

**ORDENANZA GADMC-MANTA 058**

**Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora**  
**Gobierno Municipal 2023-2027**

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

**CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución de la República del Ecuador, Art. 264, numerales 1 y 2, establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, Art. 389 señala: *“El Estado protegerá a las personas, colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad”*.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, Art. 390 señala: *“Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad”*.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala en el Art. 81.- Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones: *“Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano”*.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala en el Art. 82.- Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina: *“La ruina de un edificio, construcción o instalación en el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso, o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas”*. Así mismo en los literales 1 y 2 señala que la administración municipal que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá: *“1. Proceder*

*directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario. 2. Previa audiencia con el propietario resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos a emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble” ...*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en el Art. 84.- Declaración de informes, señala: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos podrán delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal o metropolitana de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones, y otras establecidas en la normativa vigente. No podrán elaborar informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obra, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad”. Así mismo señala que “Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales o metropolitanos responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos. Los valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el concejo mediante ordenanzas. En ningún momento el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá delegar al sector privado la aprobación definitiva de los instrumentos, permisos o autorizaciones contempladas en esta norma”.*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en la Disposición Transitoria Décimo Primera, señala: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos realizarán en el plazo de un año una evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes en su jurisdicción, en especial las de alta concurrencia de personas, según los parámetros establecidos por el Consejo Técnico, con la finalidad de determinar aquellas que incumplan con las normas sobre construcción y riesgo. En caso de determinar incumplimientos que pongan en peligro dichas estructuras frente a fenómenos naturales se declararán en ruina y se aplicará lo dispuesto en el artículo 82, numeral 2 de esta Ley, En el caso de incumplimiento de esta obligación el ente rector nacional realizará dicha evaluación a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Para el efecto se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”.*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 54, establece entre una de las Funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, en el literal “...o) Regular y

*controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres...”.*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 521, numeral 2, dispone que para establecer la parte del valor que constituye materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen entre otras, las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad: *“... Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud pérdida”.*

Que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Décimo Primera de la LOOTUGS, emite la Resolución Nro. 008-CTUGS-2020, misma que contiene los *“Parámetros para la evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes de alta concurrencia de personas”*, y que tiene como objetivo establecer el procedimiento administrativo y los parámetros técnicos mínimos requeridos, para que las personas naturales o jurídicas propietarias del bien inmueble, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos y el Gobierno Central, conforme a sus competencias y atribuciones, realicen la evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes, en especial las de alta concurrencia de personas; para proteger la vida e integridad física de las mismas.

Que, la Resolución Nro. 008-CTUGS-2020, en su Art. 6, De las competencias y responsabilidades, literal b, establece para las Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales a través de sus entidades competentes, que esta resolución es *“...de carácter obligatorio para la evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes en su jurisdicción, en especial las de alta concurrencia de personas de acuerdo a las detalladas en el artículo 3 de la presente Resolución; e inclusive las que no tengan una licencia o permiso constructivo emitido por la entidad competente; o estén inmersas en procesos de regularización”.*

Que, la Resolución Nro. 008-CTUGS-2020, en la Disposición General Primera, establece que: *“El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano levantará el registro de identificación de aquellas infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes, en especial las de alta concurrencia de personas que se ubiquen en su jurisdicción, a excepción de las que se ubiquen en zonas rurales o que sean parte de los sectores estratégicos, que no cumplan con las normas de construcción y riesgo establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de gestión de riesgos respectivamente; y que, su incumplimiento ponga en peligro dichas estructuras frente a fenómenos naturales. Para el efecto, establecerán el inicio del proceso de evaluación respectiva, conforme a la priorización establecida y al procedimiento definido en la Presente Resolución”.*

Que, la Resolución Nro. 008-CTUGS-2020, en la Disposición General Tercera, establece que: *“El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano y el Gobierno Central a través de sus entidades o áreas competentes, realizarán la priorización del proceso de evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes de alta concurrencia de personas detalladas en el artículo 3 de la presente Resolución, por etapas de acuerdo al tipo de riesgo y a su capacidad operativa y económica considerando los plazos establecidos”*

