



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
(M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

GACETA OFICIAL

Administración del Señor
Ab. Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Año 2 Guayaquil, Viernes 9 de Noviembre de 2012 No. 45

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén.

INDICE

CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS
DESARROLLOS URBANÍSTICOS TIPO LOTES
CON SERVICIOS BÁSICOS 1

ORDENANZA URBANÍSTICA QUE REGLAMENTA
LA COOPERATIVA DE VIVIENDA GUAYAQUIL 2

REGLAMENTACIÓN PARA LA RECUPERACIÓN DE
LAS INVERSIONES REALIZADAS POR
REGENERACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DEL
CENTRO COMERCIAL MULTICOMERCIO DE LAS
CALLES FEBRES CORDERO, SARGENTO
VARGAS Y CUENCA 14

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL CONSIDERANDO

QUE, el Art. 54 letra i) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD establece como funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal entre otros, el implementar el derecho al habitat y la vivienda así como desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el cantón.

QUE, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 98 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil y en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, los bienes inmuebles construidos en el cantón previo cumplimiento de las normas pertinentes pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.

QUE, la "Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios Básicos" no prevé que en los proyectos urbanísticos sujetos a dicha normativa se desarrollen construcciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, motivo por el cual los promotores se ven limitados en la implementación de los procesos urbanísticos que contemple dicho régimen.

En ejercicio de la facultad normativa que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos Art. 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

La "REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS
DESARROLLOS URBANÍSTICOS TIPO LOTES CON
SERVICIOS BÁSICOS"

Art. 1) A continuación del artículo 23 agréguese un artículo innumerado con el siguiente título:

"DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Los promotores privados podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil que las viviendas edificadas en una determinada etapa sean sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual el promotor deberá expresar su compromiso de encargarse de la administración de la etapa, hasta tanto los adquirentes del Programa Habitacional constituyan la asociación u organización que de acuerdo a la ley de la materia les permita asumir la administración de la propiedad horizontal en forma directa.

Para el trámite de Propiedad Horizontal se deberá cumplir lo señalado en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, no siendo exigible el título de propiedad de los lotes de terreno por tratarse de un bien inmueble de propiedad municipal, cuya titularidad será transferida a los dueños en función del pago o crédito que se apruebe para tal efecto.

Asi mismo se podrá iniciar el trámite de propiedad horizontal a petición del promotor aun cuando no se hubiere terminado la construcción. La declaratoria que autorice la incorporación al régimen de propiedad horizontal del inmueble será expedida previa certificación de la Dirección Urbanismo Avalúos y Registro (DUAR), que acredite la culminación de la construcción".

La presente Ordenanza Reformativa entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A UN DÍA DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2012.

Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M.I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente **"REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS TIPO LOTES CON SERVICIOS BÁSICOS"**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas veinticinco de octubre y uno de noviembre del año dos mil doce, en primero y segundo debate, respectivamente.
Guayaquil, 01 de noviembre de 2012

Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **"REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS TIPO LOTES CON SERVICIOS BÁSICOS"**, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Guayaquil, 05 de noviembre de 2012

Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, de la presente **"REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS TIPO LOTES CON SERVICIOS BÁSICOS"**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los cinco días del mes de noviembre del año dos mil doce.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 05 de noviembre de 2012

Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**CONSIDERANDO**

QUE, la Constitución de la República en su artículo 238, consagra la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados, la cual se encuentra contemplada en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su artículo 5;

QUE, el referido Código establece en el artículo 54, letras c) y o) que son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico y regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, lo cual guarda relación con lo establecido en el artículo 57, letras w) y x) de la misma normativa;

QUE, la Cooperativa de Vivienda Guayaquil, comprende territorios ubicados en un sector de intensa actividad comercial y de servicios en su entorno, que amerita actualizar, en el marco de lo anteriormente establecido, las expectativas actuales internas a dicho desarrollo en cuanto al incremento de la intensidad de la edificación y ciertos usos no residenciales complementarios;

QUE, el desarrollo de las edificaciones en la Cooperativa de Vivienda Guayaquil ha estado normado por reglamento interno, aprobado por el Departamento de Planeamiento Urbano el 18 de abril de 1984; y,

QUE, la Dirección de Ordenamiento e Infraestructura Territorial ha considerado necesario se actualice el marco jurídico relativo al sector que comprende la Cooperativa de Vivienda Guayaquil, en lo que respecta a su régimen urbanístico y a la construcción de edificaciones, por lo que ha propuesto la expedición de la presente Ordenanza.

En ejercicio de la facultad legislativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

La **"ORDENANZA URBANÍSTICA QUE REGLAMENTA LA COOPERATIVA DE VIVIENDA GUAYAQUIL"**.

TÍTULO I**DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1. Objeto.- La presente Ordenanza Urbanística establece las normas básicas a las que deberán sujetarse las edificaciones a construirse, ampliarse, o modificarse, en la Cooperativa de Vivienda Guayaquil, en solares independientes, integrados o unificados.

Art. 2. Ámbito.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro de los límites de la Cooperativa de Vivienda Guayaquil, que se ilustra en el plano Anexo 1 de esta Ordenanza, exceptuándose los Corredores Comerciales CC-12 y CC-13 correspondientes a las Avs. Juan Tanca Marengo y Miguel H. Alcívar.

Art. 3. Contenidos.- A más de regulaciones de carácter general, esta Ordenanza prescribe normas relativas a la clasificación de las edificaciones, las condiciones de edificabilidad y de habitabilidad, constructibilidad o condiciones de uso de los materiales, de seguridad y de ornato.

Art. 4. Documentos Complementarios.- Forma parte de esta Ordenanza la siguiente documentación complementaria:

- Plano de la Ordenanza, Anexo 1.
- Cuadro de Compatibilidad de usos, Anexo 2.
- Cuadro de Normas de Edificación, Anexo 4.
- Cuadros de Normas de Estacionamientos, Anexo 5.

TÍTULO II**DISPOSICIONES PARTICULARES**

Art. 5. Subzona.- Para la aplicación de la presente Ordenanza se utilizará la división en subzonas propuestas en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones aprobada el 25 de julio del 2000; tal división corresponderá a la Zona Pericentral y se la tipificará como Zona Pericentral Seis (ZP-6).

Art. 6. De las Condiciones de Edificabilidad.- Las condiciones de edificabilidad constan en el cuadro Normas de Edificación, anexos e inherentes a esta Ordenanza y se desarrollan en atención a:

Indicadores de Edificabilidad, Frente del lote o solar, Área del Lote o Solar, Densidad Poblacional, y,

Intensidad de Edificación, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

Art. 7. Altura de la Edificación.- La aplicación de este indicador se lo realizará para los solares con áreas superiores a trescientos sesenta metros cuadrados (360m²), la altura de las edificaciones se determinará en función de la vía que enfrente. La fórmula de cálculo de la altura es igual al ancho de la calzada multiplicado por el Factor Multiplicador correspondiente, multiplicado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) aplicable al área del solar y dividido para tres.

