad los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25%.

**Art.214.-** En los casos de inobservancia o incumplimiento de lo que señala la Sección IX, Capítulo IV, artículos 76, 77, 78, 79, 80, 81, Y 82 de la presente Ordenanza, los responsables serán sancionados **con multa equivalente al 12.5 % hasta el 125% de la remuneración básica unificada vigente** y la obligación de reparar el daño causado.

**Art.215.-** Quienes procedieren a ejecutar rellenos o desalojos de materiales de cualquier naturaleza en las riberas del río Portoviejo, sin expresa autorización de la Municipalidad, serán sancionados con una multa equivalente al 25% del valor del terreno según avalúo realizado por la Municipalidad, y estarán obligados a realizar el desalojo de dichos materiales dentro del plazo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en el plazo establecido, no se hubiere cumplido con lo dispuesto, la Municipalidad realizará el desalojo y cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25%.

**Art.216.-** Los proyectistas o constructores responsables de trabajos que infrinjan la presente Ordenanza, serán denunciados ante los Colegios Profesionales al que estén afiliados solicitando se aplique la sanción que le corresponda de acuerdo a sus leyes y reglamentos.

Así mismo la Municipalidad lo suspenderá del registro interno de profesionales calificados, impidiéndosele su ejercicio respecto al ámbito de la construcción en el cantón.

**Art.217.-** Para la aplicación de las sanciones establecidas en este capítulo, se observará el cuadro de valores establecido en el Art. 195, Y de ser el caso se dispondrá las inspecciones y avalúos que corresponda.

### **Sección III:**

#### **Procedimientos**

**Art.218.-** La Dirección General de Planificación revocará el informe de aprobación de planos y el permiso de construcción expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en la solicitudes y planos correspondientes.

**Art.219.-** Cuando el Comisario de Construcciones tenga conocimiento de que se ha cometido alguna infracción, citará al infractor para el respectivo juzgamiento. La citación se hará por medio de una boleta en que conste el día y la hora en que debe comparecer el citado, la misma que será entregada a este por el Secretario de la Comisaría o por uno de los inspectores de construcciones de la Municipalidad. Si el infractor no fuere encontrado, la boleta será entregada a cualquier persona que se halle en el domicilio del citado. En la boleta que se refiere este artículo se hará constar el motivo de la citación.

**Art.220.-** Determinada por el Comisario de Construcciones la existencia de la infracción, sustanciará el proceso de acuerdo con lo establecido en el artículo 444 del Código de Procedimiento Penal.

De la resolución del Comisario jerárquico ante el Alcalde, recurso que deberá interponerse dentro del término de los tres días contados desde la fecha de la respectiva notificación. La resolución del Alcalde causará estado y solamente podrá ser impugnada por la vía judicial.

**Art.221.-** En todo procedimiento el Comisario de Construcciones solicitará al Director General de Planificación el informe técnico correspondiente, antes de expedir su resolución.

**Art.222.-** El Municipio cobrará a los infractores, mediante coactiva las multas y gastos que no fueren oportunamente pagadas. Para el efecto Tesorería Municipal emitirá los títulos de crédito correspondientes.

### **DEFINICIONES**

Para la correcta interpretación de esta Ordenanza, se adoptan las siguientes definiciones:

**ACERA:** Es la parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

**ACONDICIONAMIENTO:** Obras de adecuación que tienen por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su topología.

**ACTUACIÓN:** Modo de participación general, de carácter institucional o particular, en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenciones.

**ADOSAMIENTO:** Situación de edificaciones contiguas en lotes colindantes acorde con normas establecidas en la presente Ordenanza.

**ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO:** Adosamiento mediante acuerdo legalizado entre propietarios de lotes colindantes

**AFECTACIÓN:** Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social

**ALCANTARILLA:** Tubo, cuneta, canal, y cualquier otro elemento público, para evacuar aguas servidas, aguas lluvias y subterráneas.

**ALTERACION DE LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA:** Pérdida de las características homogéneas o decisivas de la edificación, por introducción de elementos impropios o pérdida de elementos característicos (tipológicos).