Que, la Resolución Nro. 008-CTUGS-2020, en la Disposición General Cuarta, establece que: *“El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano y el Gobierno Central a través de sus entidades o áreas competentes, administrarán, actualizarán y almacenarán mediante una base de datos, los registros de todos los procesos de evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes, en especial las de alta concurrencia de personas, conforme las disposiciones establecidas en la presente Resolución, en atención a sus competencias”*

Que, la Resolución Nro. 008-CTUGS-2020, en la Disposición Transitoria Primera, establece: *“A fin de dar cumplimiento con la Disposición Transitoria Décimo Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano y las entidades competentes del Gobierno Central en el plazo de un (1) año, contados desde la aprobación del presente instrumento; deberán realizar la evaluación visual rápida de todas las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes de alta concurrencia de personas detalladas en el artículo 3 de la presente Resolución, de acuerdo a sus competencias y responsabilidades”*.

Que, la Resolución Nro. 008-CTUGS-2020, en la Disposición Transitoria Segunda, establece: *“El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano en el término de noventa (90) días, contados desde la aprobación del presente instrumento; emitirán mediante ordenanza el procedimiento administrativo interno y las normativas secundarias, de ser el caso; para la implementación de la presente Resolución, de acuerdo a sus áreas competentes y capacidad técnica”*.

Que, la Resolución Nro. 008-CTUGS-2020, en la Disposición Transitoria Cuarta, establece: *“El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano y el Gobierno Central, en el plazo de un (1) año, remitirá de manera obligatoria el reporte anual de cada proceso de evaluación de todas las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes de alta concurrencia; a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo para su registro o control en el ejercicio de sus competencias”*.

Que, es necesario contar con un cuerpo normativo que faculte al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta a realizar los respectivos procesos técnicos y sancionadores para precautelar la seguridad de las personas mediante la evaluación de estructuras de alta concurrencia, con el fin de contar con una administración pública que constituya un servicio eficiente

para su ciudadanía bajo los principios de coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta, en los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización el Consejo Cantonal, **EXPIDE** la siguiente:

**ORDENANZA QUE CONTIENE LOS PARÁMETROS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE ALTA CONCURRENCIA DE PERSONAS, EN EL CANTÓN MANTA.**

**Capítulo I  
GENERALIDADES**

**Artículo 1. - Objeto.** – La siguiente Ordenanza tiene por objeto regular y emitir el procedimiento administrativo y técnico **PARA LA EVALUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE ALTA CONCURRENCIA DE PERSONAS** para proteger la vida e integridad física de sus ocupantes, en la jurisdicción del Cantón Manta (GAD-Manta), de acuerdo a la Resolución de Nro. 008-CTUGS-2020 expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación.** – Los preceptos de esta Ordenanza serán de obligatoria aplicación en la jurisdicción del cantón Manta, en las infraestructuras, edificaciones y construcciones, en especial las de alta concurrencia de personas e inclusive las que no tengan una licencia o permiso constructivo emitido por la entidad competente, o estén inmersas en proceso de regularización, conforme a la categoría "Edificaciones Esenciales" y "Estructuras de Ocupación Especial" de acuerdo al tipo de uso, destino e importancia establecido en el numeral 4.1. Categoría de Edificio y coeficiente de importancia de la Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC)-Capítulo NEC-SE-DS: Peligro Sísmico Diseño Sismo Resistente. Para la categoría "Otras Estructuras", deberán ser analizadas cuando el aforo supere las trescientas (300) personas.

No aplica para Edificaciones patrimoniales, las mismas que serán evaluadas conforme los parámetros establecidos por el ente rector de cultura y patrimonio y gestión de riesgos, en conjunto con el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo; y, para aquellas que se ubiquen en zonas rurales o sean parte de los sectores estratégicos que son de competencia del Gobierno Central.