Fórmula:
$$h = \frac{\text{Ancho de la calzada} \times Fm \times CUS}{3 \text{ mts.}}$$

En donde:

H = altura
Fm = Factor Multiplicador
CUS = Coeficiente de uso del Suelo
3 mts = Altura entre pisos

ANCHO DE LA CALZADA	FACTOR MULTIPLICADOR (Fm)
12 a 18 metros	0.30
18 a 24 metros	0.35
24 a 30 metros	0.40
más de 30 metros	0.45

Art. 8. Plazas de Estacionamiento.- Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos de edificación donde éstos fueren exigibles, en función del número de ocupantes de la edificación y, o de la superficie de los locales, tal como se indica en los cuadros anexos.

Art. 9. Disposición Transitoria.- De las Edificaciones y Usos Existentes.- Los locales y/o edificaciones existentes a la fecha de promulgación de la presente ordenanza, en los que se han venido desarrollando actividades comerciales, en forma independiente o combinada con otros usos, podrán seguir realizando las actividades de comercios y o servicios, siempre y cuando los titulares de dichos negocios, al momento de entrar en vigencia la presente ordenanza, cuenten con los respectivos permisos municipales válido y oportunamente obtenidos (Patente de comerciante y permiso de funcionamiento).

Art. 10. Derogatoria.- Deróguese toda norma de igual o menor jerarquía que se contraponga lo que se establece en esta Ordenanza.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A UN DÍA DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2012.

Jaime Nebot Saadi Ab. Henry Cucalón Camacho
ALCALDE DE GUAYAQUIL SECRETARIO DE LA M.I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA URBANÍSTICA QUE REGLAMENTA LA COOPERATIVA DE VIVIENDA GUAYAQUIL", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo

Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas veinticinco de octubre y uno de noviembre del año dos mil doce, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 01 de noviembre de 2012

Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente "**ORDENANZA URBANÍSTICA QUE REGLAMENTA LA COOPERATIVA DE VIVIENDA GUAYAQUIL**", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Guayaquil, 05 de noviembre de 2012

Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

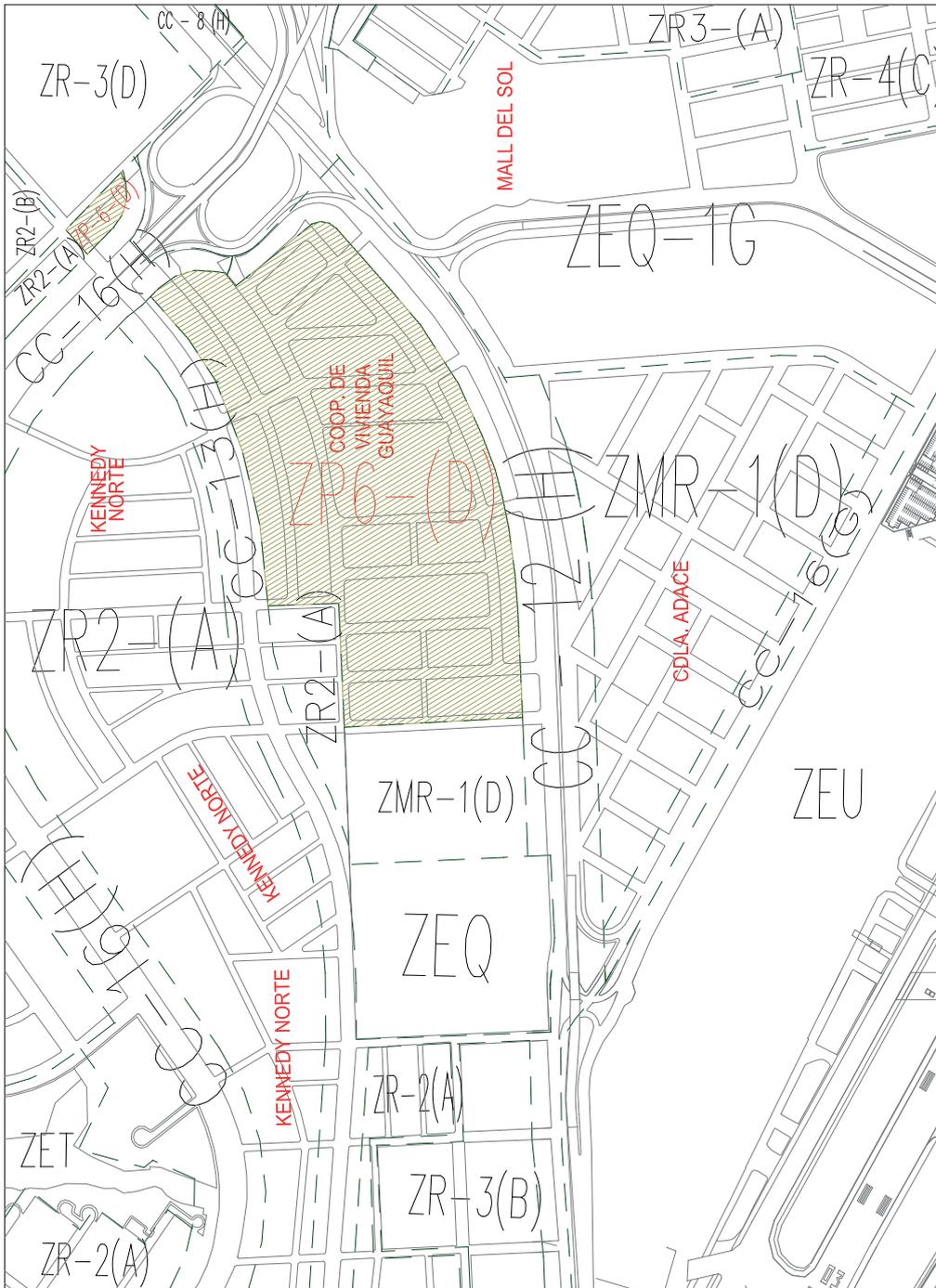
Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, de la presente "**ORDENANZA URBANÍSTICA QUE REGLAMENTA LA COOPERATIVA DE VIVIENDA GUAYAQUIL**", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los cinco días del mes de noviembre del año dos mil doce.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 05 de noviembre de 2012

Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

ANEXOS

ANEXO # 1



SIMBOLOGIA :

ZC	= ZONA CENTRAL
ZP	= ZONA PERICENTRAL
ZR	= ZONA RESIDENCIAL
ZMR-C	= ZONA MIXTA RESIDENCIAL CONSOLIDADA
ZMR-NC	= ZONA MIXTA RESIDENCIAL NO CONSOLIDADA
ZEQ	= ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL
ZI	= ZONA INDUSTRIAL
CC	= CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS
ZONAS ESPECIALES EN SUELOS URBANIZADOS:	
ZE-C	= ZONA ESPECIAL DE CONSERVACION PATRIMONIAL
ZE-U	= ZONA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO URBANO
ZONAS ESPECIALES EN SUELOS NO URBANIZADOS:	
ZE-E	= ZONA ESPECIAL EXTRACTIVA
ZE-V	= ZONA ESPECIAL RIESGO Y VULNERABILIDAD
ZE-P	= ZONA ESPECIAL PROTEGIDA
ZE-T	= ZONA ESPECIAL RECREACIONAL Y TURISTICA
ZE-CH	= ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DEL SUELO EN EL AREA DENOMINADA " EMBALSE CHONGON "
COMPATIBILIDAD DE USOS	
-EN ZONAS RESIDENCIALES (A- B-C-D)	
-EN CORREDORES (E-F-G-H-I)	