**ALTURA DE EDIFICACIÓN:** Es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En predios con desniveles, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo. Los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor, elementos de remate y mecánicos, no están considerados dentro de la altura máxima.

**ALTURA DE LOCAL:** La altura vertical entre el nivel del piso terminado y la cara inferior del entrepiso o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

**ANCHO DE VIA:** Es la distancia horizontal de la zona de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

**ÁREA BRUTA URBANIZABLE:** Es al que corresponde al total del predio por urbanizar

**ÁREA CONSTRUIDA:** Es la suma de las superficies edificadas excluyendo azoteas.

**ÁREA DE CIRCULACIÓN:** Es la que sirve para relacionar o comunicar, horizontal y verticalmente, diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad, incluyen en estas áreas: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras, rampas y similares.

**ÁREAS DE PROTECCIÓN NATURAL Y ECOLÓGICA:** Espacio destinado a mantener el control ambiental y la armónica relación del hombre con su medio.

**ÁREA HOMOGÉNEA:** Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias, que ocupan una parte delimitada del territorio.

**ÁREA NETA (ÚTIL) URBANIZABLE:** Es la resultante de descontar del área bruta las áreas correspondientes a derecho de vías, equipamientos, áreas de protección natural y servicios públicos.

**ÁREA NO EDIFICABLE:** Es aquella afectada por restricciones físicas o de zonificación.

**ÁREA URBANA:** Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos. Esta comprendida dentro de los límites establecidos por esta Ordenanza.

**ÁREA URBANA CONSOLIDADA:** Es aquella que esta ocupada al menos en un 50% de su capacidad y cuenta con los servicios básicos de: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

**ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN:** Es la superficie resultante de restar del área total de construcción, las áreas de servicios comunales tales como: escaleras, circulaciones horizontales generales, ascensores, ductos de basura y de instalaciones, los estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelos. No se contabilizaran las áreas de equipamiento comunal establecidas por las normas municipales; si dichas áreas superan las normas, estas se consideraran como área útil.

**ÁVENIDA:** Vía ancha e importante de la ciudad con parterre central.

**BAJANTE:** Tubo o canal situado total o parcialmente sobre el nivel del terreno y usado o construido para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

**BALCÓN:** Elemento accesible en voladizo; generalmente prolongación del entrepiso y limitado por su parapeto.

**BARRERA ARQUITECTÓNICA:** Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano de difícil uso para discapacitados.

**BIEN PATRIMONIAL:** Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

**CALZADA (CALLE):** Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

**CANAL DE RIEGO:** Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

**CIMENTACIÓN:** La parte de la edificación situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la estructura y que trasmite sus cargas al suelo.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):** Relación entre el área del lote y la máxima área edificable en planta baja.

**COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):** Relación entre el área del lote y el área máxima permitida de edificación, a partir del nivel natural del terreno.

**CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS:** Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

**CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL:** Agrupación de edificaciones o ambientes destinados a uso residencial, comercial o de oficinas, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo, que albergan dos o más unidades independientes que pueden ser enajenadas individualmente.

**CONSERVACIÓN URBANA:** Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que la conforman.

**CONSOLIDACIÓN:** Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro. Acción técnica indispensable en procesos de recuperación y de restauración. En general tiene un carácter de emergente y básicamente como refuerzo o sustitución de elementos deteriorados de la estructura portante de un edificio.

**CORREDOR:** Área de circulación horizontal, al interior de un edificio, o entre dos o más edificios.

**DENSIDAD BRUTA:** Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

**DENSIDAD DE POBLACIÓN:** Es el número de habitantes por hectárea.

**DENSIDAD NETA:** Es la relación entre el número de habitantes y el área neta a urbanizarse.

**DENSIDAD NETA PREDIAL:** Es la relación entre el número de habitantes y el área del predio.

**DERECHO DE VÍA:** Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

**DESAGUE:** Tubería o canal, destinado a recoger o evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios a la alcantarilla pública.

**DIVISIÓN DE HECHO:** Es un fraccionamiento que se puede reconocer como tal si cumple las siguientes condiciones: se encuentra ocupado con construcciones el 80% del total de lotes, que la edad de las construcciones sea de 10 años o más, que el fraccionamiento no pueda ser aprobado en aplicación de las normas existentes, que no sea una planificación premeditada y, que el caso total sea superior al establecido por la zonificación vigente.