**Art. 3.- Responsabilidad del GAD – Manta.** – En forma general, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta, a través de sus Direcciones Municipales competentes, realizar la fase I del proceso de evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes en el área urbana del cantón Manta, en especial las de alta concurrencia de personas de acuerdo a las disposiciones detalladas en el artículo 2 de la presente Ordenanza, con las excepciones establecidas en el artículo 2.

Adicionalmente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta será responsable del seguimiento y control del cumplimiento de las fases II, III y IV de Evaluación contempladas en esta Ordenanza. Y de manera específica, que le corresponde a las Direcciones Municipales las cuales son, Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial, Dirección de Avalúos y Catastro, Dirección de Calidad Ambiental y Riesgos o quienes hagan sus veces, según corresponda en cada una de las fases.

**Art. 4.- Finalidad.** - La presente Ordenanza tiene como finalidad lo siguiente:

1. Identificar las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes en especial las de alta concurrencia de personas, que no cumplan con las normas sobre construcción y riesgo establecidas por los entes rectores en materia de hábitat y vivienda y gestión de riesgos; y que, su incumplimiento ponga en peligro dichas estructuras frente a amenazas naturales y/o estructuras en situación de ruinas.
2. Levantar la información y generar una base de datos con el registro de los procesos de evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes, en especial las de alta concurrencia de personas.
3. Cumplir con el planeamiento urbanístico, la normativa urbanística y demás normativas vigentes, en materia de uso y gestión de suelo.
4. Monitorear las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes en especial las de alta concurrencia de personas, que han sido notificadas para la Rehabilitación y/o Reforzamiento estructural según corresponda.

**Art. 5.- Definiciones. –**

- a) **Estructuras Esenciales:** Se consideran estructuras esenciales, las siguientes: Hospitales, centros de rehabilitación social clínicas, centros de salud o de emergencia sanitaria. Instalaciones militares, de policía, bomberos, defensa civil. Garajes o estacionamientos para vehículos y aviones que atienden emergencias. Torres de control aéreo. Estructuras de centros de telecomunicaciones u otros centros de atención de emergencias. Estructuras que albergan equipos de generación y distribución eléctrica. Tanques u otras estructuras utilizadas para depósito de agua u otras sustancias anti-incendio. Estructuras que albergan depósitos tóxicos, explosivos, químicos u otras sustancias peligrosas.
- b) **Estructuras de Ocupación Especial:** Son los museos, iglesias, escuelas, centros de educación, centros deportivos que albergan más de trescientas (300) personas. Todas las estructuras que albergan más de cinco mil (5000) personas y edificios públicos que requieran operar continuamente.
- c) **Otras estructuras:** Todas las estructuras de edificación y otras que no clasifican dentro de las categorías anteriores, que alberguen a más de trescientas (300) personas.
- d) **Sectores Estratégicos:** Se consideran sectores estratégicos la energía en todas sus formas, las telecomunicaciones, los recursos naturales no renovables, el transporte y la refinación de hidrocarburos, la biodiversidad y el patrimonio genético, el espectro radioeléctrico, el



agua, y los demás que determine la Ley.

## **Capítulo II** **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y TÉCNICO OBLIGATORIO**

**Art. 6.- Del Procedimiento Administrativo y Técnico Obligatorio.** - En cumplimiento de la Resolución de Nro. 008-CTUGS- 2020, es necesario establecer el proceso que se realizará en el GAD-Manta, el mismo que será liderado por la Coordinación de Gestión Territorial, a través de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces, y estará dirigido a las dependencias municipales de Dirección Avalúos y Catastros, Dirección de Calidad ambiental y Riesgos o quienes hagan sus veces, de la siguiente manera:

1. **Levantamiento de información:** que consiste en la realización del inventario de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes, en especial las de alta concurrencia de personas, a excepción de las ubicadas en zonas rurales o sean parte de los sectores estratégicos que son responsabilidad del Gobierno Central; y, las Edificaciones Patrimoniales. Este levantamiento será de responsabilidad de la Dirección de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces.
2. **Priorización de los bienes a evaluar:** que consiste en levantar un informe que se denominará “Registro de Identificación” donde conste la priorización realizada de aquellas infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes, en especial las de alta concurrencia de personas, que no cumplan con las normas sobre construcción y riesgo; las fases en las que se desarrollará la evaluación visual rápida, destacando aquellas edificaciones que por su edad o por presentar un alto nivel de vulnerabilidad por un evento sísmico requiera de esta evaluación, conforme lo que establece la Resolución Nro. 008-CTUGS-2020, la misma que estará a cargo de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces; y, el análisis de las amenazas naturales a la Dirección de Calidad ambiental y Riesgos o quien haga sus veces.
3. **Notificación a los propietarios de los inmuebles previo a la Evaluación visual rápida:** consiste en notificar por escrito no menos a 15 (quince) días de anticipación, a los propietarios de los inmuebles que serán evaluados, lo que será de responsabilidad de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial de GAD-Manta o quien haga sus veces.
4. **Registro del proceso de evaluación y administración del registro:** La Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial del GAD-Manta o quien haga sus veces, será responsable del proceso de supervisión, monitoreo y evaluación del cumplimiento y aplicación de la presente Ordenanza, para lo cual formulará un registro administrativo que almacenará los formularios de las evaluaciones y los informes técnicos respectivos, con la finalidad de dar seguimiento al proceso. Administrará, actualizará y almacenar la base de datos del proceso de evaluación lo cual se realizará mensualmente.
5. **Remisión de Información:** El GAD-Manta, a través de la Dirección de



Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces remitirá el reporte anual conjuntamente con el Informe Técnico y expediente de todos los procesos de evaluación; a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el ejercicio de sus competencias.

**Art. 7.- Responsables de las fases del proceso de evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes. –**

El GAD Municipal de Manta a través de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces, realizará la Fase I del proceso de evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes de alta concurrencia de personas de acuerdo al artículo 4 de las Definiciones en la presente Ordenanza y con sus respectivas excepciones, (Anexo 1); y, la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces será responsable del seguimiento y control del cumplimiento de las Fases II, III, en conjunto con la Dirección Avalúos, Catastros, y en la fase IV Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces según corresponda. (Anexo 2).

Las personas naturales o jurídicas propietarias del bien inmueble, una vez notificados por parte del Municipio, realizarán la Fase II, III, IV del proceso de evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes de alta concurrencia de personas, según corresponda; en continuo monitoreo y seguimiento por parte de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces. (Anexo2, Anexo3).

**Sección I**

**FASE I: Evaluación visual rápida de vulnerabilidad sísmica de las edificaciones**

**Art. 8.- Evaluación visual rápida de vulnerabilidad sísmica de las edificaciones.** - Consiste en realizar la inspección visual rápida de todas las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes indicadas en el artículo 3, a fin de recopilar los datos para la categorización de las estructuras a evaluarse y determinar su probabilidad de Vulnerabilidad Sísmica, según las recomendaciones de la Federal Emergency Management Agency (FEMA P154), que se utiliza para estructuras para el nivel de desempeño para Prevención de Colapso antes de que suceda un evento sísmico.

La evaluación visual rápida de vulnerabilidad sísmica para edificaciones, está basada en la Federal Emergency Management Agency (FEMA P154), la cual fue desarrollada para que profesionales de la construcción evalúen infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes; y las clasifican en tres categorías:

- a) De vulnerabilidad baja, en cuanto a daños y seguridad de los ocupantes frente a un sismo;
- b) De vulnerabilidad media, que estarían dentro de los parámetros



aceptables de la Federal Emergency Management Agency (FEMA P154);

- c) De vulnerabilidad alta, los cuales necesitan un estudio más detallado, realizado por un ingeniero experto en diseño estructural.