 POLIGONO A RECLASIFICAR DE ZR-3(A) a ZP-6(D)

  	
<p>DIRECCION DE ORDENAMIENTO E INFRAESTRUCTURA TERRITORIAL</p>	
<p>PROYECTO:</p> <p>ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL REGLAMENTO DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA GUAYAQUIL</p>	<p>COORDINADOR GENERAL DE PLANNIFICACION:</p> <p>ARO FELIPE ESPINOZA</p>
<p>CONTENIDO:</p> <p>ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES</p>	<p>JEFES:</p> <p>ING. JOSE NAVARRETE P.</p> <p>AREO OFTO. MONDOLFO HERNA</p> <p>ARO. FELIX CHAVEZ P.</p> <p>JEFES OFTO. PLANIFICACION DE DESARROLLO URBANO</p>
<p>APROBACION:</p> <p>ARO. GUILLERMO ARGUELLO S.</p> <p>DIRECTOR DE ORDENAMIENTO E INFRAESTRUCTURA TERRITORIAL</p>	<p>EQUIPO DE TRABAJO:</p> <p>ARO. CARLOS BORJA BALDA</p>
<p>FECHAS:</p> <p>INDICADAS</p>	<p>FECHAS:</p> <p>ENERO 2012</p>
<p>FECHA:</p> <p>ENERO 2012</p>	<p>PAGINA:</p> <p>1</p>

ANEXO # 2 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)			
P	A	R	Q	U	E	O	S	P	A	R	Q	U	E	O	S
I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III
IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV
V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
VI	VI	VI	VI	VI	VI	VI	VI	VI	VI	VI	VI	VI	VI	VI	VI
VII	VII	VII	VII	VII	VII	VII	VII	VII	VII	VII	VII	VII	VII	VII	VII
VIII	VIII	VIII	VIII	VIII	VIII	VIII	VIII	VIII	VIII	VIII	VIII	VIII	VIII	VIII	VIII
IX	IX	IX	IX	IX	IX	IX	IX	IX	IX	IX	IX	IX	IX	IX	IX
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
XI	XI	XI	XI	XI	XI	XI	XI	XI	XI	XI	XI	XI	XI	XI	XI
XII	XII	XII	XII	XII	XII	XII	XII	XII	XII	XII	XII	XII	XII	XII	XII
3. INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES)															
INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO (PEQUEÑA)															
31121	Industria de Fabricación de helados, sorbetes de leche y postres	I-II	I	II	II	I-IV	I-d3	32401	Industria de Fabricación de calzado y botas de cuero	I-II	I	II	II	I-IV	I-d3
31131	Industria de Elaboración de mermeladas, jaleas y miel de abejas	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	32404	Industria de Fabricación de calzado de tela y otros materiales, excepto el de madera, de caucho vulcanizado o moldeado de plástico	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
31132	Industria de Elaboración de pasas, frutas y legumbres secas	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	33112	Industria de Carpintería de obra y Ebanistería	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
31133	Industria de Procesamiento y envasado de frutas y legumbres (incluidos los jugos naturales)	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	33121	Industria de Envasados de bambú y mimbre	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
31134	Industria de Elaboración y envasado de conservas, caldos, concentrados	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	33122	Industria de Envasados de madera	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
31161	Industria de Elaboración de alimentos y cereales	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	33191	Industria de Fabricación de marcos y molduras	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
31171	Industria de Elaboración de fideos, tallarines y pastas	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	34121	Industria de Fabricación de cajas y envases de papel y cartón	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
31172	Industria de Fabricación de galletas	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	34202	Industria de Fabricación de tarjetas, sobres y papel de escribir con membrete, calendarios, afiches, etiquetas	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
31173	Industria de productos de Panadería	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	34203	Industria de Fotograbado y Litografía	I-II	I	II	II	I-III-V	I-d3
31174	Industria de productos de Pastelería	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	34204	Industria de Imprenta y Encuademación	I-II	I	II	II	I-III-V	I-d3
31191	Industria de Fabricación de chocolates	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	34205	Industria de Serigrafía	I-II	I	II	II	I-III-V	I-d3
31192	Industria de Fabricación de confites, frutas confitadas y toda clase de productos de confitería.	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	39011	Industria de Fabricación de joyas de fantasía y bisutería	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
31321	Industria de Elaboración de vinos, sidras y bebidas fermentadas excepto las malleadas	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	39013	Industria de Fabricación de platería	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
32121	Industria de Confección de Banderines, banderas, estandartes	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	39014	Industria de Fabricación de joyas de metales preciosos	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
32122	Industria de Confección de artículos de lona y bolsas	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	39021	Industria de Fabricación de instrumentos de música	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
32123	Industria de Confección de corinas.	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	39031	Industria de Fabricación de artículos de deporte y atletismo	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
32124	Industria de Confección de sábanas, fundas de almohada, mantelería, frazadas y mantas	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	39032	Industria de Fabricación de armas deportivas	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
32125	Industria de Taller de respuntes, plizados y encarnajados para la industria	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	39091	Industria de Fabricación de botones, cierres y pelucas	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
32201	Industria de Confección de uniformes y accesorios	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	39092	Industria de Fabricación de escobas y cepillos	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
32202	Industria de Confección de sombreros, guantes y accesorios para vestir.	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	39093	Industria de Fabricación de juguetes	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
32203	Industria de Confección de prendas de vestir de cuero y piel	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	39094	Industria de Fabricación de lápices, lapiceros, bolígrafos y demás artículos de escritorio	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
32205	Industria de Confección de prendas de vestir	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	39095	Industria de Fabricación de pantallas para lámparas	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
32206	Industria de Fabricación de prendas de vestir de lana	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	39096	Industria de Fabricación de paraguas y bañones	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
32331	Industria de Fabricación de maletas, carteras, billeteras, cigarreras, cinturones	I-II	I	II	II	I-V	I-d3	39097	Industria de Fabricación de sellos de mano, metal o caucho	I-II	I	II	II	I-V	I-d3
32332	Industria de Fabricación de sillas de montar, arneses, látigos	I-II	I	II	II	I-V	I-d3								
6. COMERCIO															
620. COMERCIO AL POR MENOR (LOCALES DE VENTA)															
62111	Venta al por Menor en Tienda de Abarrotes o Despensa (productos de primera necesidad)	I-II	I	I	I	I-V	II-III	62116	Venta por menor de Bebidas No Alcohólicas (gaseosas, aguas minerales y agua embotellada) (solo venta sin consumo en el establecimiento)	I-II	I	I	I	I-V	II-III
62113	Venta al por Menor de Aves en frigorífico y huevos	I-II	I	I	I	I-V	II-III	62117	Frigorífico	I-II	I	I	I	I-V	II
62114	Venta al por Menor en Licorería: vinos, licores y bebidas analcohólicas (incluye venta de hielo)	I-II	I	I	I	I-V	II-III	62121	Venta al por Menor de Productos de Confiterías	I-II	I	I	I	I-V	II-III
62115	Venta por menor de carnes	I-II	I	I	I	I-V	II-III	62122	Venta al por Menor de Embutidos y fiambres	I-II	I	I	I	I-V	II-III