**DUCTO:** Espacio cerrado en sus costados, destinado a contener instalaciones sanitarias o eléctricas, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo se ventilación a través del mismo.



**EDIFICIO:** Toda construcción sea esta permanente o transitoria, destinada a satisfacer las necesidades del hombre; a sus pertenencias y actividades.

**EDIFICIO COMERCIAL:** Un edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

**EDIFICIO INDUSTRIAL:** Un edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

**EDIFICIO RESIDENCIAL:** Un edificio utilizado, construido o adaptado, para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

**EQUIPAMIENTO URBANO:** Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios comunitarios.

**ESTACIONAMIENTO:** Área cubierta o descubierta destinada a acomodar vehículos, pueden ser áreas públicas o privadas.

**ESTACIONES DE SERVICIO:** Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento.

**ESTRUCTURA:** Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes, accidentales y los esfuerzos laterales de una edificación.

**FACHADA:** Es el plano vertical que limita una edificación, sea con el espacio urbano o con espacios abiertos interiores.

**FRENTE DE LOTE:** Es la longitud del predio adyacente a la vía pública o privada.

**GALERIA:** Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos.

**GASOLINERAS:** Establecimiento para la venta de productos derivados del petróleo a través de medidores.

**HITO:** Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico, que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

**INDICE DE HABITABILIDAD:** Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

**INFORME DE REGULACIÓN URBANA (IRU):** Certificado expedido por la Municipalidad que contiene las normas de zonificación urbana de un predio.

**INTEGRACIÓN URBANA:** Intervención dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un tramo urbano que ha perdido las características compositivas originales, sea por añadidos de elementos extraños o por ausencia de inmuebles que han sido demolidos.

**INTERVENCIÓN:** Cualquier tipo de actividad específica en un inmueble. Constituye una actividad técnica previamente normada.

**INVENTARIO:** Instrumento de registro, reconocimiento y de evaluación física de los bienes patrimoniales.

**LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANA:** Es el procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas generales, para reconocer la existencia de un conjunto arquitectónico o urbano particular, esto es, su aprobación y aceptación de acuerdo con las normas vigentes.

**LINDERO:** Es la línea común que define legal mente el limite entre dos o mas lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

**LÍNEA DE FÁBRICA:** Lindero entre un lote y las áreas de uso público vial.

**LOCAL HABITABLE:** Es un espacio cubierto, destinado normal mente a ser morada, lugar de trabajo o de permanencia de personas, como: oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas; no incluye: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

**LOTE:** Es el terreno limitado por otras propiedades con acceso a una o mas áreas de uso público.

**LOTE MÍNIMO:** Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación.

**LUGAR DE REUNIÓN:** Local, área de piso o de edificio diseñado, considerado, o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

**MAMPOSTERIA:** Forma de construcción usando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros, pueden ser de: ladrillo, piedra, bloque de hormigón o similares, usados individualmente o combinados.

**MANZANA:** Es el área dentro de un trazado urbano, limitadas por áreas de uso público.

**MARQUESINA:** Estructura en voladizo, que avanza sobre una entrada, sobresaliendo de la fachada como protección climática.

**MEZZANINE:** Un piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella. Limitada su área a dos tercios de dicha planta.

**MONUMENTO:** Creación arquitectónica en unidad o en conjunto, que tiene una connotación histórica, cultural o de gran significación para el colectivo social; así como una obra modesta que con el paso del tiempo llega a adquirir un significado cultural relevante.

**MORFOLOGÍA:** Sintetiza el estudio o el tratado de las formas, se aplica también al conjunto de características formales.

**MURO DE DIVISIÓN:** Muro que separa dos ambientes y no so porta otra carga que su propio peso.

**MURO EXTERIOR:** Cerramiento vertical de cualquier edificio, que no sea muro divisorio, aun cuando este contiguo al muro de otro edificio, también significa un muro colindante con cualquier espacio abierto interior de un edificio.