Para esta evaluación utilizará el Anexo 1: "Formulario de Detección Visual Rápida de Vulnerabilidad Sísmica para edificaciones, referencia (FEMA P-154) Federal Emergency Management Agency ", mismo que se deberá utilizar según la zonificación que consta en el mapa de zonas sísmicas del Ecuador del capítulo NEC-SE-DS: Diseño Sismo Resistente de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC). La competencia de esta evaluación estará a cargo de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces y el análisis de las amenazas naturales por la Dirección de Calidad ambiental y Riesgos o quien haga sus veces.

**Art. 9.- Elaboración de informe técnico de Evaluación visual rápida. Conclusiones y recomendaciones.** - Este informe técnico será elaborado por un profesional de la rama de la Ingeniería Civil con experiencia demostrada en análisis y diseño estructural y/o entidad competente (universidades y escuelas politécnicas con ingeniería civil, área estructural) y deberá tener las firmas de responsabilidad de quien elabora, revisa y aprueba este documento en el GAD-Manta.

Este informe debe contener como mínimo la siguiente información (conforme el formato definido en el Anexo 3):

- a) Datos del propietario del bien inmueble
- b) Alcance;
- c) Objetivo;
- d) Datos del bien inmueble (certificado de solvencia Registral);
- e) Resultados de la evaluación visual rápida, que describa si existen patologías estructurales, patologías en elementos no estructurales y calidad de los materiales de construcción;
- f) Análisis Técnico, que determine si la edificación presenta vulnerabilidad sísmica o no;
- g) Recomendaciones Técnicas, de ser el caso, indicando las acciones emergentes como apuntalamientos o entibados, cuando presente riesgo de colapso inminente;
- h) Conclusiones y Recomendaciones generales, que indiquen si se debe proceder a la Fase II- Evaluación de riesgo y desempeño estructural;
- i) Anexos: Ficha de la evaluación visual rápida correspondiente al Anexo 1 de la presente Ordenanza;
- j) Registro fotográfico de la edificación.

**Art. 10.- Notificación a los propietarios de los inmuebles de Resultados de la Evaluación visual rápida.** - En un término de treinta (30) días, contados a partir de la aprobación del Informe de la Fase I, el GAD-Manta a través de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial, debe informar los resultados al propietario de bien inmueble e indicar si se debe continuar con la Fase II o culminar con el proceso de evaluación.

Una vez que se emita la notificación, de ser el caso, el GAD-MANTA a través de las áreas pertinentes, deberá gestionar mecanismos para continuar con el proceso establecido en la Fase II – Evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural.

## **Sección II**

### **FASE II: Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural**

**Art. 11.- Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural.** – En esta fase se realizará una evaluación del sistema estructural en todas las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes en las que se hayan identificado factores de riesgo de acuerdo de acuerdo a lo establecido en la Fase I y se determinará a través de un Informe Técnico suscrito por el profesional a cargo y validado por la entidad competente si es necesario ejecutar la Fase III.

El propietario (a) del bien inmueble tiene el plazo de un (1) año, a partir de la notificación emitida por el GAD-Manta, para entregar la Memoria Técnica del Resultado de la Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 2. Lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y diseño de rehabilitación de infraestructura, edificaciones y construcciones existentes, en observancia a las recomendaciones emitidas en el Informe Técnico de la Fase I, la cual deberá incluir una proyección estimada del tiempo de vida útil restante de la estructura considerando los grados de agresividad ambiental a los que se encuentra sometida.

Los productos a ser entregados por el propietario del bien inmueble al GAD, deberán incluir como mínimo los siguientes análisis:

- a) Análisis de la Edad de las estructuras.
- b) Evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural
- c) Memoria Técnica de Evaluación Estructural que especifique los objetivos de seguridad
- d) Proyección de tiempo de vida útil de la estructura

**Art. 12.- Informe Técnico de Aprobación de la Fase II: Verificación de los resultados de la Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural.**

- Este informe debe ser elaborado por el GAD-Manta a través de la Dirección de Control Territorial o quien haga sus veces, en el término de noventa (90) días contados a partir de la entrega de la Evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural; a través de dicha dependencia, deberán verificar los niveles de desempeño de los elementos estructurales y el desempeño de los componentes no estructurales, de la misma manera los objetivos de desempeño. Este procedimiento lo realizará un profesional de la rama de Ingeniería Civil con experiencia demostrada en análisis y diseño estructural, especialista estructural o cuarto nivel en estructuras y/o entidad competente (universidades y escuelas politécnicas con ingeniería civil, área estructural) y deberá incluir las firmas de quien elabora, revisa y aprueba este documento.