ANEXO # 2 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)	
P	A	S	E	S	C	P	A	S	E	S	C
R	Q	E	M	A	O	R	Q	E	M	A	O
U	E	I	I	N	N	U	E	I	I	N	N
E	O	N	S	T	D	E	O	N	S	T	D
O	A	A	T	R	E	O	A	A	T	R	E
S	R	R	O	E	E	S	R	R	O	E	E
8. OFICINAS (FINANZAS, SEGUROS, BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS TECNICOS PROFESIONALES, PUBLICIDAD Y OTROS)											
820. SEGUROS											
82001	Oficinas de Agentes y corredores de seguros	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II
82002	Oficinas de Compañías de seguros y reaseguradoras	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II
831. BIENES INMUEBLES											
83101	Oficinas de Arrendamiento, administración y venta de bienes inmuebles	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83102	Oficinas de Corredores de propiedades (mandato)	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
832. OFICINAS PROFESIONALES											
83211	Oficinas de Notarios Públicos	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83212	Oficinas de Servicios y Estudios Jurídicos (Abogados)	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83221	Oficinas de Asesorías tributarias	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83222	Oficinas de Servicios de contabilidad y auditorías	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83224	Oficinas de Contadores Públicos y actuarios	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83231	Oficinas de Servicios de elaboración de datos y de tabulación	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83232	Oficinas de Servicios de Procesamiento de Datos	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83241	Oficinas de Arquitectos	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83242	Oficinas de Constructores	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83243	Oficinas de Decoradores de interiores	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83244	Oficinas de Dibujantes y diagramadores	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83245	Oficinas de Ingenieros Civiles	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83246	Oficinas de Ingenieros Mecánicos	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
832. OFICINAS ADMINISTRATIVAS / COMERCIALES											
83213	Oficinas de Registradores de la Propiedad, Mercantiles	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83272	Oficinas de Agentes afianzados de aduanas	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83273	Oficinas de Asesorías y Consultorías económicas, financieras, gerenciales y administrativas (excluye asesorías en comercio exterior)	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II-III
83301	Oficinas de Arriendo de cosas muebles (maquinarias y equipos, excepto automóviles)	I-II	I	I-V	II	I-II	I	I	I	I-V	II
833. ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE MAQUINARIA Y EQUIPO											
9. INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES											
910. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA											
91001	Oficinas de Administración pública y defensa	I-II	I	I-V	II-III	I-II	I	I	I	I-V	II
931. SERVICIOS DE EDUCACIÓN											
93101	Educación primaria	I-II	I	I-V	I	I-II	I	I	I	I-V	I
93102	Escuela de artes marciales	I-II	I	I-V	II	I-II	I	I	I	I-V	II-III
93103	Escuela de modelos	I-II	I	I-V	II	I-II	I	I	I	I-V	II
93104	Escuelas especializadas (sordomudos dificultades en el aprendizaje)	I-II	I	I-V	I	I-II	I	I	I	I-V	II
93105	Escuelas o institutos técnicos, profesionales o comerciales	I-II	I	I-V	I	I-II	I	I	I	I-V	II
93106	Jardines infantiles y parvularios	I-II	I	I-V	I	I-II	I	I	I	I-V	I
93107	Universidades y Escuelas Politécnicas	I-II	I	I-V	I	I-II	I	I	I	I-V	II

ANEXO # 2 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)	
P	S	E	S	C	P	S	E	S	C	P	S
A	E	M	A	O	A	E	M	A	O	A	E
R	U	I	N	N	R	U	I	N	N	R	U
Q	R	S	I	D	Q	R	S	I	D	Q	R
U	E	I	T	E	U	E	I	T	E	U	E
E	D	O	A	E	E	D	O	A	E	E	D
O	A	N	R	E	O	A	N	R	E	O	A
S	D	S	O	F	S	D	S	O	F	S	D
9. INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES											
933. SERVICIOS MEDICOS Y OTROS SERVICIOS DE SANIDAD											
93310	Dispensarios	I-II	I-I-V	II-III-V	93318	Laboratorios de Productos Químicos	I	I	I-V	II-III-V	II-III-V
93311	Centros médicos	I-II	I-I-V	II-III-V	93321	Clinicas veterinarias	I-II	I	I-V	II-III-XI	II-III-XI
93312	Hospitales	I-II	II	I-X	93322	Consultorio veterinario (Incluye peluquería de animales)	I-II	I	I-V	II-III-XXXVIII	II-III-XXXVIII
93313	Ingenieros Químicos - Químicos Farmacéuticos	I-II	I-V	II-III-XXXVIII	93330	Clinicas de especialidades	I-II	I	I-V	II-III-XII	II-III-XII
93314	Laboratorios (Clínicos - Médicos)	I-II	I	II-III-V	93331	Sanatorios	I-II	I	I-V	II-III-XII	II-III-XII
93315	Consultorio de Mecánica dental	I-II	I	I-V	93332	Laboratorios para el análisis físico químico y microbiológico de muestras de agua, suelo y aire	I-II	I	I-V	II-X	II-X
93316	Consultorios Médicos (General, Odontólogo, Ginecólogo y profesionales de la salud según Especialidades)	I-II	I	I-V	II-III-XXXVIII						
934. INSTITUCIONES DE ASISTENCIA SOCIAL											
93401	Cruz Roja	I-II	I	I-V	93405	Hogares para ciegos	I-II	I	I-V	I-XII	I-XII
93402	Guarderías infantiles	I-II	I	II-XII	93406	Centros de Terapia física, respiratoria	I-II	I	I-V	II-XII	II-XII
93404	Asilos de ancianos	I-II	I	I-V							
935. ASOCIACIONES COMERCIALES, PROFESIONALES Y LABORALES											
93501	Cámaras de la producción	I-II	I	I-V	93505	Bolsas de comercio	I-II	I	I-V	I	I
93503	Organizaciones profesionales y gremiales (Cámaras-Sindicatos Colegios-Otras asociaciones)	I-II	I	I-V							
939. ORGANIZACIONES RELIGIOSAS, SERVICIOS SOCIALES Y COMUNALES CONEXOS											
93911	Organizaciones religiosas (Iglesias - Templos)	I-II	II	I-V	93939	Servicios sociales y comunales	I-II	I	I-V	I	I
93912	Fundaciones sociales	I-II	I	I-V							
941. INSTALACIONES PARA CINES, RADIO, TELEVISION, TEATRO Y OTROS SERVICIOS DE COMUNICACIÓN											
94111	Producción y distribución de películas cinematográficas	I-II	I	I-V	94134	Productores teatrales, de cine y de televisión (incluye escenografía, sonido e iluminación)	I-II	I	I-V	II-XIII	II-XIII
94121	Emissiones de radio (incluye estudios de grabación)	I-II	I	I-V	94135	Oficinas de Distribución de películas cinematográficas	I-II	I	I-V	II	II
94122	Emissiones de televisión	I-II	I	I-V	94141	Agencias periodísticas de información y noticias	I-II	I	I-V	II	II
94131	Cines y teatros	I-II	I	I-V	94143	Escritores, periodistas, autores, compositores y artistas independientes	I-II	I	I-V	II	II
94133	Escenografía, sonido e iluminación	I-II	I	I-V	II-XIII						
942. BIBLIOTECAS, MUSEOS, JARDINES BOTANICOS, ZOOLOGICOS Y OTROS SERVICIOS CULTURALES											
94201	Bibliotecas	I-II	I	I-V	94205	Museos y servicios culturales	I-II	I	I-V	II	II
94202	Galerías de exposición artística	I-II	I	I-V							
949. SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO											
94902	Club de deportes	I-II	II	I-V	94915	Canchas Deportivas	I-II	I	II	I-V	I-III
94903	Ferias de exposición de productos	I-II	II	I-V	94916	Estadios y deportes de asistencia masiva	I-II	I	II	I-V	I-VII
94907	Locales de video juegos	I-II	I	I-V	94917	Piscinas	I-II	I	II	I-V	I-VII
94913	Pistas de patinaje	I-II	I	I-V	94918	Club social	I-II	I	II	I-V	I-VII
94914	Salas de bolos	I-II	II	I-V	III-VII						
951. INSTALACIONES PARA TALLERES Y SERVICIOS DE REPARACIÓN											
95110	Taller de Remachadora de zapatas	I-II	I	I-V	95121	Taller de Reparación de artefactos eléctricos	I-II	I	I	I-V	II-III
95111	Taller de Reparación de calzado	I-II	I	I-V	95122	Taller de Reparación de armas	I-II	I	I	I-V	II-III
95112	Taller de Elaboración y Reparación de artículos de cuero (Tala Barbería)	I-II	I	I-V	95126	Taller de Fibra de Vidrio	I-II	I	I	I-V	II