**MURO MEDIANERO:** Muro construido sobre terrenos pertenecientes a dos propietarios vecinos.

**NIVEL DE CALLE:** Nivel oficialmente establecido o existente sobre el eje de la calle a la que tiene frente un lote.

**NOMENCLATURA:** Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

**NUEVA EDIFICACIÓN:** Obra nueva construida con sujeción a la presente Ordenanza, ya sea en nueva planta; o edificada como complementaria a otra existente, en calidad de ampliación o aumento.

**PARQUE:** Espacio abierto de uso público, destinado a la recreación activa y pasiva de la población.

**PASAJE PEATONAL:** Vía destinada al uso exclusivo de peatones, que permite el ingreso eventual de vehículos en caso de emergencia.

**PASILLO:** Área de circulación horizontal.

**PERMISO DE HABITABILIDAD:** Es la autorización que el I. Municipio concede para que una construcción entre en servicio.

**PERMISO DE CONSTRUCCIÓN:** Es el documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra de construcción conforme normas.

**PISO O PLANTA:** Nivel de la edificación que se levanta a partir del suelo, incluida la que se halla a nivel mas bajo (subsuelos).

**PLANO APROBADO:** Documento gráfico debidamente legalizado por la autoridad municipal competente.

**PORTAL:** Superficie cubierta en planta baja, paralela a la línea de fábrica, que se integra con la acera y permite el acceso peatonal, esta limitada por pilares de soporte. (En la ciudad de Portoviejo deben tener 3,00 metros de ancho por 3,60 metros de alto en el área del casco central y comercial).

**PUERTA:** Va no en la pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

**RECONSTRUIR:** Construir total o parcialmente un edificio con las características originales.

**REESTRUCTURACIÓN URBANA:** Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que conforman un tramo urbano, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

**UNIDAD DE VIVIENDA:** Ambiente o ambientes diseñados para habitación de una persona o familia, en la que se provean además facilidades para instalaciones de equipos de cocina y baño.

**USO DEL SUELO:** Es el tipo de utilización asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

**USO DEL SUELO COMPATIBLE:** Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder esta ninguna de las características que son propias dentro de su sector.

**USO DEL SUELO CONDICIONADO:** Es aquel cuya aprobación esta supeditada a estudios especiales.

**USO DEL SUELO PRINCIPAL:** Es aquel señalado por la zonificación como predominante con carácter de obligatorio.

**USO DEL SUELO PROHIBIDO:** Es aquel que se contrapone al uso principal asignado, por lo cual se prohíbe su implantación.

**VENTANA:** Vano hacia el exterior que suministra iluminación y ventilación a un ambiente interior.

**VESTIBULO:** Espacio que se ubica en la entrada de un edificio; que comunica o da acceso a otros espacios interiores.

**VOLADIZO:** Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

**ZAGUAN:** Elemento funcional y espacial de vinculación cubierta entre diversos ambientes arquitectónicos.

**ZONIFICACIÓN:** División de un área territorial en sub-áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

### **INVENTARIO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS EN EL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO**

<b>NÚMERO INVENTARIO</b>	<b>NUMERO CATASTRO</b>	<b>CALLE</b>	<b>NUMERO</b>	<b>ENTRE - CALLES</b>	<b>INTERSECCION</b>
1	020107	CALLE CHILE	24	PEDRO GUAL Y 10 DE AGOSTO	
2	020107	CALLE CHILE	01		CALLE PEDRO GUAL
3	020124	CALLE CHILE	09		CALLE SUCRE

4	020123	CALLE CORDOVA	01		CALLE 18 DE OCTUBRE
5	020125	CALLE CORDOVA	03		CALLE RICAURTE
6	020207	CALLE CORDOVA	07		CALLE ESPEJO

**REMODELAR:** Son las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

- a) Aumento de las dimensiones o cualquier otro cambio en las cubiertas,
- b) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores
- c) Modificación del sistema sanitario o de drenajes, y
- d) Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera, remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos o reparación de cubiertas.

**RESTITUCIÓN:** Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por deterioro irreversible.

**RETIRO:** Es la distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomara horizontalmente y perpendicular al lindero.

**SENALIZACIÓN:** Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

**SUBSUELO:** Parte de la edificación ubicada total o parcial mente debajo del nivel natural del terreno. No contendrá locales habitables.

**SUPERFICIE DE UN LOCAL:** El área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

**TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA:** Clasificación organizativa, morfológica y constructiva de las edificaciones, definida por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

**TRABAJOS VARIOS:** Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por adecuación. Se incluyen también trabajos previos al inicio de una edificación.

**TRAMO:** Segmento de vía, calle, pasaje o perímetro de un espacio público abierto; comprende las fachadas corridas de las edificaciones de lado y lado.

**URBANIZACIÓN:** Es un terreno urbano dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, de uso privado público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia.

7	020206	CALLE CORDOVA	26	ROCAFUERTE Y ESPEJO	
8	120116	CALLE CORDOVA	16		CALLE 18 DE OCTUBRE
9	020129	CALLE DIEZ DE AGOSTO	03		ROCAFUERTE
10	020140	CALLE MEJIA	14	QUIROGA Y BOLÍVAR	
11	020140	CALLE MEJIA	15	QUIROGA Y BOLÍVAR	
12	020140	CALLE MORALES	01		CALLE BOLÍVAR
13	010287	CALLE OLMEDO	18		PEDRO PRDRO GUAL
14	020108	CALLE OLMEDO	12	PEDRO GUAL Y 10 AGOSTO	
15	020108	CALLE OLMEDO	11	PEDRO GUAL Y 10 DE AGOSTO	
16	010286	CALLE OLMEDO	07	PEDRO GUAL Y 9 DE OCTUBRE	
17	020112	CALLE OLMEDO	13-14		CALLE CORDOVA
18	010286	CALLE PEDRO GUAL	19	RICAURTE Y OLMEDO	
19	010286	CALLE RICAURTE	23	PEDRO GUAL Y 9 DE OCTUBRE	
20	020107	CALLE RICAURTE	10	PEDRO GUAL Y 10 DE AGOSTO	
21	020124	CALLE SUCRE	15	CHILE Y 18 DE OCTUBRE	
22	020124	CALLE SUCRE	12	CHILE Y 18 DE OCTUBRE	
23	020134	CALLE SUCRE	53	F. PACHECO Y 18 DE OCTUBRE	
24	020123	CALLE SUCRE	04	F. PACHECO Y 18 DE OCTUBRE	
25	020138	CALLE BOLIVAR	04-05	RICAURTE Y OLMEDO	
26	030202	CALLE MIGUEL H. ALCIVAR	11		
27	020114	CHILE	13	CORDOVA Y 10 DE AGOSTO	

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo cantonal de Portoviejo, a los dieciséis días del mes de octubre de 2006.

**Gonzalo Zambrano Loor**  
VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO

**Ab. Marjorie Cedeño de Macías**  
SECRETARIA MUNICIPAL-E

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que la ordenanza precedente fue discutido y aprobada por el Concejo Cantonal del cantón Portoviejo, en las sesiones realizadas por la Corporación Municipal en los días 13 de abril de 2005 y 16 de octubre de 2006.

**Ab. Marjorie Cedeño de Macías**  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO -E

**VICEALCALDIA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.-** Portoviejo, 17 de octubre de 2006.- a las 10H24.- Vistos: De conformidad con el Art. 125 de la Codificación a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remítase original y tres copias de la presente Ordenanza, ante la señora Alcaldesa del cantón, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

**Gonzalo Zambrano Loor**  
**VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO**

**Ab. Marjorie Cedeño de Macías**  
**SECRETARIA MUNICIPAL-E**

**ALCALDIA DEL CANTON PORTOVIEJO.-** Portoviejo, a los diecinueve días del mes de octubre de 2006.- a las 9H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 126 de la Codificación a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza esta de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la Ordenanza que antecede para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en un medio de comunicación colectiva.

**Patricia Briones de Poggi**  
**ALCALDESA DEL CANTON PORTOVIEJO**

Proveyó y firmó la presente Ordenanza la señora Patricia Briones de Poggi, Alcaldesa del cantón Portoviejo, el 19 de octubre de 2006.

Lo Certifico:

**Ab. Marjorie Cedeño de Macías**  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO -E**