**Art. 13.- Notificación al propietario del bien inmueble.** - El GAD-Manta a través de la Dirección Control Territorial o quien haga sus veces, en un término de treinta (30) días, contados a partir de la recepción del Informe de la Fase II, notificará al propietario del bien inmueble el cumplimiento o incumplimiento de los objetivos de desempeño y niveles de desempeño de la estructura evaluada, en caso de contener observaciones, el propietario deberá corregirlas en un término de treinta (30) días y volver a ingresar los productos para una nueva revisión. El GAD-Manta, puede realizar de ser necesario, pre revisiones o talleres técnicos, para agilizar la entrega del Informe Técnico de Factibilidad y subsanar previamente las observaciones.

De la revisión efectuada a los productos entregados por el propietario del bien inmueble sujeto a este análisis, el GADM-Manta notificará los resultados del mismo de conformidad a las siguientes circunstancias:

- a) **Incumplimiento de los niveles de desempeño:** En caso de que la estructura no cumpla con los niveles de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá continuar con la Fase III-Diseño de rehabilitación y/o reforzamiento estructural, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza.
- b) **Cumplimiento de los objetivos de desempeño y niveles de desempeño:** En el caso de que la estructura cumpla con los objetivos de desempeño y sus respectivos niveles de desempeño establecidos, se dará por concluido el proceso de evaluación por lo que no continuará con lo establecido en las Fases III y IV de la presente Ordenanza. Esto será notificado por el GAD-Manta a través de la Dirección Control Territorial o quien haga sus veces, al propietario del bien inmueble para culminar el proceso de evaluación y se incluirá en la base de datos de registro de información del proceso de evaluación.
- c) **Estado de Ruina, proceso de demolición:** Cuando el diagnóstico y revisión determina que es improcedente un reforzamiento, es inoficioso seguir en las siguientes fases, entonces se debería pasar directamente a lo establecido en la fase 4 de la presente ordenanza.

### Sección III

#### FASE III: Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento estructural

**Art. 14.- Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento estructural.** – A partir de la notificación emitida por el GAD-Manta a través de la Dirección Control Territorial o quien haga sus veces, el propietario del bien inmueble en el plazo de un (1) año, deberá entregar el diseño de rehabilitación y/o reforzamiento estructural con base a los objetivos de desempeño y niveles de desempeño, establecidos en el “Anexo 2. Lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y diseño de rehabilitación de infraestructura, edificaciones y construcciones existentes” de la presente Ordenanza, y en observancia a las recomendaciones emitidas en el Informe Técnico de la evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural.



Los productos del diseño de rehabilitación y/o reforzamiento estructural deberán ser entregados por el propietario de bien inmueble al GAD-Manta a través de la Dirección de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, deberán incluir como mínimo lo que se especifica en el Anexo 2:

**Art. 15.- Verificación e Informe Técnico de la Fase III.** - El GAD-Manta a través de la Dirección de Avalúos y Catastros y la Dirección Control Territorial o quien haga sus veces, deberán verificar los niveles de desempeño de los elementos estructurales y el desempeño de los componentes no estructurales; y, en el término de noventa (90) días contados a partir de la entrega del Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural, elaborará un informe del análisis y verificación del diseño de rehabilitación y/o reforzamiento estructural, que debe ser realizado por un profesional de la rama de Ingeniería Civil con experiencia demostrada en análisis y diseño estructural y/o entidad competente (universidades y escuelas politécnicas con ingeniería civil, para estructura).