ANEXO # 2 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		P	S	E	S	C	ZONA PERICENTRAL (ZP)		P	S	E	S	C
ZONA PERICENTRAL (ZP)		ZONA PERICENTRAL (ZP)		PARQUETOS	SEGURIDAD	EMISIONES	SANITARIAS	COINTEGRACION	ZONA PERICENTRAL (ZP)		PARQUETOS	SEGURIDAD	EMISIONES	SANITARIAS	COINTEGRACION
9. INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES															
951. INSTALACIONES PARA TALLERES Y SERVICIOS DE REPARACIÓN															
95128	Taller de Electromecánica			I-II	I	I	I-V	I-III		Taller de Reparación de Gatas Hidráulicas	I-II	I	II	I-V	II
95129	Taller Tecnico Centro Automotriz (incluye alineación, balanceo)			I-II	I	I	I-III-V	I-III		Taller de Niquelado y Cromado	I-II	I	II	I-V	I
95130	Taller de Enderezada y pintada de vehículos			I-II	I	I	I-V	I-III		Taller de Reparación de Máquinas Industriales	I-II	I	I	I-III-V	I-III
95131	Taller de Reparación de automóviles, motocicletas			I-II	I	I	I-III-V	I-III		Taller de Reparación de Equipos Médicos	I-II	I	I	I-V	I-III
95132	Taller de Reparación de bicicletas			I-II	I	I	I-V	I-III		Taller de mantenimiento de equipos de computación	I-II	I	I	I-V	I-III
95133	Taller de Tapicería de automóviles			I-II	I	I	I-V	I-III		Taller de Aluminio y vidrio	I-II	I	I	I-V	I-III
95134	Taller de Radiadores			I-II	I	I	I-V	I-III		Taller de Muebles de madera	I-II	I	I	I-V	II
95135	Taller de Rectificadora de motores			I-II	I	I	I-III-V	I-III		Taller de Lubricentro (incluye lavado, engrasado, cambio de aceite y pulverizado)	I-II	I	I	I-III-V	I-III
95136	Taller de Aire acondicionado para vehículos			I-II	I	I	I-V	I-III		Taller de tubos de escape	I-II	I	I	I-V	I-III
95137	Taller de Reparación de Equipos de Refrigeración			I-II	I	II	I-V	I-III		Taller y Venta de Tumbado de Yeso	I-II	I	I	I-V	I-III
95138	Taller de Reparación de Baterías, carburadores			I-II	I	I	I-V	I-III		Taller de imprenta, serigrafía (sólo impresiones digitales y artesanales)	I-II	I	I	I-V	I-III
95139	Taller de Tapicería de muebles			I-II	I	I	I-V	II		Taller de Plomero y hojalatero	I-II	I	I	I-V	I-III
95141	Taller de Reparación de relojes y joyas			I-II	I	I	I-V	I-III		Taller de Vulcanizadoras	I-II	I	I	I-V	I-III
95180	Taller de Elevador de Vidrios			I-II	I	I	I-V	I-III		Taller de Modistas y Sastres (Elaboración y Reparación de ropas).	I-II	I	I	I-V	I-III
95181	Taller de Instalación de Parabrisas			I-II	I	I	I-V	I-III		Taller de instalación radios y alarmas	I-II	I	I	I-V	I-III
95190	Taller de Tornería de Motores de Vehículos			I-II	I	I	I-III-V	I-III		Taller de Soldadura	I-II	I	I	I-V	I-III
95191	Taller de Tornería en general (excepto motores)			I-II	I	I	I-V	I-III		Taller de Cerrajería	I-II	I	I	I-V	I-III
952. SERVICIOS DE LIMPIEZA															
95201	Lavanderías, tintorerías y lavasecos			I-II	I	I	I-V	II		Limpieza de alfombras	I-II	I	I	I-V	II
959. SERVICIOS PERSONALES															
95911	Salones de Cosmología			I-II	I	I	I-V	I-III		Cyber (alquiler de equipos de computación), Locutorios	I-II	I	I	I-V	I-III
95912	Peluquería - Gabinete de Belleza			I-II	I	I	I-V	I-III		Alquiler de artículos para recepciones	I-II	I	I	I-V	I-III
95914	Salones de masajes, baños calientes, turcos, saunas (SPA)			I-II	I	I	I-V	I-III		Copiadoras de Documentos - Planos	I-II	I	I	I-V	I-III
95915	Gimnasios			I-II	I	I	I-V	I-III		Taller de Chapas y copiadora de llaves	I-II	I	I	I-V	I-III
95921	Estudios fotográficos, fotógrafos, fotomecánicas			I-II	I	I	I-V	II		Funerarias	I-II	I	I	I-V	II
95976	Alquiler de prendas de vestir			I-II	I	I	I-V	I-III		Salas de velación	I-II	I	I	I-V	I
95977	Call-Center (centro receptor de llamadas telefónicas)			I-II	I	I	I-V	I-III		Servicio de buffet y arriendo de locales para eventos (matrimonios, fiestas, incorporaciones, etc.)	I-II	I	I	I-V	I-III

REQUERIMIENTOS PREVIOS PARA FUNCIONAR

- 1.- Cumplir con lo establecido en la Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio, vigente.
- 2.- Someterse a lo que establece la Ordenanza que determina lugares para el funcionamiento de Discotecas, Peñas, Bares, Billares, Cabarets y Casas de Citas, sus ampliatorias y reformatorias.
- 3.- Cumplir con lo establecido en el Art. 103 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones.
- 4.- Cumplir con lo establecido en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, vigente

REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOCALES

PARQUES: I.- Para EDIFICACIONES NUEVAS, y EDIFICACIONES EXISTENTES que cambien de uso Residencial a Uso Comercial será lo determinado en el Registro de Construcción; **II.- EDIFICACIONES EXISTENTES SERÁ DE ACUERDO A LO QUE DETERMINE LA DUAR EN FUNCIÓN DE LA UBICACIÓN, TAMAÑO Y ACTIVIDAD**

SEGURIDAD: I.- Presentar Certificado del Benemérito Cuerpo de Bomberos (Prevención contra incendios y desastres).

EMISIONES: I.- NO requiere Pronunciamiento de Dirección de Medio Ambiente; **II.- SI** requiere Pronunciamiento de Dirección de Medio Ambiente.

SANITARIOS: I.- Empleados: Una unidad sanitaria (un inodoro- un lavamanos); **II.- Clientes:** Si son establecimientos de concurrencia masiva; **III.- Trampa de Grasa;** **IV.- Frigorífico;** **V.-** Presentar Certificado de Aseo Urbano.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: I.- Toda la edificación estará destinada exclusivamente para la actividad solicitada; **II.-** Edificación combinada con otras actividades; **III.-** El local deberá cumplir con áreas y condiciones mínimas establecidas en el Anexo # 3 "Requerimientos y Áreas Mínimas por Establecimiento" contenido en la presente ordenanza; **IV.-** En locales de hasta 200 m²; **V.-** En local de 30 m²; **VI.-** En local de 240 m²; **VII.-** En solar de 240 m² de área y 10 m de frente; **VIII.-** En solar de 600 m² de área y 10 m de frente; **IX.-** En solar de 300 m² de área y 15 m de frente; **X.-** En solar de 240 m² de área y 12 m de frente; **XI.-** En solar de 160 m² de área y 12 m de frente; **XII.-** En solar de 2000 m² de área; **XIII.-** En solar de 1000 m² de área y 25 m de frente; **XIV.-** En solar de 600 m² de área; **XV.-** En solar de máximo 2000 m² de área; **XVI.-** En solar de 1000 m² de área; **XVII.-** En solar de 400 m² de área; **XVIII.-** En solar medianero de 420 m² y esquinero de 600 m² de área; **XIX.-** En solar de 300 m² de área; **XX.-** En solar de 450 m² de área y 12 m de frente; **XXI.-** En solar de 2500 m² de área y 50 m de frente; **XXII.-** En local de 200 m²; **XXIII.-** En local de 400 m²; **XXIV.-** En local de 450 m² de área y 15 m de frente; **XXV.-** En local de 750 m² de área y 15 m de frente; **XXVI.-** En solar de 300 m² de área y 12 m de frente; **XXVII.-** En solar de 400 m² de área y 15 m de frente; **XXVIII.-** En solar de 500 m² de área y 15 m de frente; **XXIX.-** En solar de hasta 5000 m² de área; **XXX.-** En solar de 1000 m² de área y 30 m de frente; **XXXI.-** En local de 1000 m² de área y 25 m de frente; **XXXII.-** En local de 300 m² de área y 15 m de frente; **XXXIII.-** En local de 1000 m² de área y 30 m de frente; **XXXIV.-** Separados al menos 4,50 m del uso industrial; **XXXV.-** En local de 240 m² de área y 10 m de frente; **XXXVI.-** Separada con espacio público del uso industrial; **XXXVII.-** Separada con franja de mantenimiento de 400 m; **XXXVIII.-** El área y frente mínimo es el establecido en el Anexo # 3 "Análisis para "Infininas"

NOTAS:

- a.- Las unidades sanitarias para Edificaciones de uso exclusivo tales como : comercio - industrias - educación - salud, etc., deberán acogerse a lo que indique el Código de Arquitectura.
- b.- **SISTEMA DE RECOLECCION DE DESECHOS SOLIDOS:**
Para Edificaciones de uso exclusivo tales como : comercio - industrias - servicios, se deberá prever un espacio destinado para depósito de basura de conformidad con lo establecido por la Dirección de Aseo Urbano.
- c.- Sujeto a capacidades y requerimientos de servicios de acuerdo a la tipología que consta en el "Reglamento General de Actividades Turísticas", vigente
- d.- **1.- INDUSTRIA GRANDE** (> 1200 m² y más de 80 empleados); **2.- INDUSTRIA MEDIANA** (entre 400 m² y 1200 m² y entre 21 y 80 empleados); **3.- INDUSTRIA PEQUEÑA** (< 400 m² y hasta 20 empleados)
- e.- Los requerimientos de **SEGURIDAD**, deberán ser confirmados por el **B. Cuerpo de Bomberos**.

NORMAS DE EDIFICACION
RECLASIFICACION DE LA SUBZONA CORRESPONDIENTE A LA COOPERATIVA DE VIVIENDA GUAYAQUIL
ZONA PERICENTRAL SEIS (ZP-6)

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO				CONDICIONES DE EDIFICACION							ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS				
	EN LINEA DE LINDERO		CON RETIROS		OTROS		CARACTERISTICAS DEL LOTE	DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE DEL LOTE		RETIROS			
	Con Sopotral	Sin Sopotral	Aislada	Adosada	Continua	Area (m ²)			Frente (ml)	ha / ha			COS	CUS	Altra	Frontal
ZP-6	SI	SI	SI	SI	SI	---	180 - 240	9 - 12	320	0,65	1,35	0,75	V	1,00	0,12	1 por vivienda
	---	---	---	---	---	---	241 - 350	12 - 14	420	0,65	1,6	0,75	V	1,00	0,12	Para usos no residenciales ver las Normas de Estacionamientos, Anexo 5
	---	---	---	---	---	---	351 - 600	14 - 16	600	0,6	3,6	3/	V	1,50	0,12	Para excepcion a exigencia de parques ver Art. 14.7.
	---	---	---	---	---	---	> 600	16 - 20	1.000	0,6	4,2	3/	V	1,50	0,1	
	---	---	---	---	Torre 1/	---	Min.1.000	25 y más	1.500	0,6 - 0,8 2/	5,2	3/	V	0,1	0,12	
	---	---	---	---	CRP	---	Min.1.000	---	600	0,6	1,80	Máx. 3 pisos	V	---	0,15	
	---	---	---	---	CRP	---	Min.1.000	---	450	0,7	1,40	Máx. 2 pisos	---	---	---	

1/ Torre: La base está constituido por planta baja y primer piso alto, la que se se acerca a 2 metros de los linderos laterales y 5 metros posterior, incluye un volado frontal del 60% del retiro, frontalmente vuela 30% del retiro frontal

2/ Variable en caso de Proyecto Integral en la totalidad de la manzana

3/ Para los solares con áreas superiores a 361 m², la altura permitida de las edificaciones se determinarán en función de la vía que la enfrente. La formula de cálculo de la altura es igual al ancho de la calzada multiplicado por el Facto multiplicador (Fm) correspondiente y multiplicado por el CUS aplicable al área del solar y dividido para tres. [h=(ancho de la calzada x Fm x CUS)/3]

En donde

h = altura de la edificación (pisos)

Fm= Factor multiplicador

CUS = Coeficiente de Utilización del Suelo

3 mts = altura entre pisos

* En caso de solares esquineros o con más de un frente, para el cálculo se utilizará la vía con el menor ancho de calzada

Ademas se deberá presentar informe favorable de la Direccion de Aviación Civil (DAC).