#### **Sección IV**

#### **FASE IV: Determinación de la Factibilidad de Rehabilitación y o Reforzamiento Estructural o Situación de Ruina**

**Art. 16.- Determinación de la Factibilidad de Rehabilitación y o Reforzamiento Estructural o Situación de Ruina.** – Con base al análisis del Informe Técnico de la Fase III y una vez suscrito el mismo, el GAD-Manta a través de la Dirección de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces en el término de noventa (90) días debe cumplir con la Fase IV-Determinación de la Factibilidad de Rehabilitación y/o Reforzamiento estructural o Situación de Ruina y la notificación al propietario del bien inmueble y a la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces para el seguimiento correspondiente.

Este informe “deberá cumplir lo establecido por la ley” debe definir si la rehabilitación y/o reforzamiento estructural es factible o no. Se deberán tomar en cuenta aspectos de requerimiento de continuidad de operación en los servicios de la estructura, costos de construcción de una nueva estructura, factibilidad de reubicación de los servicios a otras edificaciones públicas, entre otros.

La determinación de la situación de ruina La Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces, determinará esta condición únicamente con base a los informes de los análisis efectuados en las Fases I y II, lo cual será notificado al o los propietarios del bien inmueble para que solicite los permisos municipales correspondientes para la demolición del mismo.

**Art. 17.- Estructuras que presenten deficiencias en ámbitos diferentes a los estructurales.** – Únicamente se deberá plantear y realizar adecuaciones para que los sistemas cumplan con lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción y ASCE-41, siendo responsabilidad exclusiva del propietario del bien inmueble ejecutar estas adecuaciones.

**Art. 18.- Del incumplimiento de los objetivos de desempeño.** - El GAD-Manta a través de sus áreas competentes, si determina técnicamente en función de los Informes Técnicos que una infraestructura, edificación o construcción no cumple con los objetivos de desempeño deberá:

- a) Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas, como un cerramiento provisional de aseguramiento a la construcción para precautelar la seguridad de los transeúntes, a cargo al propietario del bien inmueble cuando se encuentre con probabilidad de colapso; y,
- b) Previa audiencia con el propietario del bien inmueble, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento en función del estudio realizado por el perito estructural y la relación beneficio/costo detallado en el presupuesto solicitado en el Anexo 2, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso.
- c) Las obras de rehabilitación o derrocamiento estarán a cargo del propietario del bien inmueble, en caso de incumpliendo de los plazos establecidos, la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces, informará a la Máxima Autoridad del GADM-Manta, para que dé inicio al procedimiento de enajenación forzosa del inmueble en subasta pública, de acuerdo a lo establecido en los artículos 81 y 82 de la LOOTUGS, y normativas establecidas en el Gad Municipal Manta. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.

**Art. 19.- Declaración de factibilidad para rehabilitación y/o reforzamiento estructural.** – Si la estructura es declarada factible para rehabilitación y/o reforzamiento estructural, el propietario del bien inmueble dará inicio a la ejecución de obras de acuerdo al Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural y cronograma aprobados; para lo cual el GAD-Manta a través de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces, darán seguimiento y control para el estricto cumplimiento del mismo.

**Art. 20.- Declaración de situación en ruina.** – Si la estructura es declarada en ruina no podrá ser ocupada y se procederá con el derrocamiento de la misma; para lo cual, el GAD-Manta a través de y la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces, darán seguimiento y control para el estricto cumplimiento del mismo.

**Art. 21.- Plazo para el derrocamiento de la estructura.** - Si la estructura es declarada en ruina se procederá con el derrocamiento, previo a informe de la Dirección de Avalúo, Catastro o quien haga sus veces, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- a) Si existe peligro de colapso inminente de la estructura, deberá ser derrocada en un plazo máximo de un (1) mes.
- b) Si no existe peligro de colapso inminente de la estructura, deberá ser derrocada en un plazo de hasta seis (6) meses.

### Capítulo III MODELO DE GESTIÓN



**Art. 22.- Modelo de Gestión para la implementación de la Resolución Nro. 008-CTUGS- 2020.** - El GAD Manta para realizar el proceso de evaluación determinado en la Resolución Nro. 008-CTUGS- 2020, puede realizarla a través de las siguientes maneras:

- a) **Gestión Pública:** Se financia a través del GAD-MANTA, para lo cual deberá incluir en su presupuesto anual un rubro específico para realizar el proceso de evaluación de las edificaciones.
- b) **Gestión Privada:** Se financia a través de los recursos del propietario del bien inmueble.
- c) **Gestión Compartida:** Se financia a través del aporte compartido de bienes y servicios entre el GAD-MANTA y el propietario del bien inmueble, ya sea de manera económica o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio entre ambas partes.
- d) **Convenio de cooperación:** Se gestiona o financia a través de alianzas institucionales según corresponda, como con: instituciones públicas, privadas, organismos internacionales o la academia; para lo cual se deberá firmar un convenio entre ambas partes.

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - El GAD-Manta a través la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces, realizarán la priorización del proceso de evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes de alta concurrencia de personas detalladas en la presente Ordenanza, por etapas de acuerdo al tipo de riesgo y a su capacidad operativa y económica, considerando los plazos establecidos.

**SEGUNDA.** - El GAD-Manta a través de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces, administrarán, actualizarán y almacenarán mediante una base de datos, los registros de todos los procesos de evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes, en especial las de alta concurrencia de personas, conforme las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, en atención a sus competencias.

**TERCERA.** - Es de responsabilidad del propietario de la infraestructura, edificación o construcción, realizar las obras de conservación, rehabilitación y/o reforzamiento estructural o mejora de la edificación, para lo cual, se requerirá la autorización administrativa previa de la entidad competente.

**CUARTA.** - El GAD Manta a través de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial o quien haga sus veces, en el plazo de (1) año, remitirá de manera obligatoria el reporte anual de cada proceso de evaluación de todas las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes de alta concurrencia; a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo para su registro o control en el ejercicio de sus competencias.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción. La misma se publicará en la página de dominio web institucional, Gaceta municipal y en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Manta en sesión ordinaria celebrada a los veintitrés días del mes enero del año dos mil veinticinco.

Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora  
**ALCALDESA DE MANTA**

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro  
**SECRETARIO GENERAL Y DEL  
CONCEJO CANTONAL**

### ANEXOS:

Anexo 1. Formulario de Detección Visual Rápida de Vulnerabilidad Sísmica para edificaciones, referencia del FEMA P-154 (Actualizado).

Anexo 2. Guía Práctica para la recopilación de datos del Formulario de Detección Visual Rápida de Vulnerabilidad Sísmica para edificaciones, referencia del FEMA P-154.

Anexo 3: Formato Informe técnico de la evaluación visual rápida del estado actual de la edificación

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE CONTIENE LOS PARÁMETROS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE ALTA CONCURRENCIA DE PERSONAS, EN EL CANTÓN MANTA**, fue discutido y aprobado por el Concejo Municipal del Cantón Manta, en sesión ordinaria celebrada el 16 de enero de 2025 y en sesión ordinaria realizada el 23 de enero de 2025, en primera y segunda instancia respectivamente.

Manta, 24 de enero de 2025.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro  
**SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO CANTONAL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la ORDENANZA QUE CONTIENE LOS PARÁMETROS PARA LA EVALUACIÓN**

**DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE ALTA CONCURRENCIA DE PERSONAS, EN EL CANTÓN MANTA;** y, ORDENO su PROMULGACIÓN a través de su promulgación de conformidad con la ley.

Manta, 24 de enero de 2025.

Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora  
**ALCALDESA DE MANTA**

Sancionó la **ORDENANZA QUE CONTIENE LOS PARÁMETROS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE ALTA CONCURRENCIA DE PERSONAS, EN EL CANTÓN MANTA**, conforme a lo establecido en la Ley, la Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora, Alcaldesa de Manta, en esta ciudad a los veinticuatro días del mes de enero del año dos mil veinticinco. **LO CERTIFICO.**

Manta, 24 de enero de 2024.

Dalton Alexi Pazmiño Castro  
**SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO CANTONAL**