CRP = Conjunto Residencial Continuo

CRP = Conjunto Residencial con Patios

4/ Para el cálculo de la Densidad Neta para proyectos de uso comercial o de servicios (oficinas, consultorios profesionales y otras dependencias administrativas, etc.), la superficie de área útil guardará relación con la demanda de agua potable: (4 lts. * m2 * día)/dotación del sector

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL
ANEXO No.5
NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA ZONAS CENTRAL, PERICENTRAL, MIXTA RESIDENCIAL E INDUSTRIAL

USOS	ZONA CENTRAL	ZONA PERICENTRAL	ZONA MIXTA RESIDENCIAL	ZONA INDUSTRIAL
INDUSTRIAL:				
Pequeña	----	1 por c/100 m ² de construc., mínimo 1 parqueo.	1 por c/100 m ² de construc., mínimo 1 parqueo.	1 por c/100 m ² de construc.,
Mediana	----	----	----	1 por c/100 m ² de construcción, mas 1 por c/unidad de transporte propio. (**)
Grande	----	----	----	1 por c/100 m ² de construcción, mas 1 por c/unidad de transporte propio. (**)
COMERCIALES:				
Comercio al por Mayor	----	----	----	1 c/50 m ² de const. mas 1 para camiones por c/500 m ² de const.
Comercio al Detall:				
Supermercados	1 c/30 m ² de área de venta, más 1 espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.			
Almacenes por departamentos	1 c/50 m ² de área de venta, más 1 espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.			
Centros Comerciales	1 por c/35 m ² de locales y área de circulación para el público.			
Restaurantes	1 c/30 m ² de local	1 c/40 m ² de local	1 c/50 m ² de local	1 c/25 m ² de local
Hoteles	1 c/3 habitaciones	1 c/5 habitaciones	1 c/6 habitaciones	1 c/2 habitaciones
Motel	1 c/30 m ² de área de atención al público, más 1 c/150 m ² de bodegaje e instalac. administ.	1 c/40 m ² de área de atención al público, más 1 c/150 m ² de bodegaje e instalac. administ.	1 c/50 m ² de área de atención al público, más 1 c/150 m ² de bodegaje e instalac. administ.	1 c/2 habitaciones
Locales Comerciales				
SERVICIOS COMERCIALES				
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	1 por c/2 oficinas de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente.		1 c/4 ofic. de hasta 50m ² 1 c/50 m ² excedente	----
Servicios de esparcimiento	Bares y discotecas: 1/20 m ² de área de const.		Bares y discot.: 1/50 m ² de área de const.	----
Finanzas (bancos) y Seguros		1 c/30 m ² de construcción	1 c/40 m ² de construcción	1 c/30 m ² de construcción
Servicios a las empresas	1 c/30 m ² de área de const.	1 c/40 m ² de área de const.	1 c/50 m ² de área de const.	1 c/50 m ² de área de const.
Servicios personales directos	1 por cada local de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/15 m ² de excedente.			----
Servicios de reparación	(*)	(*)	1 c/20 m ² de construcción	1 c/20 m ² de construcción
COMUNICACION Y TRANSPORTE				
Terminales de transporte	----	----	1 por c/10 m ² de construcción, o 1 c/15 usuarios	----
Servicios relacionados al Transporte			1 por c/20 m ² de construcción	----
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)	----	1 espacio para camión por cada 500 m ² de construcción, mas 1 para vehiculo pesquero por cada 150 m ² de construcción.		
BIENESTAR GENERAL				
Educación y Cultura	Primaria 1 c/2 aulas, mas 2 para visitantes. Secundaria 1 c/2 aulas, más 4 para visitantes. Superior, 25 m ² de const. para Univ. privada, y 1 c/100 m ² de const. para Univ. Estatal. Bibliotecas y galerías de arte, 1 c/60 m ² de área de uso público. Museos, 1c/30 m ² de exposición.			----
Organizaciones Religiosas (Culto)	1 por c/35 m ² de área de construcción			----
Recreación	----	Deportes, 1 por c/50 asientos o 25 m ² de construcción		----
Feria	Clubes náuticos, 2 por c/3 atracaderos; para restaurantes 50% de lo exigido.			----
Servicios médicos (Salud)	----	Sin hospitalización, 1 por cada 30 m ² de construcción	1 por c/20 m ² de área de construcción cubierta y atención al público	
Seguridad y gobierno	----	Hospitaliz. 1 c/2 camas	Hospitaliz. 1 c/3 camas	----
Teatros	1 c/15 m ² de const.	1 c/40 m ² de construcción		----
Cinematografos	1 c/20 m ² de área de construcción			1 c/30 m ² de construcción
Emissiones de Radio y Televisión	1 c/10 asistentes o 1 c/10 m ² de área de acceso al público			1 c/35 m ² de área de construcción
Institutos de Investigación y ciencia	1 c/2 empleados o investigadores.			----

(*) Las presentes normas de estacionamiento en Zonas central y Pericentral solamente se aplicarán en áreas planificadas y autorizadas para usos distintos.

(**) Si la instalación cuenta con oficinas, se aplicarán las normas establecidas para aquellas.

M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- QUE,** la "Ordenanza de Regeneración Urbana para la Ciudad de Guayaquil", publicada en el Registro Oficial No. 234 del 29 de diciembre de 2000, establece las normas y procedimientos para que la Municipalidad de Guayaquil emprenda el Plan de Regeneración Urbana de la ciudad, estableciéndose además que el Concejo Cantonal determinará los valores que les corresponderá pagar a los propietarios de inmuebles de esta ciudad beneficiados por las obras de regeneración urbana, ubicados en el sector sujeto a la intervención:
- QUE,** el Cuerpo Edilicio expidió la "Ordenanza que Norma los Programas de Regeneración Urbana de la Ciudad de Guayaquil", publicada en el Registro Oficial No. 735 del 31 de diciembre de 2002;
- QUE,** posteriormente expidió la "Ordenanza Rectificatoria a la Ordenanza que Norma los Programas de Regeneración Urbana de la Ciudad de Guayaquil", publicada en el Registro Oficial No. 126 del 15 de julio de 2003;
- QUE,** el M.I. Concejo Cantonal expidió la "Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Rectificatoria a la Ordenanza que Norma los Programas de Regeneración Urbana de la Ciudad de Guayaquil", reforma que contempla la ampliación del plazo para el pago de la contribución especial de mejoras, publicada en el Registro Oficial No. 323 del 28 de abril de 2004;
- QUE,** el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, acorde a lo dispuesto en el Art. 264 numeral 1 de la Constitución de la República, tiene entre sus competencias exclusivas la planificación del desarrollo cantonal; norma que concuerda con el Art. 55 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD);
- QUE,** el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, en base al informe DUAR-PE-2007-16961 del 12 de diciembre de 2007, a través de los delegados del Alcalde de Guayaquil y Procurador Síndico Municipal, el 17 de enero de 2008 suscribió un Convenio de Cooperación con la compañía YONTUZU C.A., mediante el cual ésta última se hizo cargo de los gastos para la realización de trabajos de regeneración urbana de las calles Febres Cordero, Sargento Vargas y Cuenca que permitió incorporar al Centro Comercial Multicomercio a las áreas de uso público del Malecón Simón Bolívar, así como hacerse cargo de la seguridad, mantenimiento y cuidado de la misma;
- QUE,** mediante Acta-010-2012, de fecha 26 de julio de 2012, suscrita por la Cía. YONTUZU C.A. y la M.I. Municipalidad de Guayaquil a través del Jefe de Control de Bienes de la Dirección Financiera y del Director de Urbanismo, Avalúos y Registro, se realizó la recepción de las obras ejecutadas por la compañía YONTUZU C.A. en el Proyecto de Regeneración Urbana del entorno del Centro Comercial Multicomercio de las calles Febres Cordero, Sargento Vargas y Cuenca;
- QUE,** el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante el "Convenio de Instrumentación para la Cancelación de Valores por Concepto de Ejecución de Obra en Áreas de uso Público" celebrado el 13 de septiembre de 2012 con la compañía YONTUZU C.A., acordó -entre otros- expedir la correspondiente resolución que permita la recuperación de las inversiones realizadas y registradas en la Municipalidad respecto de la obra pública determinada en los antecedentes, en función de la cual este Gobierno Autónomo recuperará los valores que reintegrará a la Cía. YONTUZU C.A.;
- QUE,** mediante oficio DUAR-2012-18292 de fecha 24 de septiembre de 2012, los arquitectos José Núñez Christiansen, Director de Urbanismo, Avalúos y Registro y Mauro Pérez Moreno, Presidente de la Comisión Ejecutiva de la Fundación Guayaquil Siglo XXI, presentaron el informe técnico concerniente a las obras de regeneración urbana realizadas por la

compañía YONTUZU C.A., con el detalle del valor de las mismas, así como su plazo para la recuperación y los costos que debe asumir la Municipalidad de Guayaquil; y,

- QUE,** la Corporación Municipal, considera necesario reglamentar la forma en que se debe efectuar el proceso de recuperación de los valores invertidos en obras de regeneración urbana, conforme a lo dispuesto en el Art. 21 de la "Ordenanza que Norma los Programas de Regeneración Urbana de la Ciudad Guayaquil" (R.O. # 735 del 31/12/02), respecto del mecanismo de recuperación de las inversiones, así como respecto de los gastos a generar en el mantenimiento futuro de las obras.
- En** ejercicio de la facultad normativa que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República, en concordancia con lo establecido en los Arts. 57, letra a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización;

EXPIDE:

La "REGLAMENTACIÓN PARA LA RECUPERACIÓN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR REGENERACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DEL CENTRO COMERCIAL MULTICOMERCIO DE LAS CALLES FEBRES CORDERO, SARGENTO VARGAS Y CUENCA".

Artículo 1.- OBJETO.- La presente reglamentación tiene por objeto determinar el entorno del Centro Comercial Multicomercio de las calles Febres Cordero, Sargento Vargas y Cuenca, como zona regenerada, ya que ha sido beneficiada por obras de regeneración urbana, y por lo tanto debe cumplir con el pago de la contribución especial por obras de regeneración urbana.

Artículo 2.- PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO.- El sector detallado en el artículo que antecede se le cobrará solamente resanes de enlucidos, cerramientos de solares vacíos, pintura de edificios y diseños cromáticos.

DEL CÁLCULO DE LA ALÍCUOTA DE REPARTO.- La alícuota de reparto, como señalan los artículos 21 y 22 de la Ordenanza que Norma los Programas de Regeneración Urbana de la Ciudad de Guayaquil, será proporcional al Valor de la Propiedad que consta en el Catastro Municipal correspondiendo el 1.2154%, cuya fórmula usada es:

$$\text{Alícuota} = \frac{\text{Valor que debe recuperarse}}{\text{Suma de avalúos comerciales municipales.}}$$

El valor a pagar por cada beneficiario directo del proyecto de regeneración resulta de multiplicar la constante de reparto (alícuota) por el valor de su propiedad. Este valor se pagará en siete cuotas iguales, una cada año, a partir del año 2012.

De esta forma, la suma de estos valores a pagar será igual a la cantidad que se debe recuperar por regeneración en el sector que se esté considerando.

Artículo 3.- FACTORES DE APLICACIÓN.- El siguiente cuadro ilustra las obras ejecutadas dentro del plan de regeneración urbana con la indicación del factor de regeneración e identificación de las obras efectuadas.

COBROS A VECINOS				VALORES QUE NO SE COBRAN
FACTOR DE REGENERACIÓN	POR OBRAS DE REGENERACIÓN URBANA	POR OBRAS PROPIAS DE CADA PREDIO		
1.2154%	1.1- 2- 3- 4-	5	DISEÑO CROMÁTICO	1,2-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15
	\$124,537.75	\$33,414.45	\$0.00	\$421,401.45

OBRAS REALIZADAS EN LA REGENERACIÓN URBANA

- 1.1 Pisos de porcelanato, piedra, hormigón barrido. SOPORTAL.
- 1.2 Pisos de porcelanato, piedra, hormigón barrido. ACERA.
- 2 Postes y Luminarias.
- 3 Mobiliario: Basureros, rejillas para árboles, bolardos, hidrantes. Paraderos de Buses.
- 4 Áreas Verdes.
- 5 Resanes de enlucidos, cerramientos de solares vacíos, pintura de edificios, diseños cromáticos.
- 6 Demoliciones de contrapisos, excavaciones varias, remoción de árboles y postes.
- 7 Rellenos varios, fundición de contrapisos, bordillos, pavimentos, bases de hormigón.
- 8 Construcción de cajas e instalaciones de tuberías para aapp, aall, aass, eléctricas, telefónicas, semaforización.
- 9 Suministro y colocación de tapas para cajas de instalación de aapp, aass, aall, eléctricas y telefónicas y rejillas para sumideros.
- 10 Postes para semaforización.
- 11 Bacheo, sellado de fisuras y colocación de sello asfáltico sobre calzada.
- 12 Adoquinado de calzada.
- 13 Piletas, cisternas: obras de hormigón y acabados, instalaciones eléctricas y equipos hidroneumáticos.
- 14 Obras de arte: pérgolas, kioscos.
- 15 Señalización horizontal y vertical.

Art. 4.- La presente reglamentación se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, y en el Registro Oficial, por haberse publicado la Ordenanza y sus reformas en el referido Registro.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2012.

Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M.I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente **“REGLAMENTACIÓN PARA LA RECUPERACIÓN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR REGENERACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DEL CENTRO COMERCIAL MULTICOMERCIO DE LAS CALLES FEBRES CORDERO, SARGENTO VARGAS Y CUENCA”**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesión ordinaria de fecha ocho de noviembre del año dos mil doce.

Guayaquil, 08 de noviembre de 2012

Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **“REGLAMENTACIÓN PARA LA RECUPERACIÓN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR REGENERACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DEL CENTRO COMERCIAL MULTICOMERCIO DE LAS CALLES FEBRES CORDERO, SARGENTO VARGAS Y CUENCA”**, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil y en el Registro Oficial.

Guayaquil, 9 de noviembre de 2012

Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, de la presente **“REGLAMENTACIÓN PARA LA RECUPERACIÓN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR REGENERACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DEL CENTRO COMERCIAL MULTICOMERCIO DE LAS CALLES FEBRES CORDERO, SARGENTO VARGAS Y CUENCA”**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los nueve días del mes de noviembre del año dos mil doce.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 9 de noviembre de 2012

Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL