



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

GACETA OFICIAL

Administración del Sr. Ab. Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Año 2 - Guayaquil, martes 10 de enero de 2012 No. 28

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén. Valor

US\$ 1.00

INDICE

CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN DE DESARROLLO DEL CANTÓN GUAYAQUIL 1

ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL 18

QUE, la Constitución de la República vigente desde el 20 de Octubre de 2008, establece en su artículo 264 como una de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, planificar el desarrollo cantonal.

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe en sus artículos 54 letra e) y 55 letra a) como una de las funciones y competencias de los gobiernos autónomos descentralizados, planificar, elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo.

QUE, el COOTAD en su artículo 57 letra e), establece como una de las atribuciones de los concejos municipales aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana.

QUE, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 41, determina que los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados, respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio y tendrán una visión de largo plazo.

QUE, la Municipalidad, por práctica institucional y en cumplimiento de las disposiciones legales correspondientes, ha cumplido con las instancias de participación ciudadana que incluyen entre otras, recorridos efectuados por el Alcalde en todos los sectores del cantón; mesas y redes de concertación y atención territorial, talleres y consejos barriales, garantizando con ello las opiniones de la comunidad local; ante lo cual, en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2011, el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil emitió su criterio favorable respecto de las prioridades estratégicas de desarrollo del Cantón Guayaquil, establecidas en el Plan de Desarrollo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, sugiriendo al M. I. Concejo Municipal la aprobación de dicho instrumento.

En ejercicio de la facultad legislativa que confiere la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240, en concordancia con lo establecido en los artículos 7, 57 letra a) y 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

La "ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN DE DESARROLLO DEL CANTÓN GUAYAQUIL".

INTRODUCCIÓN

La honestidad, la eficacia y la solidaridad son los pilares que caracterizan a la Municipalidad de Guayaquil. Sus planes operativos, reguladores, estratégicos, etc., responden a un propósito fundamental que no puede ser otro que el de cualquier administración pública: **SERVIR**.

Ese servicio debe ser coherente con el territorio que se administra, debe ir de menos a más, sin apartarse de lo que establece la Ley y en función de mejorar las condiciones y calidad de vida de la población.

Guayaquil, por ser la ciudad más poblada del Ecuador y el principal polo de desarrollo económico, alberga un gran número de ciudadanos de escasos recursos a los que hay que brindarles equitativamente el servicio que les permita alcanzar un mejor nivel de bienestar, por lo mismo la ciudad se constituye también en uno de los primeros destinos de migración interna, lo que sumado a las caóticas administraciones previas al año 1992, originaron servicios deficitarios. Por ello nuestra meta no puede ser otra que la de procurar cubrir ese déficit; por ello hemos creado condiciones para llevar a cabo las obras y brindar servicios eficientes en el territorio del cantón Guayaquil, creando un superávit racional que hay que

mantener; condiciones que, por otra parte, permiten el desarrollo del turismo y de múltiples actividades productivas, como se establece en las áreas donde se han realizado intervenciones de regeneración urbana.

Hemos mantenido un escenario estable a pesar de las crisis económicas nacionales y mundiales; el objetivo de que la gente viva bien lo hemos y seguiremos cumpliendo porque es nuestra responsabilidad, y ello solo se logra cuando del presupuesto del gobierno autónomo descentralizado de la ciudad se destina el 85% a inversión en obras y servicios y el restante 15% a gastos corrientes.

La ciudadanía juega un rol fundamental en este propósito, pues la recaudación aumenta cada año, a pesar de que los tributos solo se incrementan de acuerdo a la ley y cuando hay necesidad presupuestaria que lo demande, es decir, que el incremento no es de la carga tributaria de los ciudadanos sino que el aumento a la recaudación se debe a la eficiencia en la recaudación de manera seria y honesta, así como el incremento del número de contribuyentes.

En este sentido, no es prudente, para establecer lineamientos de desarrollo anticipar presupuestos futuros, afectados por eventuales situaciones de bancarrota nacional o de inusitada bonanza. Actuando conservadoramente se debe pensar en presupuestos que correspondan al valor real actual del año 2011, más un crecimiento moderado y partiendo de la base de mantener los porcentajes anteriormente descritos para un gasto real en fines laborales y administrativos y una inversión en servicios y obras públicas que incluya un endeudamiento -para invertir- que no comprometa más del 5% del presupuesto para servir la deuda adquirida.

Al momento virtualmente se han abordado para el desarrollo de Guayaquil, todos los temas y conceptos previsibles, tanto en el ramo de los servicios y obras públicas, como en las innovaciones de desarrollo (regeneración urbana, transporte masivo, desarrollo aeroportuario, posicionamiento como ciudad digital).

En tal virtud, los futuros presupuestos deberán seguir destinando, en circunstancias normales recursos para todos estos rubros, en porcentajes similares, acorde a las circunstancias de cada momento, a los que hoy se destina. Cuando ciertos temas deficitarios hayan dejado de serlo, los rubros respectivos deberán contar con recursos para el mantenimiento y superávit conservador y los excedentes ser dedicados al incremento, aceleramiento o inicio de los otros rubros según lo demanden los lineamientos previos y las exigencias de ese entonces.

La respuesta de la ciudadanía, que nos aprueba con su aceptación en un 90%, es la mejor muestra de que

vamos por buen camino, camino que siempre será perfectible, por el que vamos avanzando y corrigiendo para nuestra ciudad que permanentemente progresa hacia una auténtica revolución del bienestar. La afirmación de este concepto que practicamos en nuestra administración responde a los requerimientos del marco legal que detallamos a continuación y, señaladamente, al artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

MARCO LEGAL

La Municipalidad de Guayaquil se ha caracterizado por respetar la Constitución de la República del Ecuador y la normativa legal vigente.

Para propósito del plan de ordenamiento territorial y desarrollo, es necesario destacar que el gobierno autónomo descentralizado del cantón Guayaquil ha respetado lo expresado en los siguientes cuerpos legales:

- *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Cootad).*
- *Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.*
- *Ley de Participación Ciudadana.*

El Cootad en su artículo 53 establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Y en el artículo 55 indica sus competencias, entre las que destacan:

- a) Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial.
- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.
- d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley.
- e) Crear, modificar, exonerar o suprimir, mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras.
- f) Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal.

- g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.

Por su parte el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece en su artículo 41 que "los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfiera como resultado del proceso de descentralización."

El artículo 42, mismo código expresa lo siguiente: "Contenidos mínimos de los planes de desarrollo.- En concordancia con las disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Cootad), los planes de desarrollo de los gobiernos autónomos descentralizados deberán contener, al menos, lo siguiente: a) Diagnóstico.- Para la elaboración del diagnóstico, los gobiernos autónomos descentralizados deberán observar, por lo menos, contenidos que describan las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y, finalmente, el modelo territorial actual; b) Propuesta.- Para la elaboración de la propuesta, los gobiernos autónomos descentralizados tomarán en cuenta la visión de mediano y largo plazos, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas, y el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de sus objetivos; y, c) Modelo de gestión.- Para la elaboración del modelo de gestión, los gobiernos autónomos descentralizados deberán precisar, por lo menos, los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistemas de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social."

Estos rubros, básicamente el diagnóstico, y otros, están cumplidos y su contenido consta en detalle en los informes que para efectos de rendir cuentas han sido publicados para conocimiento de la ciudadanía, los mismos que reposan en los archivos de la Municipalidad y remitidos en su oportunidad a los organismos correspondientes y principalmente puestos en conocimiento de la ciudadanía.

En lo que respecta a la Ley de Participación Ciudadana se reglamenta el derecho ciudadano a la rendición de cuentas, y en su artículo 89 define lo siguiente: "se concibe la rendición de cuentas como un proceso sistemático, deliberado, interactivo y universal que involucra a autoridades, funcionarias y funcionarios o sus representantes legales, según sea el caso, que estén obligadas u obligados a informar y someterse a evaluación de la ciudadanía por las acciones u omisiones en el ejercicio de su gestión y en la administración de recursos públicos."

Adicionalmente en su artículo 66 establece que "los consejos locales de planificación son espacios encargados de la formulación de los planes de desarrollo, así como de las políticas locales y sectoriales que se elaborarán a partir de las prioridades, objetivos estratégicos del territorio, ejes y líneas de acción, definidos en las instancias de participación..."

En lo que se refiere específicamente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, se cuenta además con la "Ordenanza que regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil" publicada en la Gaceta Oficial No. 20 del 7 de octubre del 2011, donde se establece claramente en su Artículo 4 los elementos integrantes de este sistema que se detallan a continuación:

- a. Las Unidades Básicas de participación ciudadana
- b. Las Instituciones a cargo de la participación ciudadana
- c. Los mecanismos de participación ciudadana; y,
- d. Las normas que regulan la participación ciudadana.

Dentro de este marco legal es preciso indicar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil viene trabajando en procesos de participación ciudadana fundamentados en la promoción cívica, a través de la cual, los ciudadanos del Cantón participaron en el proceso de reconstrucción, construcción y mantenimiento de áreas verdes mediante la creación de los Comités Cívicos así como la recuperación de los valores cívicos y éticos ciudadanos.

A partir del año 2000 se incorpora una nueva fase de participación ciudadana a través de la creación de las mesas y redes cantonales sectoriales que priorizan las siguientes líneas sectoriales:

- a. Salud Nutricional
- b. Discapacidades
- c. Género con énfasis en Violencia Intrafamiliar
- d. Prevención frente al VIH/Sida
- e. Etnias, Pueblos y Nacionalidades
- f. Niñez y Adolescencia
- g. Juventud
- h. Adultos Mayores

Con esta intervención se da paso a la política pública local de equidad social y discriminación positiva hacia grupos vulnerables, a través de la promoción de la cohesión social y la asignación equitativa de los beneficios de los programas y servicios sociales con enfoque preventivo, priorizando aquellas problemáticas que tienen mayor incidencia en el desarrollo local.

Toda esta acción sin perjuicio de la práctica constante del diálogo, consulta y concertación, que se realiza a diario en diferentes instancias:

- El Alcalde y funcionarios municipales reciben personalmente cada semana a los ciudadanos de la comunidad que desean analizar y buscar soluciones a los múltiples problemas de sus sectores.
- La administración presidida por el Alcalde mantiene diálogos permanentes con los moradores durante sus recorridos, donde se ejecutan obras al planificarse, iniciarse, construirse, terminarse y entregarse tales obras.
- En las sesiones de Julio y Octubre, que son públicas y abiertas, se realiza documentadamente una rendición de cuentas.
- Interacción constante con la comunidad, barrios y sectores para fortalecer, afinar o modificar los diferentes proyectos y las obras.
- Contactos radiales con la población, donde se escuchan agradecimientos, sugerencias, quejas, reclamos; brindándoles atención inmediata a dichos requerimientos.

GESTIÓN ESTRATÉGICA

La Municipalidad cumple, de manera práctica y respetando los requerimientos legales, los lineamientos de planificación con diversas formas de intervención en territorio, que le permiten estructurar una visión estratégica con resultados de corto, mediano y largo plazo.

Gestión institucional y fortalecimiento del capital social

La gestión institucional que se traduce en el desarrollo del cabildo para atender óptimamente a la ciudadanía se concentra en los servicios prestados por la Municipalidad cara a cara. Esta gestión vinculada a otros actores en la vida de la ciudad, fortalecen el capital social y fomentan una cultura inclusiva de desarrollo colectivo consensuado.

Los espacios de concertación cantonal utilizan la coordinación interinstitucional con el propósito de canalizar la articulación de competencias, la movilización de la inversión social de recursos financieros y la estructuración de planes, programas y proyectos compartidos y debidamente articulados entre los diversos actores de la sociedad civil, involucrados y

comprometidos con el desarrollo sostenible y sustentable en lo social, económico, ecológico y de género.

Mesas Cantonales de Concertación

Espacios para el diálogo en donde todos los actores son escuchados, las ideas intercambiadas y los propósitos puestos en común. Se asumen compromisos para la solución de problemas urbanos y que constituyen una forma de administración donde se llega a decisiones y prioridades a través de procesos horizontales que congregan a autoridades locales y públicas, actores privados y organizaciones comunitarias. Las mesas permiten establecer alianzas internas y externas que son estructuradas en el espacio sectorial. Las mesas que actualmente existen son:

Mesa Cantonal de Concertación de Niñez y Adolescencia (Red Amiga)

Conformada actualmente por 100 organizaciones sociales de desarrollo en su mayoría fundaciones que trabajan a favor de la niñez y adolescencia en situación de riesgo.

Mesa Cantonal de Concertación Juventud

Integrada por 41 organizaciones sociales de desarrollo en su mayoría fundaciones que trabajan con adolescentes y jóvenes.

Mesa Cantonal de Concertación de Adultos Mayores

Integrada por 84 organizaciones sociales de desarrollo en su mayoría fundaciones que brindan servicios a este grupo vulnerable, así como universidades.

Mesa Cantonal de Concertación de Violencia Intrafamiliar con enfoque de Género

Conformada actualmente por 58 organizaciones sociales que trabajan en la defensa de los derechos de las mujeres.

Mesa Cantonal de Concertación de Discapacidades

Conformada actualmente por 57 organizaciones sociales de desarrollo prestadoras de servicios para personas con discapacidad.

Mesa Cantonal de Concertación de Salud Nutricional

Conformada actualmente por 10 organizaciones sociales de desarrollo que trabajan en la salud nutricional de niños y niñas, fundamentalmente.

Redes de concertación y atención territorial

Se reconoce que una red es una forma de Interacción

social, definida por el intercambio dinámico entre personas, grupos e instituciones, en contextos de complejidad. Es un sistema abierto, multicéntrico y en contribución permanente, que involucra a conjuntos que se identifican en las mismas necesidades y problemáticas, y que se organizan para potenciar sus recursos y crear alternativas novedosas para la resolución de problemas y necesidades territoriales en función de las problemáticas sectoriales. De estos espacios de concertación se ha logrado diseñar y poner en marcha, en la mayoría de los casos, los Planes Estratégicos Cantonales Concertados.

A partir del año 2010 se implementa además la "Metodología de formulación de planes por áreas de desarrollo social" a manera de ejercicio piloto en 3 sectores: Bastión Popular, Isla Trinitaria y Flor de Bastión, toda vez que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil reconoce que el desarrollo local barrial es una tarea ardua y definitiva en la propensión de mejorar las condiciones de vida de la población. En este contexto, se considera que este proceso de gestión sentará las bases para un nuevo espacio de carácter multidisciplinario y de participación de diversidad de actores.

Desarrollo humano

Identificado con los servicios que presta la Municipalidad en el territorio a nivel de salud y educación; intrínsecamente también lo hace en el aspecto económico a través de la generación de fuentes directas e indirectas de empleo, la propia administración de la ciudad que vuelve viable la producción local, entre otros aspectos derivados de la propia naturaleza de la ciudad, es decir del manejo de la cosa pública sin la cual no existiría el orden de convivencia ciudadana.

En el aspecto salud la red de unidades territoriales de servicio fijas y móviles de atención primaria coadyuvan a la gestión desarrollada por competencia de parte del gobierno central. De igual forma el aspecto educacional a través de programas de educación a distancia que generan capacitación generalizada sobre temas de especificidad; en el sector de la educación formal la entrega de libros gratuitos es un elemento de apoyo didáctico (alumnos beneficiados directamente) y económico (familias con hijos en escuelas y colegios).

En lo que se refiere a desarrollo cultural la gestión municipal genera cada vez más espacios que cultivan y fomentan el arte; los espacios de museos, biblioteca, arte en espacios abiertos, son accesibles al ciudadano, constituyéndose en parte fundamental del desarrollo humano y masificación de la cultura.

Los espacios destinados al ocio generan desarrollo cuando son incluyentes y no prohibitivos, es decir,

cuando estos por se permiten que el ciudadano se "empodere" de ellos y libremente puede desarrollar sus actividades de ocio.

Infraestructura, ordenamiento territorial y medio ambiente

Es notable que el progreso visible, sostenido y de mayor impacto en la urbe se ha dado a nivel de infraestructura. A nivel de cobertura de servicios básicos, diseño y mejora continua de la red vial fundamental y su crecimiento, mobiliario urbano, etc.

La vía a la costa será de fines turísticos, comerciales, recreativos y de urbanizaciones; Posorja se concentrará en Industria, comercio, actividades portuarias, turísticas, extractivas y vivienda; la vía a Daule se enfocará en industria y vivienda de interés social; las vías Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán (Terminal Terrestre – Pascuales) y la Francisco de Orellana son básicamente para vivienda, comercio y recreación. La vía perimetral desde el Salitral hasta Casuarina, se mantendrá como una vía rápida, protegida de ocupaciones arbitrarias y con un desarrollo ordenado para comercio, vivienda e industria de bajo impacto.

En el aspecto vial también, la vía a la costa, la autovía Guayaquil-Salinas y Progreso-Playas, y Playas-Posorja, que debe realizarse por parte del Gobierno Nacional, como este lo ha indicado, o en su defecto conjuntamente con los gobiernos locales y el gobierno provincial.

Es necesario destacar que al Gobierno Nacional le corresponde el asunto del regadío del Trasvase, así como la construcción del puente sur y el dragado de los ríos Daule y Babahoyo. Así mismo, la operación del Puerto Marítimo, luego de la concesión y mientras la Municipalidad de Guayaquil no asuma la competencia. También el Gobierno Nacional y el Gobierno Local Autónomo Descentralizado deben impulsar el Puerto de Aguas Profundas y transferencia internacional de contenedores, que la empresa privada desarrolla en Posorja, ya que éste se constituirá en un gran motor de progreso.

A nivel de ordenamiento territorial es clara la visión del uso de suelo que finalmente especifica y planifica el desarrollo urbano; este esquema sobre la trama de la ciudad es el que genera el espacio público, aquel habitado y aprovechado por los ciudadanos. Herramientas como el plan regulador de desarrollo urbano, plan de racionalización del transporte, plan director, normativa de usos de suelo, etc., deben ser actualizadas permanentemente en función de los cambios que experimenta la ciudad.

Estos espacios públicos generados a partir de una planificación ordenada y pensada en función de

ciudad e impactos deben ser "responsables" con el medio ambiente, es decir, más allá del respeto y no intervención física en áreas protegidas, que son competencia del gobierno nacional, bosques naturales, sectores con especies endémicas, etc., los espacios generados por la administración municipal acatan normas de impacto ambiental previo y durante su construcción y posteriormente debidamente auditados.

Adicionalmente en términos de desarrollo territorial, el gran Guayaquil se conecta en servicios generados en la ciudad con cantones como Samborombón, Durán y Daule, lo que implica un impacto regional sobre las políticas de desarrollo que se implementan en el cantón.

En general, la conjugación -sin orden específico- de estos tres ejes permite a la Municipalidad de Guayaquil desarrollar óptimamente su gestión estratégica.

AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

La M. I. Municipalidad de Guayaquil desde diciembre de 2007 tiene la competencia de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial del Cantón Guayaquil y sus zonas rurales; la M. I. Municipalidad de Guayaquil desde la creación de ECAPAG ha formado parte de su Directorio, en miras a coordinar el desarrollo de los servicios de la ciudad.

Por este motivo apoyó, como una medida de cambio positivo, el proceso de concesión de los servicios básicos: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial.

Bajo este esquema impulsó como modelo de concesión un modelo integral mediante un contrato de treinta años de plazo, a través del cual ECAPAG, Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil, otorga tanto la ocupación como el usufructo de las áreas, instalaciones y equipos que son y siguen siendo de su propiedad, para que la empresa operadora o ente concesionario se obligue, bajo su propio riesgo comercial, a la operación, mantenimiento y administración de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial de Guayaquil, y a realizar todas las inversiones necesarias para la rehabilitación y expansión de los sistemas.

Bajo este esquema, la ECAPAG se transforma en Ente de Regulación y Control de las acciones emprendidas por la Concesionaria, la misma que inició a partir de agosto de 2001.

El modelo referido ha demostrado ser eficiente como instrumento que ha contribuido de manera tangible al cambio que ha vivido la ciudad, en armonía con los

cambios impulsados por el Municipio de Guayaquil frente otras líneas de servicios para la comunidad.

De manera resumida mencionamos que las acciones emprendidas por la ECAPAG y la concesionaria de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial, que han contribuido significativamente al cambio positivo del cantón Guayaquil y que continuaremos en su ampliación hasta cumplir nuestro objetivo de dotar de agua potable y de los servicios de alcantarillado a toda la ciudad hasta los límites contemplados en la ordenanza correspondiente y siempre en las áreas formalizadas por la Municipalidad, evitando así el desorden; lo contrario sería favorecer los intereses ilegítimos de los traficantes de tierras en perjuicio de los derechos de toda la comunidad.

La cobertura de los servicios se ha incrementado, de manera que actualmente la cobertura de agua potable es de aproximadamente el 95% y la cobertura de alcantarillado sanitario el 86%.

Aspiramos para el año 2012 cubrir el 100% de la ciudad con el servicio de agua potable, y hasta mediados del año 2014 el 100% del alcantarillado sanitario, en los términos antes referidos. Es claro que conforme la ciudad avanza en su expansión así también el servicio de agua potable y alcantarillado deben ir acorde a su desarrollo.

Competencia

El M. I. Municipio de Guayaquil en abril 2005, asumió la competencia parcial de sectores del norte de Guayaquil que no habían sido contemplados con el servicio en el primer quinquenio ni en el segundo de la Concesión, razón por la cual mediante un préstamo con la Corporación Andina de Fomento, se ejecuta el proyecto de Construcción del Alcantarillado Sanitario de los sectores Vergeles, Bastión Popular y Coop. Varias.

Con posterioridad, desde diciembre de 2007, el M. I. Municipio de Guayaquil a efectos de apoyar las gestiones encaminadas por la ECAPAG respecto a la Regulación y Control y planificar las obras municipales con las obras de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, asumió la competencia total de los sistemas mencionados; bajo esta competencia se desarrollan obras de gran importancia para la ciudad, tales como las que se mencionan a continuación.

Obras de Agua Potable

Durante el primer quinquenio se ejecutó un total de 55.614 nuevas conexiones de agua potable beneficiando a 278.000 habitantes, las cuales se efectuaron

en los sectores de Ximena, Febres Cordero y Tarqui.

Durante el segundo quinquenio, se está ejecutando la fase 1 de la construcción de los sistemas de agua potable del sector nor-oeste de la vía Perimetral.

Adicionalmente, en lo que va del segundo quinquenio se ha ejecutado un total de 15.500 nuevas conexiones, beneficiando aproximadamente a 80.000 habitantes de la parroquia Tarqui.

A tal punto que solo en el Segundo y Tercer quinquenio, entre el concesionario, ECAPAG y la Municipalidad se ha invertido 500 millones beneficiando así al total de la población.

Obras de Alcantarillado Sanitario

- Con cargo al primer quinquenio se realizan obras beneficiando a un total 260.000 habitantes de los sectores de Isla Trinitaria, Coop. 7 Lagos, Sta. Mónica, Guasmos Sur y Este, Limonal, Juan Pablo II, Los Tulipanes, Justicia y Libertad, Los Jazmines, entre otros.
- Durante el segundo quinquenio, se ha logrado la expansión del servicio mediante la Construcción del Sistema de Alcantarillado Sanitario, sector Los Vergeles, Coop. Varias y Bastión Popular.
- Adicionalmente, en lo que va del segundo quinquenio se ha ejecutado un total de 39.200 nuevas conexiones, beneficiando aproximadamente a 200.000 habitantes de los siguientes sectores Guasmo, Suburbio Oeste, Mapasingue Este, Prosperina Baja, Pascuales, Urbanor, entre otros.

Obras de Alcantarillado Pluvial

Son varios los sectores que han sido beneficiados por las obras de alcantarillado pluvial, entre otros, Saucos 4, 5 y 6, Urdesa, Los Vergeles, Flor de Bastión, Ferroviaria, Aliviadero Av. Martha Bucaram, Guasmo Norte, Central y Sur.

Como complemento de los programas de obras antes indicados, se ejecuta anualmente el Plan Preinvernal, que tiene por objeto la limpieza de los sistemas principales de aguas lluvias para evitar inundaciones en las épocas de lluvias; en el año 2008 se ejecutó el Plan Pre Invernal de Mantenimiento de Canales, Ductos y Colectores de Aguas Lluvias de la ciudad, bajo este programa se logró la limpieza de un total de 90 km de canal, 40 km de ductos cajones y 3 km de tuberías de aguas lluvias.

Estas obras de mantenimiento integral permiten que la estructura vial principal de la ciudad se mantenga libre de escombros e inundaciones. Grandes ejes viales como la Av. 25 de Julio, Quito, Machala, Gómez Rendón, Francisco de Orellana, Portete, 9 de Octubre, Juan Tanka Marengo, Vía a Daufe, las avenidas Santa Narcisca de Jesús Martillo Morán, Perimetral, entre otras, se mantienen abiertas al tráfico aún ante eventos de lluvia intensa.

Adicionalmente, la M. I. Municipalidad de Guayaquil y la ECAPAG vienen trabajando coordinadamente para mejorar las condiciones de los sistemas de agua potable y alcantarillado de las parroquias rurales del Cantón, tal es el caso de los mejoramientos logrados en la parroquia Progreso, Tonguel y Puna; y, se encuentra en ejecución el mejoramiento de los sistemas de Daular.

PAVIMENTACIÓN DE BARRIOS POPULARES

Uno de los proyectos de mayor trascendencia para la municipalidad es la pavimentación de barrios populares, habiendo logrado pavimentar desde hace años a un ritmo de 1700 cuadras por año.

Con la construcción del sistema troncalizado e integrado de la Metrovía, con las rutas alimentadoras y con los mejoramientos de emergencia de las vías adyacentes se pretende dar acceso ágil al tráfico vehicular. Este tipo de proyectos complementan la pavimentación de calles que aún no han sido atendidas y configuran un circuito vial sobre el que se orientará el tráfico a los sistemas que se están modernizando y mejorando para que la movilización en todos los sentidos se realice en forma fluida y tenga alternativas para descongestionar las áreas de influencia.

Dentro de la planificación inmediata encontramos las siguientes obras a ejecutarse:

- **Vergeles:**
Pavimentación integral con hormigón rígido. Se ejecutará durante los años 2012 y 2013
- **Trinitaria:**
Los tres sectores serán pavimentados en su totalidad durante los años 2012 y 2013.
- El gran sector comprendido en la Vía Perimetral hacia el Oeste, hasta donde termina Flor de Bastión y Sergio Toral, tendrán su pavimentación culminada integralmente durante los años 2012 y 2013. La pavimentación se realizará hasta el límite de la ciudad, donde el Municipio se ha comprometido realizar obras y servicios públicos.

- Las parroquias Febres Cordero y Ximena (Guasmo) contarán con aceras y bordillos en el 2012.
- Se terminará la pavimentación de hormigón rígido de la Avda. Rodríguez Bonín, desde el puente Portete hasta la avenida del Bombero, incluida la regeneración urbana; culminará en el año 2012.
- En los años 2012 y 2013 terminará la pavimentación del sector denominado Inmaconsa, a ambos lados de la Av. Casuarina.
- En el 2012 se iniciará la construcción del distribuidor de Tráfico de la Vía Perimetral a la altura de la Av. Casuarina.
- En el 2012 se construirán cuatro pasos elevados sobre la Vía Perimetral.

Se ejecutan además programas de obras populares con carácter de emergencia y pavimentación de calles en las zonas de intervención en todos los barrios populares y en el centro del cantón Guayaquil.

TERRENOS Y SERVICIOS PARROQUIALES

La política de legalización de tierras ha permitido seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, lo que permite a las personas beneficios integrales como el de ser sujetos de crédito, entre otros. Habiendo realizado el respectivo censo en el territorio urbano y rural, y por lo que la ley permite, se ha legalizado más de 200.000 predios y se han entregado más de 150.000 títulos de propiedad.

Hemos realizado ya dos fases exitosas de los programas de vivienda Mucho Lote generando miles de soluciones habitacionales y recientemente hemos desarrollado el Programa Mi Lote donde se han ofrecido 16.000 soluciones de lotes con servicios.

Seguiremos fortaleciendo nuestros servicios en materia de soluciones habitacionales dignas y legalización, en la seguridad de que la regularización permitirá seguir combatiendo a los traficantes de tierra y poder formalizar a la población de menores recursos.

REGENERACIÓN URBANA

La Municipalidad de Guayaquil tiene entre sus principales ejes de acción el emprendimiento de proyectos de regeneración urbana que se han convertido en un eficaz instrumento de recuperación, de progreso y de transformación integral de la ciudad. En pocos años se ha logrado cambiar radicalmente a esta ciudad, a través de un proceso de regeneración estratégico y bien estructurado.

Malecones, plazas, parques, barrios enteros, calles y avenidas de múltiples sectores populares, se han beneficiado con este tipo de intervenciones urbanísticas, dejando de ser áreas obsoletas y abandonadas, incluso sin servicios básicos de agua potable y alcantarillado; se ha logrado, gracias a la obra física, el cambio socioeconómico en los diversos lugares de intervención.

La ocupación de obreros, de empleados, de profesionales y de ejecutivos ha revitalizado la ciudad a tal punto que en los últimos años se han abierto centenares de pequeños negocios, se han levantado grandes edificaciones y proyectos inmobiliarios, nuevos centros comerciales, no solo en Guayaquil sino en sus áreas de incidencia, que es el beneficio colateral de las intervenciones de la regeneración.

Como consecuencia de la creación de las obras de regeneración en el malecón, la empresa privada está desarrollando complejos inmobiliarios que beneficiarán a este lugar tradicional de la ciudad. En el Malecón del Salado así mismo se continuará extendiendo como se ha hecho con las pasarelas que han cambiado la imagen del sector y limitando la peligrosa construcción sobre el lecho del estero.

A través de las Fundaciones Malecón 2000 y Guayaquil Siglo XXI, la actual administración municipal ha instrumentado un conjunto de proyectos puntuales que integran la ciudad mediante una serie de obras, desde la culminación del Malecón Simón Bolívar y el nuevo Malecón del Salado hasta la reconstrucción de grandes avenidas y rehabilitación de los llamados barrios de excelencia.

El proceso de Regeneración Urbana comprende, por una parte, la reconstrucción, remodelación, transformación o mejoramiento de los bienes municipales de uso público, tales como: calles, veredas, parterres, distribuidores de tráfico, parques, etc.; y, por otra parte, el mejoramiento y la transformación de inmuebles de dominio particular o privado, mediante la ejecución de trabajos por parte de la Administración Municipal, en fachadas, culatas, columnas, portales, etc., tendientes a renovar y revitalizar su valor arquitectónico y paisajístico, así como mediante la construcción de las cercas de los solares no edificados o en mal estado.

A diferencia de otras obras físicas necesarias, como pasos a desnivel, avenidas, etc., la Municipalidad de Guayaquil planifica articuladamente las obras de regeneración urbana de forma tal que se constituyen en un medio para alcanzar fines de tipo ambiental, económico y social principalmente. Dentro de este contexto se desarrolla el conjunto de obras en una ciudad, bajo un esquema y estrategia cuidadosamente diseñados, que permite desarrollar un efecto sinér-

gico entre estas y entre los aspectos que componen la urbe.

Regeneración urbana popular

Los proyectos de regeneración urbana, se han extendido además hacia parroquias rurales, destacando, Posorja, que se ha convertido en punto de interés debido a su ubicación geográfica, diversidad de recursos naturales, y factibilidad de comunicación marítima, que permitirá la implantación del Puerto de Aguas Profundas, constituyendo un sitio de enlace económico, social y turístico de la provincia. El recientemente inaugurado patio de comidas cubierto, con servicios turísticos en Data de Posorja, forma parte de una serie de proyectos que contribuirán a proyectar a la parroquia hacia actividades de tipo turístico, además de contribuir a su desarrollo con construcción y mejoramiento de parques, etc. Para la parroquia El Morro, el Municipio ha dado especial importancia al componente turístico, a través de la ejecución de proyectos como la restauración de la iglesia, edificación patrimonial, pavimentación de calles, la construcción de un malecón turístico, muelle, etc. En otras parroquias como Tenguel, Progreso y Puná, la municipalidad también ha desarrollado proyectos de pavimentación de calles, parques, infraestructura de servicios, etc. Esto ha provocado el crecimiento acelerado en los aspectos físicos y poblacionales, por lo que se hace imprescindible el ordenamiento y mejoramiento de las principales áreas de bienestar social, priorizando la salud de sus habitantes y la regularización de las actividades comerciales de la zona.

Uno de los enfoques que maneja la Municipalidad de Guayaquil, es el desarrollo de proyectos de regeneración con un importante componente de recreación y turismo, tanto local como nacional e internacional. Proyectos como Puerto Hondo, la Playita o Viernes Santo, se constituyen en centros de recreación popular que además de ofrecer alternativas de esparcimiento para la población, dinamizan la economía del entorno de los sectores donde se implantan trayendo así beneficios en el área social.

El Malecón del Salado, con su pasarela, que para evitar desalojos innecesarios, se localizó sobre el Estero, frente a áreas populares, promovió mejoras urbanas a las viviendas y a las calles que influencia. El surgimiento de nuevos negocios, mejoras físicas, espacios para recreación, etc., son el resultado de un proyecto que además de ser una alternativa de recreación y turismo es un percutor de mejoras que apuntan al buen vivir de la ciudadanía y especialmente de los más pobres.

Para la regeneración en los sectores populares que mejorará la calidad de vida de sus habitantes, se

destina del 8 al 10 por ciento del presupuesto.

TRANSPORTACIÓN PÚBLICA

En general a través de la permanente obra pública en vialidad la ciudad genera una movilidad humana más segura. Con la cooperación del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo se está llevando a cabo una consultoría de carácter internacional para el ejercicio de la competencia de tránsito y transporte terrestre que la Municipalidad de Guayaquil ha asumido. Se prevé automatizar el sistema de matriculación de vehículos, gestión de multas y optimizar el control de tráfico con tecnología de última generación, de tal forma de contar con un sistema más ágil y efectivo.

El sistema de transporte masivo urbano de la ciudad de Guayaquil (Metrovía) se está completando a través de las 3 troncales principales que cruzan la ciudad en todos sus sentidos y con las futuras macro-rutas planificadas se servirá a todos los sectores urbanos de la ciudad.

El sistema no solo es utilizado para la movilidad interna de la ciudad, sino que también es aprovechado por el flujo de personas que vienen desde los cantones aledaños como Daule, Durán y Samborombón. Es decir, el impacto del sistema de movilidad desarrollado supera los límites geográficos de Guayaquil permitiendo un desarrollo territorial más sostenido y brindando un transporte seguro, rápido y económico que se constituye finalmente en un servicio que propende al desarrollo socioeconómico de la ciudadanía.

El sistema Metrovía desde sus inicios, en agosto del 2006, hasta el 31 de julio del 2011 ha transportado a millones de usuarios, cumpliendo con los objetivos y planes trazados desde que se proyectó y planificó mejorar la transportación urbana en Guayaquil.

Actualmente existen 59 paradas y tres terminales, las que incluyen dos paradas de transferencias a lo largo de un recorrido aproximado de 65,5 km. La distancia promedio entre paradas es de 400 m, unidas por un carril exclusivo de 3,5 m. de ancho con pavimento reforzado. Las paradas y terminales se encuentran equipadas con semáforos sonoros, pasos cebra debidamente señalizados, rampas de acceso, barandas de protección para peatones, torniquetes electromecánicos de entrada y salida, puertas automáticas para la recepción y despacho de buses, pantallas de televisión, vigilancia permanente mediante guardias de seguridad y circuito cerrado de vigilancia (CCTV).

Los consorcios Metroquil y Metrobastión son los que operan en las dos troncales del sistema y para ello poseen hasta el momento 225 buses, entre articulados y alimentadores, que cuentan con facilidades de acceso para los usuarios.

En el año entrante iniciará la operación de la tercera troncal del sistema que complementa a las dos en operación, con lo que se consolida la primera fase y la más compleja de intervención físico espacial. Se tienen planificadas cuatro macro alimentadoras que serán implementadas respetando los cronogramas previstos y en función de los estudios previos una vez que la operación de las tres troncales iniciales se encuentre consolidada.

Con la operación del Sistema Metrovía se han logrado varios beneficios sociales:

- Los usuarios viajan más rápido y seguros a su destino.
- Orden y trato digno para el pasajero.
- Ahorro; con el pago de un solo pasaje en cualquiera de las terminales o paradas del sistema, los usuarios pueden desplazarse a distintos sectores de la ciudad.
- Respeto a las tarifas diferenciales, las cuales son preferenciales para personas de la tercera edad, personas con discapacidad y estudiantes, pues estos tres grupos pagan la mitad del valor de la tarifa.
- Accesibilidad para personas con discapacidad.
- Asientos diferenciados.
- Mejor accesibilidad y disponibilidad de transporte más seguro en barrios populares.
- Mayor seguridad, al haber menos robos y accidentes.
- Generación de empleo: construcción y adecuación de infraestructura ya existente, contratación de conductores, taquilleros, guardias, personas encargadas de la limpieza.
- Inversión de áreas comerciales, cajeros bancarios en terminales y paradas.

La Municipalidad de Guayaquil ha logrado los siguientes beneficios:

- Mejora en la planificación urbana y uso del suelo.
- Mucha menor inversión comparada con otros sistemas de movilización urbana.
- Mantener tarifa accesible para la gente pobre.
- Reducción de gasto de mantenimiento de calles y aceras.
- Aumento en seguridad vial, menos accidentes.
- Reducción de los niveles de contaminación ambiental.
- Reducción del tráfico.
- Desarrollo de un sistema de transporte sostenible con la participación de los transportistas históricos en las áreas afectadas por el nuevo servicio.

Se continúa trabajando para mejorar la calidad del

servicio de transportación pública de Guayaquil, es así que continuamente se establecan mejoras al sistema Metrovía, a través de la ejecución de proyectos como la colocación de cámaras de vigilancia para mejorar la seguridad en los buses y terminales o el servicio que presta el sistema a personas con movilidad reducida, etc. El sistema sigue creciendo, es así que actualmente está en construcción una nueva troncal del sistema que permitirá a fines del 2012 que este beneficio llegue a más sectores de Guayaquil.

Por su autosustentabilidad, desarrollo social y preservación ambiental del sistema Metrovía, se recibió el premio de la ITDP (Institute for Transportation and Development Policy) con el "Sustainable Transport Award" en enero del 2007.

SALUD PARA TODOS

En la práctica, más allá de lo legal, los programas de atención en salud preventiva y primaria se han venido desarrollando ininterrumpidamente en todo el cantón Guayaquil. Se ha incrementado la cobertura año a año a través de 50 unidades operativas conformadas por 36 clínicas móviles, 8 Hospitales del Día, 4 dispensarios médicos y 2 centros de salud.

Nuestra atención ha superado el millón de personas, esfuerzo que ha sido posible por una acción coordinada del departamento de salud e higiene, la política local de salud que acerca la atención donde los ciudadanos verdaderamente lo necesitan y por sobre todo la cálida atención del capacitado personal municipal.

El propósito de una comunidad sana, con estilos, condiciones y modos de vida saludables tanto en los sectores urbanos como rurales de la población más vulnerable y de menor capacidad económica, se concentra en las siguientes directrices:

• Atención médica y odontológica

Se concentra en la atención primaria de salud: curación y rehabilitación, promoción de salud y prevención de enfermedades. En la rama ginecológica se atiende a las madres en preparto, parto (en caso de emergencia) y postparto. Hemos llegado a más de 500.000 personas medicadas. Las operaciones son permanentes y disponemos de atención especial para los clubes de diabéticos e hipertensos, entregando dosis diarias de sus medicamentos requeridos.

• Atención integral de salud animal

Se enfoca en brindar atención para la reducción de enfermedades zoonóticas como rabia, leptospirosis, micosis, sarna, etc., ya que varias enfermedades que afectan al ser humano son transmitidas por los animales.

• Educación para la salud y prevención de enfermedades

Busca transferir conocimientos, herramientas, hábitos, actitudes y prácticas que permitan a la persona, familia y comunidad prevenir enfermedades y fortalecer su salud.

A través de este programa se contribuye a educar a la comunidad sobre normas básicas y cuidados de higiene, a disminuir las complicaciones secundarias en pacientes con enfermedades crónicas degenerativas, entre otros aspectos.

Hasta el año 2014 ampliaremos la cobertura en lo que se refiere a la atención en nuestras unidades operativas en el número que los habitantes y zonificación lo requieran, se fortalecerá el sistema Integrado informático en los hospitales y la conectividad entre las unidades y la dirección central de la Municipalidad. Con ello se dispondrá de las fichas médicas de los pacientes en línea y se podrá realizar un óptimo seguimiento a las principales enfermedades dadas en Guayaquil y mejorar nuestras políticas de intervención en el territorio.

EDUCACIÓN Y ACCIÓN SOCIAL

El compromiso de la Municipalidad de Guayaquil se mantiene inalterable en su política de acción social en beneficio de un desarrollo humano sostenido.

La búsqueda de la disminución de las brechas de inequidad en el cantón Guayaquil es el permanente estímulo hacia el fortalecimiento del capital social, que permite en forma integral desarrollar los programas necesarios para satisfacer las apremiantes necesidades de los sectores de menor poder adquisitivo y promover servicios concordantes con las aspiraciones de la ciudadanía.

Así, entre los principales programas que se verán fortalecidos en los siguientes años constan:

• Reparación de escuelas y colegios

La reparación de escuelas y colegios no se ha detenido y seguiremos con este plan que mejora la infraestructura y la calidad de educación. Más de 400 escuelas fiscales ya han sido reparadas, dentro del llamado convenio tripartito. Adicionalmente se han reparado también 125 colegios fiscales.

• Libros gratuitos

Entrega de textos educativos gratuitos a niños y niñas que estudian desde primero hasta séptimo año de básica, en las escuelas municipales, fiscomisionales y particulares populares de Guayaquil, y a adolescen-

tes de primero, segundo y tercer año de bachillerato de los colegios fiscales y fiscomisionales del cantón. Se ha beneficiado a más de 1.000 escuelas y más de 125 colegios.

Ello ha permitido mejorar la tasa de matriculación y disminuir los niveles de deserción escolar, principalmente por motivos económicos.

El beneficio que se ha brindado a más de 350.000 estudiantes se mantendrá firme y se ampliará en caso de ser necesario.

• *Tecnología Colegios*

Se ha beneficiado a más de 450 escuelas fiscales contribuyendo al mejoramiento de la calidad de la educación de los estudiantes a través de la entrega de laboratorios de computación.

Este servicio se extenderá en la medida de lo posible para cubrir la mayor cantidad de escuelas populares particulares a través de un cronograma y análisis de situación de las mismas, de manera de ir beneficiando desde las que menos tienen hasta las que más tienen. Como siempre, la política local es generalizada e integral, es decir, no se atiende las urgencias sino que se planifica para el mediano y largo plazo, pues la educación, a pesar de no ser competencia municipal, constituye el compromiso moral del cabildo por el futuro de los niños y jóvenes que son el futuro de la ciudad, pues es competencia fundamental del Gobierno central.

• *Aprendamos*

El primer programa de educación por televisión implementado en Ecuador, tiene como propósito mejorar las condiciones de la calidad de vida, democratizar el acceso a la información, capacitar a la ciudadanía en temas vitales y favorecer la inclusión social de los habitantes de sectores más necesitados de Guayaquil y del Ecuador en general. Beneficia directamente a hombres y mujeres del cantón, mayores de 15 años de edad.

El programa seguirá vigente, para lo cual se estudiará los temas de mayor importancia para la comunidad de tal modo de estructurar los contenidos respectivos para realizar las producciones necesarias.

La acción social promovida por un gobierno local debe ser permanente; su finalidad es servir a la gente pero servirla bien, es decir, coordinadamente para no duplicar esfuerzos y en función de las necesidades identificadas. Para ello la Municipalidad trabaja a través de las áreas de desarrollo social, que le permiten una visualización sectorizada del territorio con sus particularidades, brechas, etc., lo que permite una política responsable de inversión social y también

brinda facilidad para la participación ciudadana a través de los diferentes mecanismos de los que promueve la Municipalidad.

• *Guayaquil Ciudad Digital*

Entre los programas a través de los cuales se ha brindado capacitación abiertamente, se lleva a cabo el programa Guayaquil Digital; nuestra urbe se convierte en la primera ciudad digital del país, para lo cual se implementó y se tiene planificado implementar los servicios de tecnologías de la información y comunicación (TIC) y utilizar una estrategia de servicios de investigación interna y externa; se incluirá un proceso estructurado relacionado a los requerimientos de servicios y tecnología de la Municipalidad de Guayaquil.

SERVICIO AEROPORTUARIO

Una de las prioridades de la gestión municipal es la competencia para el manejo del aeropuerto de la ciudad, por ser éste de vital necesidad para el movimiento comercial y turístico de la urbe.

Actualmente el aeropuerto José Joaquín de Olmedo brinda eficientemente un servicio de calidad a los usuarios de esta terminal aérea, es así que por varias ocasiones ha recibido distinciones por parte del Consejo Internacional de Aeropuertos (ACI por sus siglas en inglés).

El futuro aeropuerto de Guayaquil

Entre los proyectos que tiene planificados el Municipio de Guayaquil, está el nuevo terminal aeroportuario a localizar en la zona denominada Daular, ubicado a 30 kilómetros al oeste de la ciudad, cercano a la población de Chongón.

Para la municipalidad, el aeropuerto en Daular será una realidad. Se realizaron los estudios de aeronavegabilidad por MITRE, que determinaron que el sitio escogido, reunía las condiciones necesarias para el funcionamiento del nuevo aeropuerto. Además, se estableció la factibilidad económica del proyecto. Al existir escasa vegetación y poca vida silvestre, se estima que no habrá un impacto ambiental significativo sobre el entorno natural. El nuevo aeropuerto internacional de Guayaquil, Daular-Chongón, sería la infraestructura más impactante en las características físicas futuras y las condiciones de vida de su zona de influencia. Por ello, se ha iniciado la planificación y ejecución de proyectos importantes para el sector, entre los que destacan, entre otros, el "Estudio para la generación del modelo de administración, operación y mantenimiento del sistema de agua potable del centro poblado Daular", "Rehabilitación del camino de acceso desde el km. 32 de la vía Guayaquil-Salinas a

la comuna Daular, con una longitud de 10 km.", "Construcción del sistema de alcantarillado y tratamiento de aguas servidas del centro poblado Daular", "Proyecto urbanístico y de equipamiento social del centro poblado comuna Daular", etc. Se continúan planificando proyectos que promuevan el mejoramiento de la infraestructura física de los asentamientos humanos localizados en el área de influencia del nuevo aeropuerto y además que conlleven mejoras sociales y económicas para la población.

Hoy el aeropuerto José Joaquín de Olmedo cubre con amplitud las necesidades de la ciudad, su operación está garantizada y no sólo que no constituye una carga financiera para el Municipio, sino que está generando parte de los ingresos necesarios para la construcción del nuevo aeropuerto, lo que contribuye al futuro desarrollo comercial y turístico de la ciudad y el país.

GESTIÓN AMBIENTAL

La Municipalidad se ha trazado objetivos en el área de protección y gestión ambiental desde que asumió la competencia correspondiente, trazándose como objetivo hacer de la ciudad una urbe habitable y libre de polución, emprendiendo toda clase de acciones, como lo referente a agua potable y alcantarillado a que nos hemos referido.

Así, la Municipalidad ha tenido un rol de liderazgo en la implementación de un modelo de gestión ambiental a través de ordenanzas, reglamentos, procedimientos internos de registro, control de la contaminación, etc., responsabilidades que fueron incrementándose con la transferencia de competencias ambientales en el año 2002, mismas que fueron renovadas mediante Resolución No. 02 publicada en el Registro Oficial 282 del 26 de febrero de 2008.

Líneas generales:

- Gestión Ambiental descentralizada
- Limpieza y restauración del Estero Salado
- Gestión de calidad de aire
- Reforestación
- Manejo de Áreas Protegidas
- Grupo de Trabajo de Unidades de Gestión Ambiental de la Municipalidades del Guayas
- Control de contaminación por fuentes industriales y no industriales.

Con el aporte de consultoría internacional de primer orden, la Municipalidad de Guayaquil estableció una línea base de los problemas ambientales del cantón, lográndose el primer catastro industrial y una serie de recomendaciones de normativas y estándares ambientales que guiaron a la Municipalidad en su

fortalecimiento institucional en lo referente a la protección ambiental.

Es importante destacar que en el año 2000, se inició el Programa Integral de Recuperación del Estero Salado y tuvo un despegue importantísimo en el proceso de revertir el incremento de contaminación en el Estero Salado, con la construcción de infraestructura de intercepción de aguas servidas y otras descargas ilegales conectadas a los sistemas de alcantarillado de aguas lluvias de la ciudad.

En la misma línea se inició un programa de recolección de desechos sólidos flotantes y acumulados en las riberas del Estero.

Es una estrategia exitosa de la Municipalidad no solo recuperar ecosistemas degradados sino trabajar proactivamente en la conservación de ecosistemas costeros y terrestres, repensando el rol del cabildo en el uso del suelo y sobre todo priorizando su accionar y la inversión de recursos en la sostenibilidad de su capital natural que cada vez se amplía y tecnifica más en sus recursos humanos y de control.

Adicionalmente se ha actualizado la planificación de casi todas las áreas protegidas como un primer paso para el establecimiento de hecho de un Sistema Cantonal de Áreas Protegidas (SCAP), compuesto por 8 bosques protectores y 4 áreas protegidas del Sistema Nacional.

En lo que tiene que ver con el área de calidad ambiental, la Municipalidad de Guayaquil, interviene activamente en la gestión ambiental de más de 600 empresas y en la aprobación de aproximadamente 467 Estudios Ambientales por año. Es importante mencionar que en su gestión interna, la municipalidad ha incorporado en todos sus procesos de construcción de obra pública o infraestructura urbanística la aplicación del subsistema de aprobación de Estudios de Impacto Ambiental, constituyéndose en un ejemplo para otros municipios de la región y el país.

En la actualidad la ciudad tiene un Plan de Gestión de Calidad del Aire, un Plan Ambiental Cantonal, un Plan Estratégico de Educación y Comunicación, que buscan posicionar aun más la búsqueda de un equilibrio entre conservación y desarrollo en el cantón, respetando su capital natural y asegurando la calidad de vida de sus habitantes. Un claro ejemplo de esta dirección es la línea marcada con el proyecto Ecosalud en el cual la comunidad de diversos sectores como Fertisa, la isla Trinitaria, etc. tomaron un liderazgo en el monitoreo, control y seguimiento de la gestión ambiental de sus barrios, llegando a interactuar de manera positiva con los generadores de contaminación y logrando acuerdos en reducción y control de emisiones.

Finalmente es importante resaltar que la Dirección de Medio Ambiente tiene un trabajo importante en la coordinación con municipalidades vecinas y ha conformado un grupo de trabajo con la mayoría de las municipalidades del Guayas para mejorar la gestión ambiental traspasando los límites cantonales y asegurando que no se pierda el enfoque ecosistémico en las intervenciones de los técnicos, y en la generación de proyectos, y proyectos de regulaciones y ordenanzas municipales compatibles y complementarias.

Adicionalmente, el Muy Ilustre Concejo Cantonal de Guayaquil, el seis de septiembre de 2007, aprobó la creación del Departamento de Capital Natural como parte de la Dirección de Medio Ambiente, para fomentar el desarrollo de programas y proyectos dirigidos a la protección de la biodiversidad del cantón Guayaquil y a la restauración de ecosistema frágiles, así como la ejecución, elaboración e implementación de los planes de Manejo de los Bosques Protectores y Áreas Protegidas.

MERCADOS

Un ambicioso plan de implementación y modernización de la red de mercados y ordenamiento de los trabajadores autónomos en el entorno de los sitios de expendio de víveres como mercados, ferias, etc., permite a la ciudadanía beneficiarse de un servicio en las mejores condiciones de higiene y comodidad sin precedentes. Este objetivo se está consiguiendo con la construcción de mercados y su correspondiente ordenamiento y control, a lugares donde los víveres se expendían de manera precaria y antihigiénica, sin ningún cuidado sanitario o ambiental. Para cumplir esta meta ello fue necesario emprender las siguientes acciones que vienen sosteniéndose y se fortalecerán en el futuro:

- Construcción de nuevos mercados.
- Remodelación de mercados deteriorados.
- Ordenamiento de comerciantes informales, en áreas expresamente diseñadas acorde con las diferentes actividades.

Esta caótica realidad de la comercialización de víveres en la ciudad de Guayaquil ha cambiado. La Administración Municipal de Guayaquil emprendió la conformación de un sistema administrativo y la de una estructura física, capaz de facilitar el proceso de racionalización de alimentos en el cantón de Guayaquil, durante los próximos 20 años.

El sistema en el cual ha hecho énfasis la actual administración ha logrado:

- Crear fuentes de trabajo estables.
- Organizar el proceso de comercialización de

ventas en puestos fijos y temporales, distribuidos en una eficiente red de mercados y ordenamientos de ferias, logrando una distribución espacial racional.

- Mejorar la calidad de productores de expendio en cuanto a transporte, acopio, clasificación, pesaje, procesamiento, empaque, limpieza, comodidad y seguridad para el usuario.
- Identificación de aspectos relacionados en manejo ambiental y sanitario del sistema, a fin de mitigar y eliminar los impactos contaminantes para la ciudad.
- Descongestionar el tránsito vehicular que circula en los alrededores de los centros de expendio de alimentos, coadyuvando a la recuperación urbana.
- Consecuencia directa de estos logros es el estímulo a la inversión privada en las áreas adyacentes a los mercados y ordenamientos municipales con nuevas edificaciones para usos afines a la actividad de los mercados.

El mejoramiento de la condiciones de vida de la población, tanto para los introductores y comerciantes mayoristas de diferentes provincias del Ecuador que vienen a expendir sus productos a la ciudad de Guayaquil, así como de los comerciantes minoristas que actualmente laboran en los nuevos mercados municipales y más áreas ordenadas por la municipalidad.

La comercialización de víveres en la ciudad de Guayaquil, responde ahora a una planificación técnica. Los mercadillos informales y ferias improvisadas que antes proliferaban, han sido reemplazados casi en su totalidad por modernos mercados que bajo administración municipal, prestan servicios en las mejores condiciones técnicas y de salubridad a toda la comunidad.

La comunidad ha manifestado su aceptación por el nuevo orden en el comercio de víveres, artículos varios y prestación de servicios afines, acudiendo a los mercados intervenidos por la Municipalidad, a los que prefiere por sobre el comercio informal, por sus ventajas higiénicas, de seguridad personal y funcionalidad. Ello ha permitido efectividad y seguridad para los que expenden y comodidad y seguridad también para los que compran.

Los comerciantes han tomado conciencia de su papel en la actualidad y prestan su colaboración en la limpieza y tratamientos de sus productos, así como en el mantenimiento de los centros de abastos, mercados y áreas ordenadas, logrando que el consumidor final se sienta satisfecho de acudir a los mismos.

ÁREAS VERDES

Mejorar la calidad de los espacios verdes recreacionales de la ciudad y abonar en la cantidad de los mismos para beneficio de la ciudadanía ha sido uno de los objetivos centrales de la administración, contribuyendo de esta forma a la oxigenación y embellecimiento de la ciudad de Guayaquil.

Actualmente se cuenta con más de 2.800 espacios verdes que totalizan una superficie de 1.509 hectáreas logrando un promedio de más de 7 metros cuadrados de área verde por habitante. Para 1992 el promedio de área verde por habitante era menor a 1 metro cuadrado, de 0,60 m².

Se está impulsando con fuerza el plan de implementación de áreas verdes (rehabilitación, construcción, mejoramiento y mantenimiento) a fin de lograr en el año 2012 alcanzar los estándares internacionales de 10 metros cuadrados de área verde por habitante. De igual forma de preservar las áreas verdes naturales que dispone el Cantón.

Luego de ser rehabilitadas, los espacios verdes, son considerados dentro de un plan de mantenimiento anual (civil y agronómico). Igual situación sucede con el resto de áreas verdes las cuales previo a la llegada de la época lluviosa son atendidas mediante programas nocturnos de poda de árboles, así como la limpieza, desbroce y control químico de maleza.

TERMINAL TERRESTRE

Hoy Guayaquil cuenta con un Terminal Terrestre de moderna tecnología que permite un ágil desplazamiento interprovincial, con comodidad para los usuarios y las empresas que otorgan el servicio.

Fue necesario emprender el refuerzo estructural y arquitectónico del área comercial con 152 locales y 128 islas. Como resultado de este trabajo se recuperó el primer piso, que se encontraba cerrado desde el 10 de abril de 1987. Hoy Guayaquil cuenta con la Terminal Terrestre más importante y con mejor infraestructura del País y probablemente, una de las más importantes y de mayor tráfico de América.

- En La Terminal Terrestre circulan diariamente 99.838 usuarios.
- Un promedio de 44.519 pasajeros salen de la Terminal todos los días.
- 6.160 buses urbanos ingresan diariamente.
- Existen 130 andenes para los buses intercantoniales e interprovinciales
- Los andenes son utilizados por 2.845 buses.
- Son 84 las cooperativas de transporte que sirven a la Terminal
- Hay un promedio de 4.317 taxis que prestan

sus servicios en la Terminal.

- Se tiene un promedio anual de 43 millones de visitantes, usuarios y pasajeros.

Para el próximo año se concluirán dos miniterminales que complementarán la eficiencia del Terminal actual.

COMPETENCIAS

El Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil ejerce sus competencias exclusivas con responsabilidad. No nos dedicamos a coleccionar competencias, y las que legítimamente hemos asumido las hemos desarrollado con eficiencia y dejando en el pasado las viejas prácticas centralistas.

Cuerpo de Bomberos

Desde que asumió la competencia el municipio está llevando este importante y vital servicio a los barrios populares de tal manera que la asistencia en caso de flagelo sea inmediata y oportuna. Debido a las condiciones climáticas de la ciudad es propensa a los flagelos lo que se agrava por las condiciones precarias de las viviendas en los barrios marginales. Es prioridad de la actual administración seguir construyendo estaciones en los sitios apartados a fin de dar servicios en forma eficiente y oportuna en caso de incendios u otros siniestros que han afectado gravemente a la población.

Por otra parte se ha planificado, la construcción de tres nuevos cuarteles de bomberos y un edificio de atención al usuario, que contará con 12 ventanillas para atender a los clientes que requieran la Tasa de Servicio contra incendios.

Los cuarteles serán construidos en terrenos de Lago de Capeira, Florida y Metrópolis, que fueron gestionados en el 2010. Por otro lado, estamos en proceso de adquisición de un terreno para la edificación de un cuartel por la entrada de la línea 8, a la altura de la vía Perimetral, para atender a las cooperativas del noroeste de la ciudad.

Estos nuevos cuarteles ayudarán a reducir el tiempo de respuesta de las emergencias en el área, ya que, por ejemplo, en el caso del Lago de Capeira, la estación más cercana a la urbanización está ubicada en Pascuales, a once kilómetros de distancia. A esto hay que añadirle el factor tráfico también.

Además, es menester recalcar acerca del comodato que la Armada nos cedió, donde constan dos lanchas que estarán ancladas en dos estaciones, una en el Malecón y otras detrás del cuartel, ubicado a la altura de viernes Santo.

En temas de capacitación, en la Academia de Bomberos de Guayaquil, se construirán en una superficie de 5.000 metros, cinco ambientes diferentes para maniobras de proyectos de fuego, entre los cuales se

encuentra la simulación de un tanquero (de gasolina), estos permitirán capacitar al personal de Bomberos de la ciudad, el país y a nivel internacional.

Seguridad Ciudadana

La seguridad de la gente es un valor intangible que no se da únicamente en los hogares guayaquileños; las políticas restrictivas han demostrado funcionar en parte, por ello el Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil creó la Corporación para la Seguridad Ciudadana, desde la cual en forma coordinada con diversos actores claves como Policía Nacional, Cuerpo de Bomberos, etc., fue posible monitorear la ciudad y disponer de líneas directas de auxilio desde un sistema integrado informático georeferenciado, reconocido como el más moderno de América Latina.

Conjuntamente con la Secretaría Nacional de Riesgos hemos llevado a cabo el Sistema de Comando de Incidentes, que ha permitido desarrollar protocolos de intervención en el caso de escenarios catastróficos; para ello se han identificado claramente las competencias de cada institución y los responsables de la labor coordinada.

En los próximos años fortaleceremos la Corporación y seguiremos invitando a participar a las Instituciones preocupadas por la seguridad de la ciudad; no es nuestra competencia exclusiva pero es y será nuestro compromiso moral con la ciudadanía guayaquileña.

Registro Civil

La identidad de la persona es fundamental no solo para la realización de los trámites legales, se constituye en la identificación del ciudadano; por ello desde que asumimos la competencia del Registro Civil se ha llevado responsablemente las bases de datos de cédulas, partidas de defunción, matrimonios, partidas de nacimiento, etc., brindando seguridad jurídica y principalmente un servicio rápido, inteligente y de calidad.

La modernización de los servicios Registro Civil ha implicado un gran esfuerzo y la demanda ciudadana sigue creciendo, sin embargo seguiremos sirviendo mejor de lo que lo hemos venido haciendo y manteniendo las mismas tarifas de forma de no afectar económicamente a la ciudadanía guayaquileña.

MODELO DE GESTIÓN DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL

Una Municipalidad no puede ser sostenible si su gestión no es aprobada por los ciudadanos; una gestión no se aprueba por las intenciones sino por los resultados; una ciudad que se acostumbra a exigir progreso no permite acciones que derrumben lo alcanzado; y un ciudadano orgulloso defiende su ciudad con vehemencia por lo logrado.

La Municipalidad de Guayaquil concentra su modelo de gestión bajo cuatro principios inalterables:

- Gobernabilidad democrática y participación ciudadana.
- Relación entre actores y rendición de cuentas.
- Institucionalidad sostenible: atención eficiente, honesta y solidaria.
- Alianza con actores de la empresa privada nacional e internacional, dentro de los parámetros de la Ley.

Para un entendimiento del modelo de gestión de la Municipalidad de Guayaquil relacionado al desarrollo de la ciudad, se debe comprender la complejidad del desarrollo integral de las ciudades y la compatibilidad de intervención por parte del gobierno local.

La ciudad es un sistema que se ha visto en la necesidad de crecer y transformarse de acuerdo a varias circunstancias que han condicionado y dirigido su desarrollo.

No existe un patrón de crecimiento y de cambios lógicos y comunes entre las ciudades, desde las pequeñas hasta las grandes metrópolis. Aunque si es posible encontrar patrones comunes en cuanto a cuanto a su trazado urbano o estructura social y económica, no lo es en lo referente a aquellas principales directrices que han producido cambios significativos.

Las metas de las ciudades son variadas y peculiares a cada una, todas difíciles de cumplir cuando esas metas son serias y ambiciosas como las que nos trazamos desde la Municipalidad de Guayaquil. El modelo de gestión de la Municipalidad de Guayaquil que permite el modelo de desarrollo de la ciudad que queremos, obedece a una observación seria y profunda de sus necesidades y aspiraciones, y a los mecanismos y procedimientos para satisfacerlas.

Nuestro modelo de trabajo se centra en la búsqueda permanente de una comunidad sana, educada y segura para lograr su bienestar. Esa comunidad, esa ciudad, administrada por un gobierno autónomo descentralizado que gasta menos para invertir más en obras y servicios. Para este cometido se cuenta con la cooperación de una diversidad de actores institucionales, provenientes también de la empresa privada; su apoyo ha sido fundamental para su crecimiento y progreso de la urbe, la misma que brinda confianza para la inversión y consecuentemente generación de empleo y bienestar para las familias guayaquileñas. Alianzas que fortalecemos a diario, pues todos los actores claves del desarrollo de la ciudad conjuntamente con la ciudadanía que participa activamente de nuestros programas, proyectos y acciones a lo largo del territorio de la ciudad, logran

que esta relación propositiva fortalezca la cohesión del tejido social.

No nos basta una aceptación del más del 90% de nuestra gestión; ha sido, es y seguirá siendo nuestra responsabilidad rendir cuentas permanentemente a la ciudadanía de nuestra labor, no solo a través de la prensa escrita, televisión, informes, sino principalmente con las obras y servicios que llevamos a todos los rincones de la urbe sin distinción de estrato social, pero siempre priorizando a los sectores más pobres y vulnerables.

Esta priorización también ha permitido ir concibiendo la ciudad inclusiva, que la entendemos como el espacio público de convergencia ciudadana, es decir, donde el ciudadano comprende su sentido de pertenencia, en esa ciudad donde nace y crece, esa ciudad que también acoge a quien lo necesita. Esa ciudad que desde la Municipalidad de Guayaquil administramos y que con la generación de plazas, parques, avenidas, malecones, barrios regenerados, salud, educación, etc., hacemos que ese mismo espacio público pase a ser propiedad de la gente, para no solo formar parte de la ciudad sino hacer que la ciudad forme parte del ciudadano, es decir, para fortalecer su sentido de pertinencia.

Esta gestión no fuera posible si detrás de ella no estuvieran los hombres y mujeres que trabajamos para servir. La atención eficiente, honesta, y sobre todo solidaria de un equipo humano técnicamente capacitado, cálido en su trato con el ciudadano, es el resultado de la continuidad en el bien entendido concepto de servidor público.

La población ha aumentado, la ciudad se ha extendido, las obras han llegado donde nunca antes, los servicios se han ampliado, y nuestro equipo de trabajo se ha mantenido en número de trabajadores desde hace una década. Esto sólo se puede dar cuando hay un manejo óptimo de recursos y una estructura administrativa responsable y capacitada.

Todos estos aspectos han permitido, entre crisis, dificultades, necesidades apremiantes y legítimas expectativas ciudadanas, una ciudad gobernable, una ciudad aspiracional, una ciudad inclusiva, pero principalmente una **CIUDAD AUTÓNOMA QUE PROGRESA EN LIBERTAD.**

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Incorpórase a la normativa municipal el "Plan de Desarrollo del Cantón Guayaquil" que se anexa a la presente Ordenanza en aplicación del artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia con su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE.

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

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN DE DESARROLLO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones extraordinaria y ordinaria de fechas veintisiete y veintinueve de diciembre del año dos mil once, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 29 de diciembre de 2011

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 QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN DE DESARROLLO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Guayaquil, 3 de enero 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 QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN DE DESARROLLO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los tres días del mes de enero del año dos mil doce.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 3 de enero de 2012

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

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

- QUE,** la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, publicada en el R.O. No.127 el 25 de Julio del 2000, constituyó un instrumento de ordenamiento urbanístico restringido a la ciudad de Guayaquil y sus Áreas de Expansión.
- QUE,** es necesario prever la incidencia urbanística derivadas de los vínculos inmediatos de movilidad, empleo y prestación de servicios de la ciudad de Guayaquil con los cantones Daule, Durán y Samborombón, vínculos a los que se agregan los cantones Babahoyo y Milagro.
- QUE,** es necesario normar la creciente vinculación de Guayaquil ciudad - puerto con los desarrollos portuario, industrial y recreacional de Posorja, constitutivos de una indivisible unidad funcional – territorial.
- QUE,** la Constitución de la República vigente desde el 20 de Octubre de 2008, establece en su artículo 264 como una de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial.
- QUE,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe en sus artículos 54 letra e) y 55 letra a) como una de las funciones y competencias de los gobiernos autónomos descentralizados, planificar, elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo y el plan de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural.
- QUE,** el COOTAD en su artículo 57 letra e), establece como una de las atribuciones de los concejos municipales aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana. Así también, dispone en su artículo 297 que el ordenamiento territorial tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.
- QUE,** la Municipalidad, por práctica institucional y en cumplimiento de las disposiciones legales

correspondientes, ha cumplido con las instancias de participación ciudadana que incluyen entre otras, recorridos efectuados por el Alcalde en todos los sectores del cantón; mesas y redes de concertación y atención territorial, talleres y consejos barriales, garantizando con ello las opiniones de la comunidad local; ante lo cual, en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2011, el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil emitió su criterio favorable respecto del Anteproyecto de Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, en el cual se articulan las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio cantonal, sugiriendo al M. I. Concejo Municipal la aprobación de dicho instrumento.

En ejercicio de la facultad legislativa que confiere la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240, en concordancia con lo establecido en los artículos 7, 57 letra a) y 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:**LA ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL****DISPOSICIONES GENERALES****Objeto, Alcance, Vigencia y Efectos del Plan Regulador del Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil Desarrollo Urbano**

Art. 1. Objeto.- La presente Ordenanza en aplicación del artículo 296 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas, que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como la concepción de la planificación y autonomía para la gestión territorial. Tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

Art. 2. Fines criterios y funciones de actuación territorial y de actividad urbanística.-

2.1.A efectos de la actuación en el territorio se atenderán a los siguientes fines y criterios:

Fines:

- a) Contribuir a la protección de los espacios y

recursos naturales de relevancia ecológica, sean éstos públicos o privados.

b) Promover la utilización sustentable de los espacios de valor agrícola, ganadero, forestal, acuícola, con especial consideración a los bosques secos de montaña y a los bosques de manglar.

c) Regular la utilización sustentable de los recursos hidrológicos en procesos y actuaciones urbanísticas.

d) Regular la explotación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, particularmente de los extractivos, mineros y energéticos.

e) Contribuir a la preservación del patrimonio natural, paisajístico, cultural, urbanístico y arquitectónico.

Criterios:

a) El equilibrio de las actividades en el territorio, basado en la diversidad y complementariedad de aquellas.

b) La armonía entre los requerimientos del desarrollo económico y social y la conservación del medio natural y urbano.

c) La subsidiariedad como premisa de cohesión social y de la solidaridad intermunicipal y regional.

2.2. La actividad urbanística atenderá a los siguientes fines y funciones:

Fines:

a) Subordinar los usos del suelo, de las edificaciones y construcciones a lo establecido en el correspondiente ordenamiento territorial. En ausencia de regulación específica se supeditará tal actuación a los fines descritos en el numeral anterior.

b) Distribuir adecuadamente los beneficios de una actuación urbanística pública en los predios sobre los que incide, directa o indirectamente, tal actuación.

c) Implementar el derecho al hábitat y evitar la especulación con el suelo, la vivienda u otro uso de interés colectivo.

d) Facilitar la movilidad de la población y el acceso a los usos previstos en el ordenamiento territorial.

Funciones:

a) La administración de la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo es una función municipal, para lo cual:

- Organizará la gestión de tal función.
- Formulará, aprobará y, o ejecutará los instrumentos de ordenamiento, gestión, ejecución y control que establece esta Ordenanza.
- Intervendrá para garantizar el cumplimiento del régimen urbanístico regulado por esta Ordenanza.
- Sancionará las infracciones.

Art. 3. Ámbito.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán:

a) En materia de ordenamiento territorial, en todo el Cantón Guayaquil.

b) En materia de aprovechamiento urbanístico:

- en el área urbana de la Ciudad de Santiago de Guayaquil y en sus áreas de expansión urbana;
- dentro del perímetro establecido para regulación urbanística en cada una de las cabeceras parroquiales; y,
- en los desarrollos urbanísticos autorizados, en suelo urbanizable, por la Municipalidad ubicados fuera de los ámbitos anteriormente indicados.

3.1.- El área urbana de Guayaquil es la que se determina en la Ordenanza Reformativa de Limitación Urbana de la Ciudad de Guayaquil, promulgada en el Registro Oficial No. 828 del 9 de Diciembre del 1991. Al área urbana antes mencionada se agrega la franja destinada para la construcción, funcionamiento y protección del Nuevo Aeropuerto Internacional de Guayaquil, cuyos linderos y geo referencia constan en el Plano Esquema de Ocupación y Usos del Suelo de Guayaquil, Anexo No. 3. Se aclara que, en el límite norte se sustituye el Estero Petrillo por el Estero Nato.

3.2.- Los perímetros de regulación urbanística de las cabeceras parroquiales, que se grafican en los Planos Esquema de Ocupación y Usos del Suelo de las cabeceras parroquiales: El Morro, Anexo No. 3.1; Juan Gómez Rendón, Anexo No. 3.2; Posorja, Anexo No. 3.3; Puná, Anexo No. 3.4; y, Tenguel, Anexo No.3.5.

Art. 4. Contenido.- La presente Ordenanza se organiza en tres Títulos, los que se desarrollan de la siguiente manera:

4.1. Título I, De las Normas, que establece, define y regula:

- a) Los instrumentos de ejecución del Ordenamiento Territorial.
- b) El régimen ambiental.

- c) El régimen urbanístico del suelo, en función de su clasificación y delimitación, el establecimiento de los tipos de actuación admisibles, y los principios generales de conservación de las edificaciones, patrimoniales y no patrimoniales, y de la preservación de los ríos, esteros y ombalses de agua, así como de la calidad del aire.

4.2.- Título II, Del Ordenamiento Territorial, que establece:

- a) Los componentes y atributos de la estructura general del territorio.
b) El ordenamiento territorial y urbanístico propuesto por el Plan.

4.3.- Título III, De la Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, que establece:

- a) La administración del Ordenamiento Territorial, esto es los procedimientos relacionados con la asignación, modificación de la predominancia, reclasificación y, o en intensificación de uso del suelo; la reclasificación de vías; y, la administración de la edificación y de la construcción.
b) La gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, en atención a la programación de las intervenciones urbanísticas constitutivas del Plan; la formulación del Plan Director; y, el establecimiento de instrumentos de administración de desarrollo urbano, de ejecución y, o de coparticipación, y, de capacitación para la gestión.

Art. 5. Documentos del Plan de Ordenamiento Territorial.- El alcance normativo del Plan se sustenta y, o complementa con el contenido de los siguientes documentos:

- 5.1. Plan de Desarrollo del Cantón Guayaquil.
5.2. Ordenanza Reformativa de Limitación Urbana de la Ciudad de Guayaquil, promulgada en Registro Oficial No. 828 del 9 de Diciembre del 1991.
5.3. Planos de Ordenamiento:
Plano de Calificación del Suelo, Anexo No.1.
Plano de Zonas de Planificación, Anexo No. 2
Plano Esquema de Ocupación y Usos del Suelo de Guayaquil, Anexo No.3.

Planos Esquema de Ocupación y Usos del Suelo de las cabeceras parroquiales: El Morro, Anexo No. 3.1; Juan Gomez Rendón, Anexo No. 3.2; Posorja, Anexo No. 3.3; Puná, Anexo No. 3.4; y, Tenguel, Anexo No.3.5.

Plano de la Estructura Vial de Guayaquil, Anexo No.4.

Plano de la Estructura Vial de las cabeceras parroquiales: El Morro, Anexo No. 4.1; Juan Gomez Rendón, Anexo No. 4.2; Posorja, Anexo No. 4.3; Puná, Anexo No. 4.4; y, Tenguel, Anexo No.4.5.

5.4 Normas de Diseño Vial, Anexo No.5.

5.5 Definiciones y Siglas, Anexo No.6.

5.6 Ordenanzas de Reglamentación Urbanística:
Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.
Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones.

Art. 6. Plan de Desarrollo del Cantón Guayaquil.- El Plan de Ordenamiento Territorial de Guayaquil, en tanto instrumento de ordenamiento físico espacial, tiene como uno de sus componentes el Plan de Desarrollo del Cantón Guayaquil, documento de desarrollo que combina aspectos económicos, sociales, administrativos e institucionales, y relaciona planes, programas y proyectos municipales, con los de otras instituciones del sector público y de la sociedad civil organizada.

Art. 7. Plan Director.- El Plan de Desarrollo del Cantón Guayaquil se ejecutará, temporal y progresivamente, mediante un Plan Director. Para tal efecto, la Municipalidad de Guayaquil, al inicio de cada período de gestión administrativa, realizará una actualización y especificación del Plan de Desarrollo, al que denominará Plan Director, que incluirá la formulación de las correspondientes actuaciones, en aplicación de las políticas de cada período administrativo municipal.

Art. 8. Vigencia y Plazos.- La presente Ordenanza tendrá vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, hasta que sea sustituida por otra formulada bajo los lineamientos establecidos por Ley. Sin embargo, la misma podrá ser sometida a cambios, en atención a las siguientes modalidades.

- 8.1. Revisión del Ordenamiento Territorial: Que hace referencia a cambios sustanciales de las regulaciones y normas incluidas en esta Ordenanza, en razón de situaciones sobrevinientes no previstas, entre otras, nueva legislación, incumplimiento de las

proyecciones demográficas, adopción de un nuevo modelo territorial. Tal Revisión deberá ser aprobada por el Concejo Municipal y publicada en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

8.2. **Modificaciones del Ordenamiento Territorial:** Corresponden a los cambios puntuales, que comprometan parte del territorio regulado los que deberán sujetarse a los procedimientos y normas que se establecen en el Capítulo 9 de esta Ordenanza. También constituirán modificaciones los cambios sustentados que devengan de Planes Parciales y Planes Especiales, tal como se prescribe en el Art. 63 de esta Ordenanza.

8.3. **Plazos:** Para efecto de la programación y ejecución de actuaciones urbanísticas previstas en el Ordenamiento Territorial, se atenderá los siguientes plazos:

- a) Corto plazo, abarca un período administrativo municipal, y comprenderá su correspondiente Plan Director.
- b) Mediano plazo, abarca dos períodos administrativos municipales.
- c) Largo plazo, cuyo horizonte temporal es hasta el año 2030.

Art. 9. Reglas de Interpretación, Prevalencias, Remisión.- La interpretación de la normativa contenida en esta Ordenanza se sujetará en cuanto a su tenor literal, primeramente a las definiciones incluidas en la presente y, en segundo lugar, conforme al sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte, tales como los funcionarios de DOIT, o por peritos o árbitros que se designe para el efecto.

En los casos de duda o contradicción se interpretará la norma mediante resolución motivada del Concejo Municipal, de la manera que ofrezca la mayor seguridad a los habitantes o usuarios. Dicha interpretación constituirá un precedente válido para la resolución de casos similares hasta la expedición de una normativa aclaratoria.

La Ordenanza del Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil tiene supremacía en cuanto a los usos del suelo en cualquier proceso de interpretación de dicha materia. Supletoriamente se aplicarán los principios del Código Civil.

Art. 10. Definiciones y Siglas.- A efecto de una correcta utilización de esta Ordenanza, se utilizarán

las definiciones que se incluyen en el Anexo No.6 de esta Ordenanza.

TITULO I

DE LAS NORMAS

Capítulo 1

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Sección Primera

Disposiciones Generales

Art. 11. Instrumentos.- La aplicación del Ordenamiento Territorial se realizará a través de los instrumentos de ordenamiento, gestión, ejecución, control e Información que se detallan en este capítulo.

La ejecución del ordenamiento territorial podrá ser municipal, privada y, o en forma asociada con otras entidades del sector público, en sujeción a las previsiones de esta Ordenanza.

Art. 12. Contenidos.- El desarrollo de tales instrumentos deberá atender las previsiones y, o regulaciones relativas a la conservación y protección del medio ambiente; las parcelaciones y desarrollos urbanísticos; las edificaciones y construcciones; y, la conservación y protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico, constantes en esta Ordenanza y en la reglamentación urbanística complementaria a que hace referencia el Art.143.

Sección Segunda

Instrumentos de Ordenamiento

Art. 13. Clasificación.- En atención a la clasificación del suelo, según las categorías que constan en el Capítulo 3 de esta Ordenanza, el Ordenamiento Territorial se ejecutará a través de Planes Parciales y Planes Especiales.

Art. 14. Planes Parciales.- Constituyen Instrumentos de ordenamiento que culminan la planificación. La programación de la ejecución de tales Planes Parciales determina la calificación del suelo como Urbanizable Programado.

Los Planes Parciales, tal como consta en el artículo 77 y subsiguientes de esta Ordenanza, imponen al detalle las normas que permiten en forma directa, al sector público y, o privado, proceder a la realización de proyectos de urbanización.

Art. 15. Planes Especiales.- Constituyen Instrumentos de desarrollo específicos de carácter sectorial, aplicables a un área de actuación determinada. Tal desarrollo sectorial podrá corresponder a:

- 15.1. El desarrollo de núcleos y corredores de estructuración urbana, tal como estos se definen en el Capítulo 7 de esta Ordenanza.
- 15.2. La reestructuración de áreas de actuación identificadas en suelo urbanizado, con el propósito de rehabilitación y remodelación urbanas. La protección, conservación o puesta en valor de componentes del patrimonio urbano, construido (arquitectónicos o urbanísticos), procesos de reversión urbanística, tal como consta en el Art. 74 y subsiguientes de esta Ordenanza.
- 15.3. La conservación de suelos no urbanizables, la protección de aquel que cuenta con testimonios arqueológicos o históricos, la regulación de áreas por instalaciones de riesgo y vulnerabilidad, tal como consta en el Art. 91 y subsiguientes de esta Ordenanza.

Sección Tercera

Instrumentos de Gestión

Art. 16. Las previsiones de planeamiento establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial y por sus instrumentos de ordenamiento serán ejecutadas por la Municipalidad, la Iniciativa privada y otras entidades del sector público, según sea el caso, a través de los instrumentos de gestión que se describen en los siguientes artículos.

Art. 17. Parcelación.- A efectos de la división o fraccionamiento de terrenos en dos a diez lotes, aplicable a suelos urbanizados o a urbanizables programados, con el propósito de constituir un núcleo de población, se atenderá las regulaciones constantes en la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos, y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 18. Reestructuración Parcelaria.- Con el propósito de distribuir con equidad los beneficios y cargas de una actuación urbanística pública sobre determinadas parcelas se podrá utilizar la reestructuración parcelaria como instrumento de actuación. Dicho instrumento se fundamentará técnicamente, para los correspondientes efectos jurídicos, en las normas y

procedimientos que se establecerán o se contemplarán en la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

Art. 19. Expropiación forzosa.- La administración municipal actuante, recurrirá a la expropiación forzosa como instrumento de adquisición de predios que, de acuerdo a las previsiones de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial y programadas en el correspondiente Plan Director, deberá ejecutar respecto de obras relacionadas con:

- a) Núcleos urbanos y proyectos priorizados de estructuración urbana.
- b) Actuaciones para el desarrollo de equipamiento urbano especial o comunal en suelo urbanizado, en suelo urbanizable programado y en suelo urbanizable no programado.
- c) Actuaciones en suelo no urbanizable.

Art. 20. Regularización Urbanística.- La legalización de fraccionamientos o desarrollos urbanísticos, bajo forma de lotizaciones o subdivisiones ubicados en el ámbito territorial de esta Ordenanza, pero que no se encuentren autorizados, serán sometidos a aprobación de la Municipalidad, con el propósito de regularizarlos urbanísticamente, para efectos del régimen de propiedad y tributación predial. Sin embargo, la aplicación de este instrumento de regularización atenderá lo siguiente:

- a) No se aplicará en suelo no urbanizable protegido.
- b) No se ejecutará en aquellos casos que exista litis pendiente con presuntos propietarios.
- c) No constituirá reconocimiento de propiedad de parte de la Municipalidad.

Sección Cuarta

Instrumentos de Ejecución

Art. 21. Con la finalidad de ejecutar las normas y regulaciones previstas por esta Ordenanza, las entidades del sector público y del sector privado que pretendan parcelar, edificar o construir deberán desarrollar la documentación técnica que se particulariza y define en los siguientes artículos:

- 21.1. Proyectos de Fraccionamiento.- Documentación técnica requerida para la realización de un fraccionamiento.

El fraccionamiento constituirá un desarrollo urbanístico, en los términos previstos en el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esto cuando sean más de diez lotes, por lo cual deberá incorporar obras de habilitación urbanística; la documentación técnica detallada requerida para la realización de tales obras se denominará Proyecto de Urbanización.

- 21.2. **Proyectos Urbanísticos y Arquitectónicos Especiales.**- Documentación técnica detallada dirigida a la protección y conservación de edificios y componentes urbanos patrimoniales.
- 21.3. **Proyectos Urbanísticos Complementarios.**- Documentación técnica detallada relacionada con obras relativas al mobiliario urbano, la nomenclatura y la señalización vial.
- 21.4. **Proyectos de Edificación.**- Documentación técnica detallada que permite la construcción, reconstrucción, reparación, conservación o ampliación de edificios existentes o la edificación de nuevos.
- 21.5. **Proyectos de Construcción.**- Documentación técnica en detalle que describe obras relativas a infraestructura urbana y otros elementos constructivos no calificables como edificaciones.

Sección Quinta

Instrumentos de Control

Art. 22. La documentación técnica que sustente proyectos de **fraccionamiento**, edificación o construcción deberán ser sometidos a registro o autorización municipal, de acuerdo a los siguientes instrumentos públicos municipales:

- 22.1. **Autorización de Fraccionamiento.**- Documento público municipal que autoriza la ejecución de proyectos de fraccionamiento de acuerdo a normas establecidas. Si el fraccionamiento supera los diez lotes, será considerado como urbanización.

El instrumento que autoriza obras de habilitación urbanística se denomina Autorización de Fraccionamiento y Urbanización.

- 22.2. **Registro de Construcción.**- Documento

público municipal que autoriza construir, aumentar o remodelar edificios, de acuerdo a normas establecidas; y, construir obras de infraestructura urbana, pública o privada, en sujeción a normas.

- 22.3. **Autorización de funcionamiento.**- Instrumento de control municipal denominado Tasa de Habilidad y Control de Establecimientos Comerciales e Industriales a través del cual se autoriza, previa certificación de que el uso solicitado es admisible en la respectiva subzona, el funcionamiento de usos no residenciales, siempre y cuando las características del local o edificación y las condiciones de funcionamiento de la actividad se adecúan a normas vigentes.

Sección Sexta

Información Urbanística

Art. 23. Con la finalidad de complementar el conocimiento de las normas, reglamentos y procedimientos previstos en esta Ordenanza, el usuario, público o privado, opcionalmente podrá acceder a las siguientes modalidades de información:

- 23.1. **Consulta Directa.**- Modalidad por la cual un usuario, público o privado, nacional o extranjero, obtiene de DOIT pronunciamientos técnicos respecto del esquema de uso del suelo, del crecimiento físico espacial de la ciudad, de la factibilidad de desarrollos urbanísticos en suelo urbanizable no programado, y de proyectos de desarrollo urbano.
- 23.2. **Consulta Previa.**- Modalidad de consulta técnica por la cual un usuario, público o privado, nacional o extranjero, obtiene de DUAR, informes técnicos respecto de las normas municipales vigentes relativas a autorizaciones de fraccionamiento de suelos y reestructuración de lotes, registros de edificación y construcción.

La información derivada de las modalidades de consulta indicadas no constituye aprobación municipal de proyecto de actuación alguno, menos autorización para su ejecución.

Capítulo 2

RÉGIMEN AMBIENTAL

Sección Primera

Art. 24. Objeto.- Las presentes disposiciones impo-

nen las normas generales de conservación y protección ambiental, las que actuarán como indicadores de idoneidad de todo desarrollo urbanístico que se propusiere en el ámbito de actuación de esta Ordenanza. El indicado propósito se cumplirá en atención a:

- La calificación del suelo constante en esta Ordenanza, en atención a sistemas ambientales, factor determinante de la zonificación y el ordenamiento urbanístico del territorio.
- Las normas nacionales y municipales que imponen el correcto manejo de los componentes ambientales agua, aire, suelo y para los hábitats naturales y humano.
- Las licencias ambientales, autorizaciones ambientales, estudios de impacto ambiental, auditorías ambientales y planes de manejo exigibles a determinadas actuaciones en el territorio.

Art. 25. Clasificación.- Para efecto del ordenamiento del territorio, en áreas con características ambientales homogéneas, los sistemas ambientales se clasifican en:

- 25.1. Sistemas ambientales naturales. Corresponden a ambientes con escaso o nulo impacto de actividades humanas en el medio y que conviene preservar. Incluyen a los manglares, el área del estuario del Golfo de Guayaquil, el bosque seco tropical, los humedales.
- 25.2. Sistemas ambientales artificiales. El medio construido por los seres humanos dentro del espacio proporcionado por la ecosfera; corresponde a:
 - a) Sistemas ambientales urbanos. Caracterizados por el dominio de elementos contruidos, notable concentración de seres humanos y escasa presencia de elementos naturales.
 - b) Sistemas ambientales turísticos y paisajísticos, correspondientes a ambientes donde las intervenciones humanas han preservado las cualidades paisajísticas del medio.
 - c) Sistemas ambientales extractivos, correspondientes a ambientes naturales transformados para la producción minera, energética, pecuaria, acuícola o agrícola.

Para efecto del ordenamiento, el recurso suelo es clasificado en atención a su aptitud para ser urbaniza-

do o para conservar sus atributos naturales. Tal clasificación consta en el Capítulo 3; se establece como propuesta de ordenamiento en el Título II de esta Ordenanza; y, se regula en las Ordenanzas de Reservaciones Territoriales, y de Edificaciones y de Construcciones, y, o en anexos normativos regulatorios para zonas especiales.

Art. 26. Suelo y Sistemas Ambientales.- En consideración a lo establecido en el artículo anterior y con el propósito de mantener el equilibrio de tales sistemas ambientales, eventuales incrementos a la intensidad del uso del suelo se podrán admitir en atención a:

- la aptitud del suelo para urbanizar;
- segregando las zonas vulnerables; y,
- estableciendo control en la eliminación de desechos y el cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

Para el efecto, se atenderán las disposiciones establecidas en los artículos 129, 130 y 131 de esta Ordenanza.

Art. 27. Agua y Sistemas Ambientales.- En general, al recurso agua se lo considerará un componente no urbanizable, por lo que no se admitirá el relleno para constituir suelo en detrimento de los componentes del sistema hídrico, salvo expresa autorización del Concejo Municipal respecto de actuaciones que deberán contar con las licencias ambientales y, o autorizaciones ambientales que establece la normativa ambiental vigente.

En suelo urbanizado, donde se haya producido relleno parcial de bordes de esteros o ríos, todo eventual proceso de regularización autorizado deberá contemplar un borde de protección y la reconstitución de taludes. Para el efecto tales áreas se sectorizarán como de Reversión Urbanística, tal como se prescribe en el Capítulo 4 de esta Ordenanza.

En general, no se admitirá la contaminación de las fuentes de agua por efluentes domésticos, agrícolas ni industriales, ni por vertimiento de desechos sólidos, cualquiera sean éstos.

Art. 28. Aire y Sistemas Ambientales.- La preservación de la calidad del aire se la realizará mediante la reservación de áreas arborizadas que purifiquen lo contaminado y regulen la temperatura de la ciudad. Para el efecto, se establece como norma general una dotación mínima de diez metros cuadrados (10 m²) de bosques, parques y jardines de acceso público por habitante.

DUAR controlará que las intervenciones urbanísticas y de edificación no obstruyan el libre flujo de los caudales de viento que atraviesen la ciudad.

Respecto del control de la contaminación, se prestará especial atención a la aplicación de normas del control relativas a la emisión de gases por automotores e industrias.

Sección Segunda

Normas ambientales generales

Art. 29. Contenidos de las normas.- Las presentes disposiciones tienen como propósito minimizar los niveles de contaminación de los recursos ambientales. En el evento de que en o en parte del área urbana, **se compruebe técnicamente que los niveles de contaminación se encuentren en rango que impliquen peligro a la comunidad**, se alertará a la población al respecto y se arbitrarán las medidas del caso, las que serán de iniciativa de la Dirección de Medio Ambiente.

Para el efecto se utilizarán las normas ambientales vigentes, entendiéndose la competencia que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, en concordancia con las políticas que aplica el Ministerio del Ambiente y otras entidades públicas, en función de las previsiones legales.

Art. 30. Agua para recreación.- Los remansos de agua destinados a la recreación, o aquellos que colinden con suelo urbanizado o urbanizable y cuya área duplique la del remanso de agua del caso, deberán tener una calidad que permita las prácticas recreativas de contacto secundario.

En general, la protección del recurso agua de ríos, esteros, embalses y otras fuentes superficiales o subterráneas, deberán incorporar las siguientes medidas:

- a) Establecer franjas de protección para ríos y esteros, de por lo menos veinticinco metros (25 m) medidos desde el nivel del caudal de aguas altas, que incluye la anchura de las crecidas frecuentes y la anchura de la vegetación de ribera. Si una intervención urbanística, pública o privada, modifica la ribera y su entorno próximo, deberá presentar un informe hidráulico e hidrológico del río o estero en cuestión.
- b) Proteger las zonas de recarga, como una zona imprescindible para la vida de todos los sistemas ambientales.

- c) Los desarrollos urbanísticos y, o asentamientos humanos colindantes con ríos, esteros o embalses, o que incluyan remansos de agua, deberán cumplir con el proceso de regulación ambiental establecido en la normativa ambiental vigente, ante la Dirección de Medio Ambiente.
- d) Control a las industrias que en sus procesos podrían verter sustancias contaminantes, entre ellos, materias orgánicas, aceites, material radioactivo y aguas calientes a los cuerpos de agua naturales y artificiales. Dichas industrias deberán cumplir con el proceso de regulación ambiental establecido en la normativa ambiental vigente ante la Dirección de Medio Ambiente.
- e) Control sobre el uso de los detergentes, permitiéndose los biodegradables.

Art. 31. Normas relativas a la calidad del suelo.- Para el efecto del mantenimiento de este recurso se adoptarán los siguientes principios:

- 31.1. Restringir asentamientos en áreas de riesgo y vulnerabilidad como consecuencia de su propensión a calamidades naturales tales como: deslizamientos y hundimientos del suelo, inundaciones, y las vulnerables sísmicamente registradas como tales en los últimos 50 años.
- 31.2. Calificar los suelos, entre otros aspectos, según su aptitud para urbanizar de acuerdo a las siguientes gradientes o pendientes:
 - Suelos de difícil drenaje, de urbanización no deseable, con pendientes medias de cero al dos por ciento (0 al 2%).
 - Suelos aptos para urbanizar a costos convenientes, con pendientes medias de dos al quince por ciento (2 al 15%).
 - Suelos aptos para urbanizar a costos mayores, de difícil urbanización, con pendientes medias entre el quince y el treinta por ciento (15 - 30%).
 - Suelos no aptos para urbanizar, con pendientes mayores al treinta por ciento (30%).
- 31.3. Regular de acuerdo a normas el uso de

insecticidas, fertilizantes y herbicidas en las áreas agrícolas de las cuencas hídricas del Cantón.

- 31.4. Reservar para la utilización colectiva, los frentes de mar, las riberas de los ríos o esteros, y los lugares de valor histórico o cultural.
- 31.5. A efecto de la eliminación de los desechos sólidos y calidad del servicio, se considerará como indicador la producción media establecida en la Ordenanza que Norma el Manejo de Desechos Sólidos no Peligrosos Generados en el Cantón Guayaquil.

Con tal propósito, las edificaciones multifamiliares y, o de alta concentración de usuarios, las urbanizaciones, y las instalaciones industriales deberán desarrollar un sistema de conservación temporal de desechos sólidos establecidos por la autoridad municipal competente, y, o de reciclaje de desperdicios corrientes, hasta que éstos sean retirados por el servicio de recolección de desechos. Lo indicado, tal como lo establece la Ordenanza que norma el Manejo de Desechos Sólidos no Peligrosos Generados en el Cantón Guayaquil y la Ordenanza que establece los requerimientos técnicos mínimos así como las normas de funcionamiento para los establecimientos y sistemas dedicados a la recolección clasificación, transporte y almacenamiento temporal en centro de acopio, comercialización y, o actividades de reutilización o reciclaje de los desechos sólidos recuperables no peligrosos en la Ciudad de Guayaquil.

Art. 32. Normas relativas a la calidad del ambiente biológico, flora y fauna.- Respecto de la naturaleza y distribución de los hábitats y comunidades bióticas existentes, y a las fuerzas selectivas que las han determinado, deberá considerarse siempre la incidencia de presiones y nuevas fuerzas sobre estas áreas.

Las intervenciones urbanísticas, públicas y privadas, en territorios colindantes con Áreas Protegidas, deberán incorporar en sus correspondientes Estudios de Impacto Ambiental, modelos de evaluación de los hábitats en cuestión, que permitan dimensionar la eventual afectación de las comunidades bióticas por la alteración del agua, el suelo y el aire, y así establecer medidas de mitigación.

Art. 33. Gestión para la protección y mejoramiento de los sistemas ambientales naturales del cantón.- Corresponde al gobierno descentralizado cantonal consolidar "la red de espacios naturales" y proteger las zonas de recarga. Para el efecto, deberá implementar las siguientes políticas y medidas:

- a) Limitar el crecimiento urbano;
- b) Establecer un control del recurso agua, exigiendo para ello la planificación por cuencas hidrográficas en las intervenciones urbanísticas públicas y privadas.

Del cumplimiento de tal gestión serán responsables, en el primer caso DOIT quien pedirá la respectiva opinión a DMA. El cumplimiento de la segunda medida es responsabilidad de DUAR.

Art. 34. Compensación de los sistemas ambientales naturales.- En el evento de ponerse en riesgo los recursos naturales, derivado de intervenciones urbanísticas públicas o privadas, las entidades actuantes deberán compensar el recurso afectado, en los mismos términos de su valoración ambiental, tal como fuere determinado por el estudio ambiental de rigor. La DMA evaluará el cumplimiento de tal compensación en las áreas de su competencia.

Art. 35. Normas relativas a la calidad del medio socioeconómico.- En función del nivel de empleo y la distribución de los Ingresos de la población, la capacidad del transporte público y el valor de los terrenos, se aplicarán límites demográficos, densidades admisibles, e indicadores de dotación de servicios básicos y de equipamiento, que regulen la estructura y función ambiental de las comunidades humanas. Para el efecto, deberá consultarse la propuesta de ordenamiento constante en el Título II y en las Reglamentaciones Urbanísticas que se enlistan en el Título III de esta Ordenanza.

Art. 36.- Normas relativas al tráfico urbano.- En atención al tipo de actividad y al tamaño de las instalaciones, DUAR exigirá estudios de tráfico a aquellos proyectos arquitectónicos, civiles y urbanísticos que constituyan generadores de tráfico.

La tipificación de tales generadores de tráfico y los alcances de los estudios exigibles se establecerán en la ordenanza que regula edificaciones y construcciones. A falta de tal normativa, DUAR solicitará a DOIT que establezca dichos alcances.

Sección Tercera

Normas relativas a la Gestión del Riesgo

Art. 37.- Alcances.- Las presentes disposiciones tienen como propósito reducir la vulnerabilidad del cantón, frente a amenazas de origen natural o de origen antrópico, y planificar y coordinar una respuesta eficiente, frente a emergencias y desastres que ocurran en el territorio cantonal.

Art. 38.- Calificación.- Se califica como áreas de riesgo y vulnerabilidad a las riberas de los esteros y escorrentías; a suelos bajos propensos a inundaciones; a suelos propensos a deslizamientos; y, suelos que constituyen servidumbres de instalaciones peligrosas o estratégicas.

Art. 39.- Servidumbres.- Los canales naturales de drenaje de aguas lluvias tendrán la servidumbre que establezca el GAD Municipal de Guayaquil, en coordinación con la empresa prestadora del servicio de alcantarillado y agua potable en el cantón a través de la respectiva Ordenanza. Hasta tanto, regirán las normas establecidas en la "Ordenanza de Servidumbre y Cesión Gratuita de Terrenos para Alcantarillado Sanitario y Pluvial para canales abiertos para aguas lluvias", sin perjuicio de lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Referente a los asentamientos urbanísticos colindantes con las áreas protegidas y bosques protectores, la DMA en concordancia con la DUAR, establecerán la servidumbre que técnicamente sean pertinentes a fin de precautelar dichos ecosistemas.

Art. 40.- Limpieza de drenajes.- ECAPAG, a través de INTERAGUA, concesionaria del servicio de agua potable y alcantarillado en el cantón, anualmente, implementará el Plan Pre-Invernal de limpieza de canales y alcantarillas de drenaje de aguas lluvia. La Dirección de Obras Públicas Municipales coordinará y supervisará el adecuado cumplimiento de estos planes.

Art. 41.- Sismo resistencia.- Para la construcción de edificaciones en el cantón Guayaquil, se deberán cumplir con las normas técnicas de diseño sismo-resistente aplicables, sean de carácter cantonal o nacional

Art. 42.- Evaluación estructural.- Los representantes de las edificaciones de servicios esenciales, tales como, hospitales, sedes de los gobiernos nacional, provincial y cantonal, asentadas sobre territorio del

cantón, deberán, en forma obligatoria, realizar, a través de especialistas, la evaluación y reforzamiento de las estructuras de los mencionados edificios. Deberán actuar de igual forma, los responsables de edificios de servicios comunitarios (escuelas, colegios, guarderías, mercados, estadios, coliseos y similares).

Art. 43.- Protocolos.- El GAD Municipal, a través de la Corporación para la Seguridad Ciudadana para Guayaquil (CSCG), deberá monitorear la aplicación de Protocolos del Sistema de Comando de Incidentes, para efecto de realizar los correctivos necesarios en la actuación de los Organismos de Respuesta frente a Emergencias o Desastres, o para plantear reformas a la Ordenanza respectiva. Adicionalmente, tal Corporación deberá realizar el planteamiento al M. I. Concejo Municipal, para incorporar nuevos protocolos a la referida Ordenanza, luego de trabajar coordinadamente con los Organismos vinculados con la Gestión de Riesgo.

Art. 44.- GIS.- Para optimizar procesos de Ordenamiento Territorial, el GAD Municipal de Guayaquil, implementará un Sistema de Información Geográfico (SIG o GIS) vinculado con la Gestión del Riesgo.

Art. 45.- Áreas de riesgo y vulnerabilidad.- Con el fin de precautelar la vida de los ciudadanos del cantón Guayaquil, no se legalizará la tenencia de terrenos que se encuentren en zonas calificadas como especiales por riesgo y vulnerabilidad.

El GAD Municipal de Guayaquil, apoyará aquellos proyectos o programas gubernamentales y, o privados tendentes a reubicar a la población que actualmente ocupan áreas de riesgo y vulnerabilidad.

Art. 46.- Topografía.- Con el fin de evitar deslizamientos, los proyectos arquitectónicos y las construcciones de edificaciones a implantarse en laderas del cantón, deberán respetar la topografía natural del terreno, para lo cual se realizará el aterrazamiento de este último. De igual forma, se deberá respetar el curso de escorrentías, el que podrá modificarse ligeramente, con el respaldo de estudios técnicos ejecutados por profesional experto en hidrología.

Todo talud vertical deberá ser protegido por un muro de contención debidamente diseñado y calculado estructuralmente, y con un sistema de drenaje que garantice la evacuación del agua.

Art. 47.- Servidumbres.- En laderas, los retiros laterales constituyen áreas de servidumbre de paso para instalaciones de aguas lluvias y aguas servidas,

de predios ubicados en un nivel superior de terreno, por lo que no se permitirá construcciones de ningún tipo sobre éstos.

Art. 48.- Salidas de escape.- Todo edificio o espacio de concentración de público, y las edificaciones de más de cuatro plantas, deberán contar con un plan de emergencia, que incluya salidas y señalización de emergencias, así como instalaciones de dispositivos de seguridad contra incendios.

Sección Cuarta

Estudios de Impacto Ambiental y de Manejo Ambiental

Art. 49.- Estudios de Impacto Ambiental.- Las actuaciones urbanísticas deberán obtener las autorizaciones y, o permisos ambientales respectivos de acuerdo a lo señalado en la normativa ambiental vigente, para lo cual, requerirán iniciar el proceso de regulación ambiental ante DMA, en los siguientes casos:

Las actuaciones urbanísticas que requerirán estudios de impacto ambiental son las siguientes:

- a) Desarrollos urbanísticos industriales de mediano y gran impacto, y para industrias peligrosas, que representen riesgos para la salud de los trabajadores y de la población residente vecina.
- b) Desarrollos urbanísticos especiales en áreas sin cobertura de servicios básicos de infraestructura y, o de recolección de desechos sólidos.
- c) Desarrollos urbanísticos residenciales que incorporan masas de agua para uso recreacional o paisajístico y, o aquellas que utilizan drenajes naturales para la conducción de aguas lluvias.
- d) Desarrollos urbanísticos que colinden con suelo no urbanizable protegido, y el calificado como insalubre, peligroso o inseguro.
- e) En general, todo desarrollo cuyas obras de habilitación urbanística impliquen la alteración permanente del valor paisajístico o turístico del área del caso.

Art. 50.- Proyectos estratégicos.- Los proyectos de grandes obras o de instalaciones estratégicas, sean públicos o privados, deberán considerar en sus Estudios de Impactos Ambientales el análisis de riesgo, con énfasis en la amenazas sísmica e hidrometeorológica, esta última causante de inundaciones y, o deslizamientos. Dichos proyectos, de estar ubica-

dos en áreas en donde existen importantes sistemas naturales de drenaje de aguas lluvias deberán realizar un exhaustivo estudio hidrológico, que tenga por objetivo el evitar modificaciones significativas en el sistema referido, así como, la generación de vulnerabilidades en el territorio.

Art. 51.- Materiales peligrosos.- Las industrias que manejen materiales peligrosos, además de realizar los Estudios de Impactos Ambientales o las Auditorías Ambientales, con el correspondiente Plan de Manejo Ambiental, comunicarán a la Dirección de Ordenamiento e Infraestructura Territorial (DOIT), el detalle de los materiales peligrosos utilizados (identificación, cantidad utilizada, combinaciones y proceso en el que se los utiliza), con el fin de realizar el análisis de Riesgos y un ajuste al Ordenamiento Territorial en la ciudad y el cantón (calificación del suelo y asignación de usos, así como establecimiento de franjas de seguridad).

Art. 52.- Plan de Manejo Ambiental.- A efecto de aminorar o corregir los efectos, cualitativos y cuantitativos, que sobre el medio provoquen las actuaciones urbanísticas identificadas en el artículo 49 o en otras Ordenanzas vigentes, deberá realizarse el correspondiente Plan de Manejo Ambiental, el mismo que, alternativamente o complementariamente, deberá incluir:

- a) Evitar el impacto total, al no desarrollar total o parcialmente el proyecto.
- b) Minimizar los impactos, limitando el tamaño del proyecto.
- c) Rectificar el impacto, reparando, rehabilitando o restaurando el ambiente afectado.
- d) Reducir o eliminar el impacto a través del tiempo, implementando medidas de preservación y mantenimiento durante la vida útil del proyecto.
- e) Compensar el impacto producido, reemplazando o sustituyendo los recursos naturales afectados.

Capítulo 3

NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección Primera

Calificación del Suelo

Art. 53. Calificación.- El territorio ámbito de la

presente Ordenanza se califica en suelo Urbanizado, Urbanizable y No Urbanizable.

Tal calificación se expresa gráficamente en el plano Calificación del Suelo, Anexo No.1, pudiendo la misma variar en atención a la conversión del suelo urbanizable en urbanizado, sea por autorizaciones de desarrollos urbanísticos o por regularizaciones de ocupaciones de hecho.

Art. 54. Suelo Urbanizado.- Es aquel que se encuentra dotado de infraestructura y servicios básicos, y, o el edificado en al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de sus lotes. Para efecto de tal calificación se tomará en consideración el área de una zona o una subzona, tal como éstas se definen en el Capítulo 9 de esta Ordenanza. Se clasifica en:

- 54.1. Suelo urbanizado consolidado, el que cuenta con infraestructura y servicios básicos: red y, o servicio de agua potable, sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, y, red y servicio de provisión de energía eléctrica;
- 54.2 Suelo urbanizado no consolidado, el que carece, o dispone en forma insuficiente, de alguno de los servicios básicos indicados.

Art. 55. Suelo Urbanizable.- Aquel que corresponde a áreas o territorios no urbanizados, pero que por su aptitud territorial están destinados a la expansión del suelo urbanizado. Se clasifica en:

- 55.1 Suelo Urbanizable Programado, al que se le asignan usos y normas generales en función de previsiones para la dotación de redes y servicios de infraestructuras incorporadas al correspondiente Plan Parcial que permite programar su urbanización.
- 55.2 Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), al que por no haberse previsto la dotación de redes y servicios de infraestructura, no se programa su urbanización por lo que no se establecen normas de usos del suelo ni de edificación. Sin embargo en tal suelo, para precautelar su potencial, se consignan como prohibidos aquellos usos que le son incompatibles y que constan en los Planos Esquema de Ocupación y de Usos del Suelo.

Art. 56. Suelo No Urbanizable.- Aquel que no puede ser destinado a usos predominantemente residenciales, industriales, comerciales y, o de servicios; corresponden a:

- 56.1. No urbanizable por estar destinado a acuicultura, usos agrícolas, ganaderos, forestales o mineros.
- 56.2. No urbanizable por corresponder a suelos de valor paisajístico y, o recreacional.
- 56.3. No urbanizable por haber sido declarado insalubre, peligroso o inseguro, sea por condiciones naturales propias o por usos existentes o previstos.
- 56.4. No urbanizable por haber sido declarado zona de reserva ecológica, refugio de vida silvestre, reserva biológica, reserva de producción de fauna, área de caza y pesca, o por haber sido declarado bosque y vegetación protectores o área nacional de recreación.

En consideración de la limitación al derecho de dominio incidente en el suelo declarado no urbanizable, en virtud de los usos prescritos en el artículo anterior, el propietario del predio podrá acogerse a los beneficios o indemnizaciones que prescriba la Ley.

Art. 57. Modificaciones a la calificación y tipificación del suelo no urbanizable.- Los cambios relativos a la calificación del suelo como no urbanizable solamente podrán ser realizados vía Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, tal como se indica en el Art.8 de esta Ordenanza.

La modificación de la tipificación asignada a un polígono particular de suelo no urbanizable, se podrá realizar de acuerdo a lo establecido en el Art.132 de esta Ordenanza.

Sección Segunda

Utilización Urbanística del Suelo

Art. 58. Utilización Urbanística.- Toda parcela es susceptible de utilización conforme a las normas que se establecen en la presente Ordenanza, y se complementan para cada zona o subzona, con las disposiciones de las Ordenanzas de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos, y de Edificaciones y Construcciones. Tal utilización hace referencia a los usos y a la intensidad de ocupación de los suelos admitidos.

Excepcionalmente, en función de previsiones del Ordenamiento Territorial o de un proyecto de urbanización autorizado, la utilización urbanística de un predio podrá restringirse en atención a los destinos o usos específicos establecidos para equipamientos urbanos e instalaciones de infraestructura.

Art. 59. Intensidad de Ocupación del Suelo.- Se regula, por el establecimiento de rangos de densidad poblacional bruta admisible para cada zona y subzona, siendo éstos:

- 59.1. Densidad Muy Baja, menor a diez (10) habitantes por hectárea, aplicables a suelos no urbanizables.
- 59.2. De desarrollo urbano no intensivo, correspondiente a Densidad Baja, de diez (10) a ciento noventa y nueve (199) habitantes por hectárea.
- 59.3. De desarrollo urbano intensivo, correspondiente a:
 - Densidad Media, de doscientos (200) a trescientos noventa y nueve (399) habitantes por hectárea.
 - Densidad Alta, de más de cuatrocientos (400) habitantes por hectárea.

Art. 60. La intensidad de la ocupación del suelo, también se regula en función de los Coeficientes de Utilización (CUS) y de Ocupación del Suelo (COS), tal como estos se prescriben en las normas que forman parte de la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones.

Art. 61. Las limitaciones consignadas en los artículos precedentes no confieren al titular de dominio de una parcela derecho alguna a una indemnización respecto de la capacidad de utilización del suelo, salvo la facultad de demandar una distribución equitativa de los beneficios y cargas del ordenamiento, a través de los procedimientos establecidos para la Reestructuración Parcelaria y que constan en la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

Sección Tercera

Los Instrumentos de Ordenamiento y la Utilización Urbanística del Suelo

Art. 62. La utilización urbanística del suelo, de acuerdo a las calificaciones establecidas en el Art.53, se realizará en atención a Planes Parciales y Especiales, que se sujetarán a las siguientes disposiciones y a las constantes en el Capítulo 4 de esta Ordenanza.

Art. 63. Modificaciones al Régimen Urbanístico.- Tal como se establece en el Art.8 de esta Ordenanza, los Planes Parciales y Especiales autorizados

podrán modificar las provisiones sobre usos y edificabilidad del Plan de Ordenamiento Territorial, en sujeción a los siguientes márgenes:

- 63.1. Las modificaciones requeridas por un Plan Parcial deberán hacer referencia a la totalidad del polígono de actuación urbanística en suelo urbanizable programado que se hubiere delimitado para tal efecto.
- 63.2. En caso de modificaciones demandadas por un Plan Especial, las mismas deberán abarcar al menos la totalidad de una unidad de actuación urbanística precisada para tal propósito.

Art. 64. Plan de etapas.- Un Plan Parcial o un Plan Especial podrá prever un plan de etapas que garantice un desarrollo programado de la correspondiente unidad territorial de actuación.

En cualquier caso, tal plan de etapas deberá garantizar -dentro de los dos años iniciales de actuación en cada etapa programada y autorizada- la ocupación material de las áreas para servicio público, sea por haber sido destinadas expresamente por el Plan Parcial o el Plan Especial, o por el porcentaje de cesión a favor de la Municipalidad a que hace referencia la Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

Tal potencial de ocupación material deberá perfeccionarse con la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón. De existir incumplimientos que impidan la indicada inscripción, éstos serán justificativos para aplicar procedimientos expropiatorios que concreten la ocupación de las indicadas áreas para el servicio público.

Art. 65. Afectaciones.- El ordenamiento consecuente de un Plan Parcial o un Plan Especial impondrá las áreas de afectación derivadas de las provisiones de planeamiento para vialidad, equipamientos y sistemas de infraestructura, tal como se establece en los artículos 114, 121, 122 y 124 de esta Ordenanza.

Tales afectaciones constituyen limitaciones al derecho de dominio, por lo que deberán incluir no solo la cuantificación de las afectaciones, sino el plazo de las mismas; vencido tal plazo, salvo que el Concejo Municipal lo prorrogue, tal vencimiento será razón suficiente para restituir el pleno derecho de dominio del propietario sobre el área afectada.

Art. 66. Sistema unitario de actuación.- Si en el interior de la unidad de actuación urbanística de un Plan Parcial o un Plan Especial, constare un núcleo

urbano previsto para brindar servicios, de acuerdo a los términos establecidos en el Art.86, se lo considerará un sistema unitario de actuación y se preverán sistemas viales que, por trazado y jerarquía, garanticen su accesibilidad.

Sección Cuarta

Los Instrumentos de gestión y la utilización urbanística del suelo

Art. 67. Utilización urbanística del suelo.- En suelo urbanizado y en suelo urbanizable programado la utilización urbanística del suelo se realizará en sujeción a las siguientes disposiciones, de acuerdo a las modalidades establecidas en la Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos y en la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios y Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones.

Art. 68. En Proyectos de Urbanizaciones Autorizadas.- De acuerdo a la tipología del desarrollo urbanístico, las normas relativas al aprovechamiento urbanístico del suelo regularán la cuantía del suelo vendible, esto es, el que resta tras la asignación de áreas para núcleos urbanos y proyectos estructuradores del territorio, servidumbres y áreas de cesión a la Municipalidad. El porcentaje máximo de área vendible, según el tipo de desarrollo urbanístico, se prescribe en la Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

Art. 69. Áreas de Cesión a la Municipalidad (A.C.M.).- La Municipalidad se obliga al establecimiento del uso de las áreas para equipamiento urbano que adquiera como consecuencia de la cesión obligatoria producto de los proyectos urbanísticos autorizados. Tales usos podrán modificarse en los términos prescritos en el Capítulo 9 de esta Ordenanza, manteniéndose en todo caso la calificación de bien público municipal de tales áreas de cesión con las limitaciones previstas en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 70. Vigencia de asignaciones de suelo.- En lo no modificado específicamente por la presente Ordenanza, se mantienen las asignaciones de usos para vialidad, estacionamiento, áreas verdes, equipamientos y áreas edificables en general, previstos en desarrollos urbanísticos autorizados, aun cuando éstos no se encuentren concluidos, siempre y cuando el plazo de la autorización no haya caducado.

Si no se hubiere establecido plazo de vigencia para la autorización del caso, tal vigencia será de hasta cinco

años contados a partir de la promulgación de esta Ordenanza.

Art. 71. Ejecución y Mantenimiento de Obras de Urbanización.- La ejecución de las obras de urbanización exigibles para cada modalidad, o la suscripción de las correspondientes garantías, tal como se prescribe en la Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos, permitirá la autorización municipal para la venta de lotes y la inscripción de las correspondientes transferencias en el Registro de la Propiedad.

El desarrollista está obligado al mantenimiento de las obras de urbanización, tal como éstas hayan sido detalladas en la Licencia de Parcelación del caso, hasta que las mismas, si fuere el caso, sean recibidas por la Municipalidad.

Art. 72. Normas Aplicables a lotes o solares individuales.- Son las que se prescriben para lotes o solares en la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones, y se refieren a:

- 72.1. Condiciones de ordenamiento, que prescriben la forma de ocupación del lote respecto de espacios públicos y predios vecinos, para cada una de las subzonas en que se ordena la ciudad.
- 72.2. Condiciones de edificación, que prescriben las restricciones de habitabilidad, volumétricas y de construcción de las edificaciones, para cada subzona en las que en virtud de esta Ordenanza y la de Edificaciones y Construcciones se organiza la ciudad.

Capítulo 4

NORMAS PARTICULARES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección Primera

En Suelo Urbanizado

Art. 73. Disposiciones Generales.- En el suelo urbanizado los propietarios de predios podrán edificar de acuerdo a las normas establecidas por la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones para la subzona del caso, salvo que específicamente se disponga algo distinto en esta Ordenanza, o se establezcan otras en virtud de los Planes Especiales que se ejecuten en una unidad de actuación urbanística establecida para tal efecto.

Art. 74. Régimen y Sectorización de la Actuación Urbanística.- A efectos de actuaciones a realizarse en forma de Plan Especial aquellas caracterizan y califican el suelo de la siguiente manera:

- 74.1. De regeneración urbana, que se identifica con el código de identificación cartográfica 21, correspondientes a intervenciones sobre la estructura urbana tendentes a garantizar la seguridad, mejorar el medio ambiente y el aseo urbano, impulsar el turismo, y la cultura, y estimular la actividad residencial, comercial y de servicios.
- 74.2. De rehabilitación urbana, que se identifica con el código de identificación cartográfica 22, implica actuaciones sobre áreas deprimidas y predios precariamente construidos, las que se refieren a la reedificación y, o eventualmente la consolidación, inclusión y, o erradicación de usos.
- 74.3. De conservación urbana, identificada con el código de identificación cartográfica 23, involucra la conservación y o puesta en valor de bienes patrimoniales arquitectónicos y urbanos, con o sin modificación de los usos originales.
- 74.4. De reversión urbanística, código de identificación cartográfica 24, referida a actuaciones encaminadas a la recuperación de espacios públicos, en áreas de esteros o ríos, rollonadas total o parcialmente, u ocupadas con usos incompatibles.
- 74.5. De remodelación, código de identificación cartográfica 25, relacionadas con actuaciones que implican cambio en las condiciones de ordenamiento, o modelo, de las edificaciones y, o del conjunto urbanístico del caso.

Art. 75. Gestión del Suelo Urbanizado.- Las actuaciones en suelo urbanizado, caracterizadas en el artículo anterior, podrán ser ejecutadas por la Municipalidad de Guayaquil, otras entidades del sector público, o por entidades del sector privado, en forma individual o concertada, en cumplimiento de las determinaciones que estableciere el respectivo Plan Especial de la unidad de actuación urbanística del caso.

Eventualmente, un Plan Especial podrá contemplar subunidades menores de actuación. También es admisible que dos o más Planes Especiales integren varias unidades de actuación urbanística con el propósito de desarrollar algún aspecto sectorial en

particular. Para el efecto, se podrá prever un plan de etapas, tal como se establece en el Art.64 de esta Ordenanza.

Art. 76. Contenidos de los Planes Especiales.- Los Planes Especiales que se ejecutaren en Suelo Urbanizado, de acuerdo a las tipificaciones establecidas en el Art. 74, deberán desarrollarse según los siguientes contenidos:

- a) Identificación de eventuales subzonas, o ajuste o corrección de sus límites.
- b) Asignación pormenorizada de los usos del suelo.
- c) Ratificación y rectificación del amanzanamiento, y de la red vial secundaria y las correspondientes alineaciones y rasantes.
- d) Determinación o ajuste de las condiciones de ordenamiento y de edificación.
- e) Reservas de suelos para servicios técnicos de infraestructura y para equipamiento comunal.
- f) Identificación de eventuales actuaciones de erradicación o conservación de edificaciones.

Sección Segunda

En Suelo Urbanizable Programado

Art. 77. Definición.- El suelo urbanizable programado puede ser objeto de:

- a) El correspondiente Plan Parcial; o,
- b) Desarrollos urbanísticos, si el Plan Parcial ha sido ejecutado y aprobado por el Concejo Municipal.

Para el efecto, deberá sujetarse a las regulaciones generales establecidas a continuación y en el Título II de esta Ordenanza.

Art. 78. Ámbito.- El ámbito de aplicación de los Planes Parciales será el correspondiente a alguna unidad de actuación prevista, o en su defecto, alguna expresamente identificada para el efecto.

Art. 79. Contenidos de los Planes Parciales.- Los Planes Parciales deberán establecer para cada unidad de actuación urbanística:

- a) La identificación de sectores y, o subzonas, o ajuste o corrección de sus polígonos.
- b) La asignación pormenorizada de usos del suelo.
- c) El establecimiento de condiciones de ordenamiento y de edificabilidad.
- d) La identificación y delimitación de áreas de veda y recreacionales.
- e) La dotación y localización de reservas de suelo para equipamiento comunal y, o estacionamientos públicos, a escala zonal y, o de sector.
- f) El trazado de la red vial secundaria y las correspondientes alineaciones y rasantes.
- g) Las reservas de suelo para servicios técnicos de infraestructura.

Art. 80. Secuencia.- Tras el desarrollo y aprobación de los Planes Parciales es admisible autorizar la parcelación del suelo y posteriormente el proyecto de urbanización que deberá definir las condiciones específicas de ordenamiento y de edificación del área del caso.

La ejecución de los elementos estructuradores del territorio a que hace referencia el Art.111, no está condicionada a la aprobación del Plan Parcial que corresponda al polígono del caso.

Art. 81. Clasificación.- Las intervenciones a realizarse calificarán y caracterizarán al suelo, según éstas correspondan a desarrollo urbano intensivo, desarrollo urbano no intensivo, corredores y núcleos urbanos, y desarrollo industrial, en los términos previstos en esta Ordenanza.

Art. 82. Desarrollo Urbano Intensivo.- Con el código de identificación cartográfica 25-1, tal suelo admite densidades poblacionales medias y altas, requiriéndose una vinculación estrecha con la red vial y el conjunto urbano en general.

En este suelo se podrá admitir urbanizaciones progresivas y programas de viviendas de interés social, de acuerdo a las normas de ubicación y diseño establecidas en la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios.

Art. 83. Desarrollo Urbano No Intensivo.- Con el código de identificación cartográfica 25-2, tal suelo admite densidades poblacionales bajas. En este tipo

de suelo no se admitirá desarrollos urbanísticos de modalidad progresiva ni programas de viviendas de interés social.

Art. 84. Corredores Comerciales y de Servicios.-

Con el código de identificación cartográfica 26, se subclasifican en atención a las áreas que atraviesan o colindan, que se caracterizan a su vez según usos predominantes. En tal sentido, los corredores se identifican de la siguiente manera:

Usos Predominantes Colindantes	Código de identificación cartográfica
Residencial	26-R
Industrial	26-I
De equipamiento	26-E
Extractivo y recreacional	26-L

En general, con el propósito de garantizar una adecuada gradiente en el uso del suelo, salvo que se especifique lo contrario en la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones, la intensidad de uso del suelo (poblacional y de edificación) en los corredores comerciales y de servicios, será de hasta el doble de la intensidad asignada a los usos colindantes.

Art. 85. Desarrollo Industrial.- Con el código de identificación cartográfica 27-1, los desarrollos para industrias de mediano impacto; con el código 27-2 los desarrollos para industrias de alto impacto; y, con el código 27-3 los desarrollos para Industrias peligrosas. Las industrias de bajo impacto y las artesanías constituyen actividades compatibles con desarrollos destinados predominantemente a otros usos, por lo que no se les asigna un código en particular.

85.1. Las artesanías e industrias de bajo impacto podrán combinarse con otros usos en atención a los condicionamientos que se establecen en la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones.

85.2. Las de mediano impacto podrán constituirse en mini-polígonos con tamaños de hasta dos hectáreas; para el efecto, deberá presentarse un estudio de detalle que incluya medidas de seguridad y de mitigación del impacto ambiental.

85.3. Las industrias de alto Impacto sólo podrán formar parte de polígonos industriales, en atención a las áreas mínimas que se establecen en la Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

85.4. Las industrias peligrosas se desarrollarán fuera del límite urbano, y o incluidas en áreas

determinadas para el efecto, separadas de otros usos con áreas de amortiguamiento de un ancho no menor a cuatrocientos metros (400 m), medido desde su perímetro. Sin embargo, de acuerdo a la naturaleza del peligro tal franja deberá incrementarse conforme a lo que establezcan, en forma conjunta DMA, DOIT y DUAR, en los términos que prevea la Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

Los polígonos industriales podrán incluir industrias de bajo, mediano y alto impacto, siempre y cuando se adecúen a las normas generales incluidas en la Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

Art. 86. Núcleos Urbanos.- Corresponden a concentraciones de instalaciones destinadas a servicios administrativos, cívicos y culturales, comerciales, recreacionales, de transporte y de comunicaciones, y de infraestructura urbana. Se clasifican en:

86.1. Aquellos que tienen el carácter de elementos estructuradores en suelo urbanizado y urbanizable, les corresponde el código de identificación cartográfica 09.

Las condiciones de ordenamiento y de edificabilidad se prescribirán de acuerdo a un Plan Especial específico. Las normas aplicables son las que hace referencia el Art. 114 de esta Ordenanza.

86.2. Los no estructuradores, les corresponde el código de identificación cartográfica 28, a efecto de uso de suelo se denominan Zonas de Equipamiento Comunal (ZEQ).

Respecto de condiciones de ordenamiento y edificabilidad, estos núcleos urbanos no estructuradores se considerarán como subzonas y se le aplicarán las normas municipales de Equipamiento, o en su defecto las del ex CONADE.

Sin embargo, tratándose de equipamientos comunales, en forma sustentada se podrá proponer la modificación de las condiciones de ordenamiento y de edificabilidad las que, salvo que afecten a terceros, solo requieren aprobación de DUAR.

Sección Tercera

En Suelo Urbanizable No Programado

Art. 87. Condicionamientos urbanísticos.- En Suelo Urbanizable No Programado, que se identifica con las letras SUNP, es susceptible la aplicación

anticipada de un Plan Parcial en consideración a:

- a) Urgencia de implementar instalaciones de depósitos de combustible, generación/ transformación de energía, suministro de agua y otros equipamientos de interés colectivo.
- b) Peligro de que los predios del caso sean ocupados informalmente.
- c) Situaciones de riesgo y vulnerabilidad

Art. 88. Condiciones de Usos en Suelo Urbanizable No Programado.- Hasta tanto no haya sido formulado y aprobado un Plan Parcial en un área particular de suelo urbanizable no programado, solamente podrán realizarse las actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas, etc. que se estuvieren realizando antes de la promulgación del Plan de Ordenamiento Territorial.

También se admitirán usos existentes correspondientes al establecido como predominante en el Esquema Uso del Suelo y que se describen en el Capítulo 8, De los Usos del Suelo, de esta Ordenanza.

Consecuentemente, no se podrán autorizar, ni realizar, desarrollos urbanísticos en los suelos urbanizables no programados que no cuenten con un Plan Parcial aprobado por la Municipalidad.

Sección Cuarta

En Suelo No Urbanizable

Art. 89. Disposiciones Generales.- El ámbito geográfico del suelo no urbanizable es el que consta en el Plano de Calificación del Suelo, Anexo No.1.

Art. 90. Clasificación e Identificación.- La caracterización del Suelo No Urbanizable descrita en el Art. 56 de esta Ordenanza se tipifica y registra con los siguientes códigos de identificación cartográfica:

- Suelo No Urbanizable Extractivo, código 31-1.
- Suelo No Urbanizable Recreacional y Turístico, código 31-2.
- Suelo No Urbanizable por Instalaciones de Riesgo y Vulnerabilidad, código 31-3.
- Suelo No Urbanizable Protegido, código 31-4.

Art. 91. Condiciones de Uso en Suelo No Urbanizable.- En el suelo no urbanizable se admiten usos agrícolas, acuícolas, forestales y paisajísticos. Sin embargo, previa autorización municipal de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 9 de esta Ordenanza, podrán admitirse los siguientes:

- 91.1. En Suelo No Urbanizable Extractivo son usos permitidos: agricultura, ganadería, silvicultura y acuicultura.
- 91.2. En Suelo No Urbanizable Recreacional y Turístico son usos permitidos: complejos deportivos, hotelería, parques urbanos y metropolitanos, zoológicos, marinas y servicios al turismo.
- 91.3. En Suelo No Urbanizable por Instalaciones de Riesgo y Vulnerabilidad son usos permitidos, en cada caso: industrias peligrosas; explotaciones mineras; instalaciones generadoras de energía; depósitos de combustibles; envasadoras de gas licuado; instalaciones para tratamiento de aguas residuales; disposición final de desechos sólidos; redes de alta tensión; reservorios de agua; plantas de tratamiento e instalaciones de bombeo; instalaciones de telecomunicaciones; rastros y central de abastos.
- 91.4. En Suelo No Urbanizable Protegido los usos permitidos y condicionados serán los que establecieren los estudios específicos que declaren al área como protegida.

Art. 92. Usos Condicionados en Suelo No Urbanizable.- Respecto de usos condicionados, deberá consultarse los cuadros de compatibilidad de usos determinados por el correspondiente Plan Especial.

Art. 93. Suelo No Urbanizable Protegido.- Si en el suelo no urbanizable se descubre: testimonios arqueológicos, paleontológicos, históricos o culturales, o si se establecieren situaciones de riesgo geológico, se suspenderá toda autorización de actividad hasta tanto se establezcan normas que regulen tal nueva situación. De ser el caso, el mismo será calificado por el Concejo Municipal como Suelo No Urbanizable Protegido.

Art. 94. Plan de Manejo.- En el caso de actividades de naturaleza extractiva en general, se aplicarán las disposiciones establecidas por la reglamentación específica sobre la materia.

Excepcionalmente en el área urbana y en suelo no urbanizable, previa autorización del Concejo Municipi-

pal, tal como se prescribe en la Ordenanza que Regula la Explotación de Canteras en el Cantón Guayaquil, se admitirá la explotación y procesamiento industrial de calizas, para lo cual se exigirá que dicha actividad cuente con la licencia ambiental y, o la autorización ambiental respectiva determinada en la normativa ambiental vigente.

Art. 95. Condiciones de Utilización y de Edificación.- Los suelos no urbanizables se identifican como Zonas Especiales en la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones. Sin embargo, las normas específicas relativas a edificabilidad y compatibilidad de usos serán las que se promulguen, en atención al correspondiente Plan Especial aprobado por el Concejo Municipal.

Capítulo 5

DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO RELATIVO A INMUEBLES Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Sección Primera

Conservación de los Inmuebles

Art. 96. Conservación.- Tal como se establece en la Ordenanza de Uso del Espacio y Vía Pública, los propietarios de urbanizaciones, terrenos, edificaciones, instalaciones de infraestructura urbana, mobiliario urbano y carteles, deberán conservarlos de tal manera que se garantice la seguridad, el saneamiento y el ornato.

Art. 97. En urbanizaciones.- El propietario de cada lote es responsable del mantenimiento de los espacios libres, ajardinados o no, y el estado de las aceras adyacentes.

Art. 98. En terrenos y solares.- Los propietarios de solares no edificados en suelos urbanizados deberán mantenerlos cercados y limpios; también se obligan al buen estado y limpieza de las aceras adyacentes.

Los propietarios de terrenos en suelo urbanizable, programado o no programado, deberán cuidar que los mismos no se constituyan en depósitos de desechos sólidos, y conservar y realizar el mantenimiento de los drenajes naturales que en ellos existan.

Los propietarios de terrenos en suelo no urbanizable deberán denunciar ante la municipalidad actividades y construcciones no admitidas y realizadas por terceros en dichos terrenos.

Art. 99. En edificaciones.- Los propietarios, individuales o condóminos, deberán:

- Mantener las condiciones de seguridad de los sistemas estructurales y de los de acceso y de escape, en consideración de eventual deterioro provocado por fuego y factores ambientales.
- Conservarán la impermeabilidad de los componentes de cubierta y el buen funcionamiento de los sistemas de instalaciones de servicios básicos y el adecuado manejo de los desechos sólidos en lo referente a la generación, acopio y su disposición, contemplado en la Ordenanza pertinente.
- Garantizarán la disposición, tamaño y características funcionales del sistema de ventilación del edificio, sean éstos retiros, patios de luz o unidades de climatización artificial.
- Mantendrán el ornato de la edificación, conservando el buen estado de los elementos de fachada, tanto pintura como recubrimientos.

Art. 100. En carteles.- Los carteles autorizados deberán conservar su estabilidad estructural, y el aspecto del mensaje, de orientación o publicitaria, que sobre aquellos se disponga.

Art. 101. En instalaciones de infraestructura.- Los postes, torres, depósitos, sub estaciones, polductos, muelles y otras infraestructuras correspondientes a empresas suministradoras de servicios, públicas o privadas, deberán ser mantenidas, tanto por seguridad estructural como por ornato. De lo indicado serán responsables las correspondientes empresas.

Sección Segunda

Estado Ruinoso de la Edificación

Art. 102. Obsolescencia.- Se considerarán obsoletas las edificaciones que no satisfagan las normas o estándares para los aspectos de habitabilidad, constructibilidad, seguridad y ornato que constan en la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones, excepto las edificaciones calificadas como Patrimoniales.

La Municipalidad declarará el estado ruinoso en los siguientes casos:

- Cuando el coste de las obras de reparación necesarias superen el cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o de las plantas afectadas, excluyendo el valor del terreno.

- Cuando el edificio presente un deterioro generalizado de sus elementos estructurales o de los sistemas de infraestructura fundamentales.
- Cuando se requiera la realización de obras que por su monto no pudieren ser autorizadas por encontrarse el edificio en condición no conforme respecto del ordenamiento prescrito por Ordenanza.

Capítulo 6

RÉGIMEN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

Art.103. Objeto patrimonial.- Se considerarán patrimoniales los edificios y conjuntos urbanísticos calificados como significativos por preservar e identificar rasgos históricos y, o culturales del Cantón.

Art.104. Obras de protección o conservación.- La Municipalidad dispondrá la ejecución de obras de protección o conservación de los edificios calificados como patrimoniales de acuerdo a:

- Las regulaciones del respectivo Plan Especial.
- Por motivo de interés turístico o estético a falta del correspondiente Plan Especial.

Art. 105. Clasificación.- Las actuaciones encaminadas a proteger y conservar el patrimonio arquitectónico y urbanístico se clasifican en:

- 105.1. Preservación, que trata del mantenimiento de los atributos de un objeto patrimonial que se encuentran en buen estado.
- 105.2. Restauración, encaminada a la sustitución de partes no estructurales del objeto, cubriendo la actuación hasta el quince por ciento (15%) del volumen de aquel.
- 105.3. Consolidación, sustitución de elementos estructurales, hasta llegar a un treinta y cinco por ciento (35%) del volumen del objeto.
- 105.4. Reconstitución, que hace referencia a actuaciones sobre un objeto patrimonial en estado crítico, requiriéndose acciones que incidan hasta en el cincuenta por ciento (50%) de su volumen.

105.5. Reconstrucción o reedificación, actuación que sobrepasa el cincuenta y un por ciento (51%) del volumen del objeto, la cual se hace en atención a la recuperación de su valor cultural y simbólico.

105.6. Réplica, actuación encaminada a la restitución de un objeto ausente, actuación que se realiza por necesidad cultural o histórica.

Art. 106. Modificaciones.- En atención al correspondiente Plan Especial un objeto patrimonial podrá ser modificado en algunos de sus atributos contextuales, modificaciones que podrán ser por:

- a) Adaptación del objeto patrimonial a nuevo uso.
- b) Mudanza del objeto patrimonial a un nuevo sitio.

Art. 107. Catálogo.- El patrimonio arquitectónico y urbanístico del Cantón deberá incluirse en el correspondiente catálogo, el mismo que al ser aprobado por el M.I. Concejo Municipal impondrá obligaciones, públicas y privadas, respecto de la conservación de los objetos patrimoniales.

Tales obligaciones también lo serán respecto de la combinación a los atributos formales de los edificios patrimoniales, que deberán ser satisfechos por aquellos que se construyeren o reconstruyeren en su entorno, tal como se prescribe en la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones.

Art. 108. Responsables.- Las obras tipificadas como de preservación y restauración de un bien patrimonial, serán a costa de los propietarios, para lo cual se preverán exoneraciones y estímulos en la Ordenanza que se promulgue al respecto.

Las actuaciones tipificadas como de consolidación, reconstitución, reconstrucción y réplica, si no pudieren o no desearan ser asumidas por su propietario, serán objeto de proyectos concertados entre la Municipalidad, el propietario, otras entidades del sector público y, o entidades no gubernamentales.

TITULO II

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Capítulo 7

ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Disposiciones Generales

Art. 109. Estructura básica.- El territorio del Cantón Guayaquil se ordenará en atención a una estructura básica compuesta por:

- a) Componentes naturales, ríos, esteros y cerros; y,
- b) Núcleos y corredores urbanos.

Art. 110. Estructura básica urbana.- Con la finalidad de establecer las bases territoriales para el desarrollo sustentable, el bienestar de la comunidad, la prestación de servicios básicos y la protección del patrimonio paisajístico y cultural, a más de ríos y esteros, los asentamientos humanos del cantón se estructurarán física y espacialmente en atención a:

- a) Núcleos y corredores de estructuración urbana en suelo urbanizado y urbanizable; y,
- b) Núcleos y corredores de estructuración urbana en suelo no urbanizable.

Tal estructuración se expresa en el Plano Esquema y Ocupación del Uso del Suelo, Anexo No.3, y en el Plano de la Estructura Vial, Anexo No.4. Sus componentes se identifican, adicionalmente, con los códigos numéricos que se describen en los siguientes artículos.

Art. 111. Núcleos y Corredores de Estructuración Urbana en Suelo Urbanizado y Urbanizable.- Incluidos sus códigos de identificación cartográfica, están constituidos por los siguientes componentes fundamentales:

DENOMINACIÓN	CÓDIGO
Instalaciones portuarias	01
Instalaciones aeroportuarias	02
Instalaciones ferroviarias	03
Instalaciones de comunicación, energía y agua	04
Red vial fundamental	05
Parques urbanos y metropolitanos	06
Instalaciones de bienestar general de escala urbana y metropolitana	07
Núcleos y corredores de infraestructura	08
Centros urbanos	09
Instalaciones y Redes del Transporte Público Urbano	10

Art. 112. Núcleos y Corredores de Estructuración Urbana en Suelo No Urbanizable.- Les corresponde el código de identificación cartográfica 10.

En la Ciudad de Guayaquil están constituidos por los siguientes componentes:

- 112.1. Los Bosques y Vegetación Protectores Cerro El Paraíso, Cerro Blanco, Chongón y el Bosque Protector de Manglares; las áreas de preservación urbana, Reserva Isla Trinitaria, Bosque del Cerro del Campus de la Escuela Superior Politécnica del Litoral, Bosque en Cerro Azul, Bosque en Cerro Germania, Senderos del Palo Santo, Cerro Colorado; el espejo de agua del Embalse Chongón, su área de protección y sus distritos de riego y demás Bosques Protectores y Áreas Protegidas, que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Patrimonio Forestal del Estado.
- 112.2. Se incluyen también los ríos, esteros y otros cauces y cuerpos de agua identificables como tales en las fotografías aéreas de la ciudad.

Art. 113. Núcleos Zonales y de Sector Urbano.- Los núcleos urbanos priorizados por esta Ordenanza no agotan aquellos otros que puedan surgir de Planes Parciales o Especiales, pero cuya jerarquía es de carácter zonal o de sector, los que a continuación se señalan, incluido su código de identificación cartográfica:

DENOMINACIÓN	CÓDIGO
Parques zonales	11
Áreas verdes privadas de interés público	12
Cementerios	13
Espacios libres permanentes	14
Centros de gestión y de valor cívico cultural, centros y subcentros zonales	15

Art. 114. Normas.- Los núcleos y corredores de estructuración urbana, se sujetarán a las normas previstas para el efecto en:

- a) Las ordenanzas de reglamentación urbanística complementaria, aplicables a los sistemas de comunicación, al equipamiento y a las reservaciones territoriales, de las que hace referencia el Art.143.
- b) Los Planes Especiales que se ejecuten a efecto del desarrollo de los centros urbanos y de los centros y sub centros zonales previstos. De no ser así, se

atenderá a las normas utilizadas para el efecto de su creación.

Capítulo 8

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

Sección Primera

Zonas de Planificación

Art. 115. Zonas.- El territorio del cantón se zonificará, de acuerdo a atributos de homogeneidad ambiental, socioeconómica o funcional. Lo indicado se realizará a efecto de planificación, en atención a las siguientes competencias:

- a) Ejercer el control del uso y ocupación del suelo del cantón, para lo que se aplicará el Plano de Calificación del Suelo, Anexo No. 1.
- b) Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre, para lo cual se formulará la correspondiente zonificación.
- c) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, para lo cual se formularán los correspondientes Planes Especiales.
- d) Identificar y regular las áreas de riesgo y vulnerabilidad.

Art. 116. Zonas de Planificación Urbanística.- Para efectos de la racionalización administrativa, la dotación de equipamientos y servicios básicos, y la programación del desarrollo urbano, tal como se ilustra en el Plano Zonas de Planificación y Polígonos de Actuación Urbanística, Anexo No.2, la ciudad se subdivide en las siguientes zonas de planificación:

- 116.1. Zona Guasmo.- Identificada con la letra A.
- 116.2. Zona Suburbio Oeste.- Identificada con la letra B.
- 116.3. Zona Centro.- Identificada con la letra C.
- 116.4. Zona Aeropuerto.- Identificada con la letra D.
- 116.5. Zona San Eduardo.- Identificada con la letra E.
- 116.6. Zona Prosperina.- Identificada con la letra F.

116.7. Zona Pascuales.- Identificada con la letra G.

116.8. Zona Norte.- Identificada con la letra H.

116.9. Zona Chongón.- Identificada con la letra I.

Sección Segunda Escalafón Territorial

Art. 117.- Escalafón.- La zonificación territorial macro se complementa, para fines de la administración del ordenamiento, con los siguientes componentes de jerarquía espacial u escalafón territorial:

117.1. Sectores de Planificación. De nivel intermedio, aplicable a todo el territorio cantonal o a la escala urbana. Constituyen unidades de actuación urbanística de entre veinte mil y cuarenta mil habitantes (20000 – 40000 hab).

117.2. Nivel micro, aplicable al ordenamiento urbanístico, incluye:

- a) Subzonas, que delimitan áreas homogéneas por tipología de edificación, forma de ocupación del lote y la edificabilidad aplicable a un predio. Se identifican con letras en atención al uso predominante asignado al área de la cual forma parte, a las que se adicionan dígitos que remiten a las condiciones de ordenamiento y edificabilidad prescritas para la subzona del caso.
- b) Barrios y vecindarios, los que se establecen a efecto de la determinación de la compatibilidad de usos de comercios y servicios de tal escala con el uso residencial. La cobertura de los comercios y servicios barriales es de cinco mil a diez habitantes (5.000 - 10.000 hab.), en tanto que los de carácter vecinal tienen un cobertura de dos mil quinientos a cinco mil habitantes (2.500 - 5.000 hab).

Las subzonas se grafican el Plano de Zonificación de la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones, en tanto que la normativa que hace referencia a barrios y vecindarios consta en los cuadros de Compatibilidad de Usos de la misma Ordenanza.

Sección Tercera

Esquema de Usos del Suelo

Art.118. Usos del suelo.- El ordenamiento del uso del suelo se expresa gráficamente en planos del Esquema de Uso del Suelo, Anexo 3.

Para efecto de esta Ordenanza, en función de las actividades predominantes que en el mismo se realizan, los usos se clasifican en forma general y se identifican con el correspondiente color de la siguiente manera:

- a) En suelo urbanizado y urbanizable
 - Uso Residencial Amarillo (densidad baja)
 - Uso Industrial Naranja (densidades media y alta)
 - Uso de Comercio y Servicios Violeta
 - Uso de Equipamiento Urbano (incluye Usos de Comunicación y Transporte, y de Bienestar General) Rojo y rosado
 - Gris
- b) En suelo no urbanizable
 - Uso Extractivo y suelo de valor paisajístico Verde claro
 - Suelo protegido y por instalaciones de riesgo y vulnerabilidad Verde Oscuro

Art. 119. Usos entorno de instalaciones especiales.- Entorno de instalaciones portuarias y de depósito de combustibles se determinan las siguientes restricciones de uso:

Nuevo Aeropuerto de Guayaquil en el Área Chongón-Daular. En el entorno del polígono del nuevo aeropuerto, en las áreas de aproximación y despegue, calificadas como de protección de las operaciones aeroportuarias, se establecen los siguientes usos:

- a) Por ser la vocación del suelo fundamentalmente agrícola, en las Zonas Extractivas se admite agricultura, ganadería, silvicultura y aculicultura, con las siguientes precisiones:
 - No se podrán construir edificaciones permanentes en altura;
 - Los cultivos permanentes actuales que no afecten las operaciones aeroportuarias podrán permanecer; aquellos que afecten a las indicadas operaciones aeroportuarias cesarán al inicio de éstas.
 - Los cultivos de ciclo corto continuarán, mientras no afecten la aeronavegabilidad.

Art. 120. Niveles de precisión de la delimitación de los usos del suelo.- Las delimitaciones de usos consignadas en el Plano Esquema de Ocupación y Usos del Suelo se mantienen en firme cuando las mismas lo son por medio de vías, ríos o esteros. En caso contrario, se considerarán aproximadas. Para precisiones, deberá remitirse al correspondiente Plan Parcial o Plan Especial.

Sección Cuarta

Estructura Vial

Art.121. Categorías viales.- Por razones funcionales, la vialidad urbana se organiza atendiendo categorías viales que se definen, según su jerarquía y rol, de la siguiente manera:

121.1. Red Vial Fundamental.- Está constituida por vías primarias, las que por sus características de sección y trazado, o por intensidad de tráfico, comunican y dan acceso a grandes zonas de la ciudad o brindan acceso vehicular a la misma. Se identifican con el código 05.

Constituyen categorías y componentes de la Red Vial Fundamental, los siguientes ejes viales:

- a) Autopistas (V1), con derecho de vía de noventa a cien metros (90-100 m.), y con accesos vehiculares controlados mediante facilidades de tráfico.
- b) Vías Expresas (V2), con derecho de vía de setenta a noventa metros (70-90 m.)
- c) Vías Arteriales (V3), con derecho de vía de treinta a setenta metros (30- 70 m).
- d) Rutas Troncales de Transporte (VT), con derecho de vías variables de acuerdo al proyecto específico.

A pesar de no contar con características físicas adecuadas, son excepcionalmente reconocidas en esta Ordenanza, como parte de la Red Vial Fundamental:

- e) Pares Viales (PV), sistemas de vialidad binaria, que mediante ejes paralelos, y de sentidos de tráfico opuestos entre sí, facilitan el acceso a áreas importantes de la ciudad o a otros componentes de la red vial primaria.

121.2. Vialidad Secundaria.- Está constituida por vías que por sus características de sección y

trazado, o por intensidad de tráfico, comunican y dan acceso a sectores urbanos, o brindan acceso a la vialidad primaria.

Constituyen categorías y componentes de la vialidad secundaria, los siguientes ejes viales:

- a) Vías Colectoras (V4), con derecho de vía de veinte y cinco a treinta metros (25-30 m).
- b) Vías Colectoras (V5), con derecho de vía de quince a veinte y cinco metros (15-25 m).
- c) Colectoras Según Función (CSF), que corresponden a vías existentes que se reconocen como colectoras a pesar de no tener las características adecuadas de sección y trazado.

Art. 122. Normas.- Las normas de diseño de carácter general, aplicables a la Estructura Vial y demás componentes del sistema vial, constan en el Anexo No.5 de esta Ordenanza. Detalles de diseño vial aplicables a desarrollos urbanísticos constan en la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

Art. 123. Componentes de la Estructura Vial.- Constituyen componentes de la Red Vial Fundamental los que constan en el Plano de la Estructura Vial, Anexo No. 4. La vialidad secundaria es la que consta en los correspondientes Planes Parciales y Planes Especiales.

Art. 124. Afectación en virtud de la Red Vial Fundamental.- Para efecto del diseño de autopistas, vías expresas, y arteriales propuestas en la Red Vial Fundamental, se imponen las siguientes afectaciones:

- a) Una franja de afectación, cuya magnitud a cada lado del eje será la que corresponda al tipo de vía, que será ratificada por el Concejo Municipal cuando se resuelva en firme el trazado y diseños definitivos, para el inicio de estudios y ejecución respectiva.
- b) Reservas de suelo para intercambiadores y pasos elevados, las que se delimitará con cuadriláteros de doscientos metros (200 m) y cien metros (100 m.) por lado, respectivamente.

TITULO III

DE LA GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Capítulo 9

ADMINISTRACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Sección Primera

De los Usos del Suelo

Art. 125. Tipificación.- En consideración a las posibilidades de coexistencia o compatibilidad los usos se tipifican tal como constan en los Cuadros de Compatibilidad de Usos de Suelo, Anexo #2, de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.

Art. 126. Predominancia de Usos.- Las zonas y subzonas se caracterizan por un uso predominante. Tal predominancia no es excluyente de otros usos permitidos, y, o condicionados, que se consignan en los cuadros Compatibilidad de Usos de la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones.

Art. 127. Clasificación de los usos del suelo.- Para efecto de la aplicación de la Zonificación del Uso del Suelo del Plan de Ordenamiento Territorial y las disposiciones de las Ordenanzas de Reglamentación Urbanística Complementarla a que hace referencia el Art. 143, los usos se clasifican e identifican con su respectivo código numérico.

Los usos, en forma agregada por categorías, se clasifican de la siguiente manera:

127.1. Usos Extractivos.- Actividades dirigidas a la producción agropecuaria; a los servicios agrícolas; a la caza; a la silvicultura; a la extracción de madera; a la pesca, y a la cría y explotación de acuáticos; y, a la explotación de minas y canteras, producción de petróleo crudo y gas natural y extracción de minerales metálicos.

127.2. Usos Industriales o de Procesamiento.- Actividades que involucran a las que genéricamente se identifican como industrias manufactureras (código 3).

- a) En atención al impacto ambiental, estos usos se sub clasifican de acuerdo a lo establecido en los Cuadros de Compatibilidad de Usos de Suelo, Anexo No. 2, de la Reforma a la Orde-

nanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.

- *Las Industrias peligrosas (3-P), por ser tales, se emplazan exclusivamente en zona industrial 4.*
- b) En atención al tamaño de las instalaciones estas se sub clasifican en:
- *Pequeñas, caracterizadas por tener un área construida cubierta igual o menor a cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) y máximo 20 empleados.*
 - *Medianas, las que se caracterizan por tener un área cubierta igual o menor a mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²), y entre 20 y 80 empleados.*
 - *Grandes, caracterizadas por tener un área cubierta de más de mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²), y más de 80 empleados.*

127.3. Uso Residencial.- El que sirve para proporcionar alojamiento familiar permanente a las personas (código 0). Se distinguen entre unifamiliar y multifamiliar.

127.4. Usos Comerciales y de Servicios.- Que comprenden:

- a) Comercio.- Incluye el comercio al por mayor, entre otros: productos agrícolas, de la caza, de la pesca y la forestación; de la minería; productos alimenticios; textiles, prendas de vestir y cueros; madera, papel y derivados; sustancias químicas, industriales y materias para elaborar plásticos; porcelanas, loza, vidrio y materiales para la construcción; motores, máquinas y equipos.

También incluye el comercio al por menor, o al detal, entre otros: productos alimenticios; cigarrerías y agencias de lotería; textiles, prendas de vestir y cueros; comercio minorista diverso, entre ellos, bazares, boutiques, ferreterías, floristerías, joyerías, librerías, mueblerías, etc.; restaurantes, cafés

y otros establecimientos que expendan comidas y bebidas; hoteles, casas de huéspedes y otros lugares de alojamiento.

- b) **Servicios Comerciales.-** Actividades de prestación privada de servicios, a las personas o a las empresas, tales como: oficinas centrales de las empresas; servicios a las empresas, tales como, servicios jurídicos, contables, elaboración de datos, técnicos y arquitectónicos, publicidad, arriendo de equipos y maquinarias; finanzas; seguros; inmobiliarias; servicios comerciales de diversión y turismo, entre ellos, cabarets, discotecas, etc., salas de billar, bowling, etc.; video juegos; servicios de reparaciones; servicios de limpieza; servicios personales directos, tales como peluquerías, salones de belleza, estudios fotográficos, etc.

127.5. **Usos de Equipamiento.-** Que comprenden:

- a) **Comunicación, Transporte, Energía y Agua.-** Actividades relacionadas con la recepción, despacho, traslado, depósito temporal o espera, de bienes o personas, sea por sistemas: terrestres, superficiales o subterráneos, incluido aparcamientos, garajes y servicios a los automotores; acuático; aéreo; el depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías.

También los relacionados con recepción, conducción o despacho de Información, alámbrica o inalámbrica, por medios mecánicos, eléctricos, electrónicos u ópticos; e instalaciones de electricidad, gas y vapor y suministro de agua.

- b) **Bienestar General -.** Actividades relacionadas con la prestación de servicios comunales, que comprenden entre otras: servicios de educación y cultura; culto; recreación; salud; sanidad; asistencia social; seguridad, gobierno, administración pública y defensa; institutos de investigación y laboratorio científico; organización y participación comunitaria; teatros, cinematógrafos,

estudios de radio y tv; bibliotecas, museos y galerías de arte.

Cuando los usos de comunicación, transporte, energía y agua, y de bienestar general, constituyen núcleos y, o corredores de estructuración urbana, tal como se describen en los artículos 86 y 111 de esta Ordenanza, forman parte del Equipamiento Urbano Especial.

Cuando la cobertura de tales usos es de escala zonal o menor, y no son calificables como estructuradores, forman parte del denominado Equipamiento Comunal.

Sección Segunda

Administración de la Zonificación del Uso del Suelo

Art. 128.- Modificación a la Predominancia del Uso en Suelo Urbanizado y Urbanizable.- La Modificación de la Predominancia de Uso del Suelo a un sector o a una subzona, y a la establecida para Áreas Cedidas a la Municipalidad de una hectárea o más, podrá ser concedida por la Municipalidad previo informe motivado de las dependencias técnicas pertinentes y de la Comisión de Urbanismo.

128.1. El informe se sustentará en estudios específicos que al efecto deberá realizar DOIT para el área del caso, a fin de establecer la viabilidad de la modificación del uso, el que deberá incluir:

- Registro actualizado de las actividades que se realizan en el área.
- Análisis de las características de los predios.
- Análisis de las condiciones de los servicios básicos de infraestructura existentes o a implementarse en forma inmediata.
- Análisis del tamaño y características de las actividades propias del uso solicitado.
- Análisis del impacto que la modificación provoque en el sitio y su entorno inmediato.

128.2. Para el caso de ACM menores a una hectárea, el informe del caso será emitido por DUAR siempre que no se contraponga a lo previsto en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

128.3. Criterios aplicables a Modificaciones de la Predominancia de Uso del Suelo.- Para efecto de tal modificación se utilizará como criterio general, la admisión de un uso de menor impacto en un área a la que se le haya asignado usos de mayor impacto, para lo cual se atenderá la siguiente jerarquía:

Uso Predominante	Grado de Impacto
Usos extractivos (excepto minas y canteras) y otros usos en suelo no urbanizable	1
Uso de bienestar general	2
Uso residencial	3
Uso de comercio y servicios comerciales	4
Comunicación, transporte, energía y agua	5
Uso industrial de medio impacto	6
Uso industrial de alto impacto	7
Industrias peligrosas, minas y canteras	8

Art. 129. Modificación a la Intensidad del Uso de una Subzona en Suelo Urbanizado y Urbanizable.- Será, resuelta por el M.I. Concejo Municipal previo informe motivado de DOIT y de la Comisión de Urbanismo, en atención a:

- Eventual impacto al ambiente y a los vecinos derivados de la intensificación propuesta y las correspondientes medidas de mitigación.
- Informes específicos que para cada caso deberán realizar las entidades prestatarias de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, energía eléctrica y telecomunicaciones.
- Evaluación del impacto en la vialidad y el tráfico derivado de la intensificación propuesta y las medidas técnicas de regulación del caso.
- Los informes del caso deberán incorporar los análisis de redes y otros componentes de los sistemas de infraestructura, en el sentido de que es posible o conveniente realizar tal modificación.

Art. 130. Intensificación del uso del suelo en un predio.- La Municipalidad, previo Informe de Asesoría Jurídica y DUAR admitirá la intensificación de edificación y de población de un predio en particular menor de una hectárea, respecto de los valores normados

por la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones.

Lo indicado se aplicará en consideración a la incidencia en el desarrollo urbano de un proyecto de carácter turístico, cultural, de equipamiento y, o comercial y de servicios.

El informe de Asesoría Jurídica y de DUAR deberá sustentarse en estudios preparados por el interesado, similares a los descritos en el artículo procedente, los que necesariamente formarán parte del expediente del caso.

Art. 131. Autorización de Usos en Suelo No Urbanizable.- Podrá ser concedida por el M.I. Concejo Municipal, para cada caso, previo pronunciamiento e informes de DOIT y la Dirección de Medio Ambiente y, de la Comisión de Urbanismo. Se atenderá lo prescrito para el efecto en esta Ordenanza.

Art. 132. Autorización para la Reclasificación de los Suelos No Urbanizables.- Previo pronunciamiento e informes de DOIT. El M.I. Concejo Municipal previo informe motivado podrá aprobar la reclasificación de Suelos No Urbanizables en atención a las siguientes disposiciones:

132.1. De Suelo No Urbanizable Extractivo a Suelo No Urbanizable Recreacional.- Se admitirá tal reclasificación siempre que ésta se sujete a los mínimos de área prescritos en la Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

132.2. De Suelo No Urbanizable Extractivo o Recreacional, a Suelo No Urbanizable por instalaciones de Riesgo y Vulnerabilidad.- Se admite tal reclasificación, total o parcial, en sujeción a los siguientes condicionamientos:

- Que por cada unidad de superficie reclasificada como No Urbanizable por Instalaciones de Riesgo y Vulnerabilidad se mantengan tres unidades de superficie como Suelo No Urbanizable Extractivo o Suelo No Urbanizable Recreacional y Turístico.
- Que el beneficiario de tal reclasificación se obligue a implementar los usos admitidos para el Suelo No Urbanizable Recreacional y Turístico, si éste fuera el caso.
- Que las áreas resultantes satisfagan los mínimos prescritos en las Ordenanzas de Edificaciones y Construcciones.

nanzas de Reservaciones Territoriales y, o de Edificaciones o construcciones.

132.3. De Suelo No Urbanizable Extractivo, o Recreacional y Turístico, o por Instalaciones de Riesgo o Vulnerabilidad, a Suelo No Urbanizable Protegido.- Se admitirá tal reclasificación de acuerdo a los condicionantes que estableciere el estudio específico que sustenten la declaración de Protegido al suelo del caso.

Art. 133. Modificaciones a las Clasificaciones y, o Derechos de Vías.- En los casos en que no fuere posible realizar las modificaciones en el trazado de la red vial, en los términos proscritos en los Art. 123 y 124 de esta Ordenanza, podrá el M.I. Concejo Municipal autorizarlas, previo informe y pronunciamiento de Asesoría Jurídica. Los mismos se sustentarán en los siguientes estudios:

133.1. En autopistas (V1), vías expresas (V2) y arteriales (V3), si se cuenta con estudios específicos de Ingeniería de tráfico a escala urbana que justifique tal revisión. Tales estudios deberán acompañarse de un informe de DOIT.

133.2. En colectoras de primer orden (V4), con respaldo de estudio puntual desarrollado por DOIT que justifique la revisión del caso.

133.3. En pares viales (PV), colectoras de segundo orden (V5), colectoras según función (CSF), y locales y peatonales, de acuerdo a Informe de DUAR elaborado en atención a las características del proyecto urbanístico del caso.

Art. 134. Terrenos que delimitan sectores y subzonas.- Para los casos de terrenos que enfrenten una vía que delimita sectores y subzonas de diferentes normas de edificación, se procurará la simetría del perfil de edificabilidad de dicha vía, de acuerdo a las determinaciones del correspondiente Plan Especial o Plan Parcial. De no contarse con éstos, DUAR las impondrá de acuerdo a las características de las edificaciones predominantes en el tramo de vía del caso.

Sección Tercera

Administración de la Edificación y de la Construcción

Art. 135. Priorización del Control.- A efecto de un eficaz control de los procesos de edificación y construcción, de acuerdo a las prescripciones de esta Ordenanza, la Dirección de Justicia y Vigilancia priorizará su intervención tutelar en los núcleos, corredores y proyectos de estructuración urbana.

Art. 136. Establecimiento de la Compatibilidad de Uso del Suelo.- En aquellos casos en que el Reglamento Interno de un desarrollo urbanístico autorizado no contemple cuadros de compatibilidad de usos, el Alcalde podrá establecer la compatibilidad de usos del caso, previo informe conjunto de DOIT, DUAR y Asesoría Jurídica, en aplicación del cuadro de Compatibilidad de Usos establecido por la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones para la subzona de la cual forma parte tal desarrollo urbanístico. Para el efecto, deberá verificarse si el uso solicitado satisface los condicionamientos establecidos en los Indicados cuadros.

Capítulo 10

DE LA GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 137. Objeto.- Las disposiciones del presente Capítulo tienen por objeto delinear los procedimientos generales de consulta y concertación de los agentes públicos y privados en la ejecución de los instrumentos del Plan Ordenamiento Territorial, descritos en los Títulos I y II de esta Ordenanza.

Sección Primera

Programación de la Intervención Urbanística del Plan

Art. 138. Contenidos.- La programación de la intervención urbanística municipal hará referencia a las actuaciones que la administración local pondrá en práctica en el contexto de las atribuciones que la Ley impone para la Municipalidad. Sin embargo, tales actuaciones no agotarán la gestión municipal del desarrollo urbano; se constituirán en dinamizadores de un proceso en el que la participación de la sociedad civil y de otras entidades del sector público formará parte sustantiva del denominado Plan de Desarrollo del Cantón Guayaquil.

Art. 139. Plan Director.- La programación de las actuaciones urbanísticas municipales se ejecutará

como Plan Director, el mismo que tendrá como vigencia el período administrativo que le corresponda.

El Plan Director atenderá la demanda de actualización de los instrumentos de ordenamiento establecida en el Art. 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Art. 140. Programa de dotación de infraestructura y servicios básicos.- Con el objeto de precautelar los intereses de la comunidad y con el propósito de que no se pueda hacer efectiva la actuación ilegal de traficantes de tierras en el noroeste de la Ciudad de Guayaquil, en el sector comprendido entre la Vía Perimetral hacia el oeste, limitando con los sectores "Flor de bastión" y "Sergio Toral", la Municipalidad extenderá redes de infraestructura y servicios básicos hasta el límite de intervención, que consta graficado con línea de color rojo en el Plano de Zonas de Planificación, Anexo No. 2 de esta Ordenanza.

Sección Segunda

Instrumentos de Administración del Desarrollo Urbano

Art. 141. Objeto.- Más allá de las normas generales incluidas en esta Ordenanza, a efecto de asegurar una gestión negociada con los distintos agentes del desarrollo, se establecen regulaciones para la formulación y control de actuaciones concertadas para el desarrollo urbano, y la gestión del patrimonio municipal del suelo. Adicionalmente, se identifica la Reglamentación Urbanística que complementa las normas y disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil.

Art. 142. Participación y Concertación.- Con el propósito de facilitar la ejecución concertada de proyectos entre la Municipalidad y las organizaciones privadas, la Municipalidad y la comunidad, se ha constituido el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, conforme consta en la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil.

Art. 143. Reglamentación Urbanística Complementaria.- Tiene por objeto establecer las normas de detalle, la documentación requerida y los procedimientos a aplicarse, a efecto de poner en práctica los instrumentos de gestión, ejecución, control e información a que se hace referencia en el Capítulo I de esta Ordenanza.

La Municipalidad de Guayaquil emitirá las correspondientes Ordenanzas, las que a su momento se codificarán y formarán parte de la normativa complementa-

ria del Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil. En atención a las normas del Régimen Urbanístico incluidas en esta Ordenanza, tal reglamentación complementaria se particularizará según los siguientes contenidos:

- Ordenanza aplicable a los Sistemas de Comunicación, la que normará las actuaciones relacionadas con el sistema portuario, el sistema aeroportuario y el sistema vial.
- Ordenanza de Corredores de Infraestructura, que comprenderá su clasificación, la identificación de franjas de afectación y las normas que regirán su ejecución.
- Ordenanza de Reservaciones Territoriales, que delimitará y normará la conservación y uso de los suelos calificados como no urbanizables y aquellos que se reservaren para la dotación de equipamiento e instalaciones de infraestructura urbana.
- Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.
- Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones.

Art. 144. Principios generales del procedimiento administrativo.-

Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima.

Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional de los gobiernos autónomos descentralizados, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad administrativa.

Los funcionarios de los gobiernos autónomos descentralizados que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Expedientes.- Los expedientes que se sometan a un procedimiento administrativo se atenderán en consideración a lo establecido en las Ordenanzas Municipales respectivas y a falta de éstas a lo contemplado en el Título VIII, capítulo séptimo, secciones segunda a la quinta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Sección Tercera

Instrumentos para la Actuación Directa y Coparticipada en la Ejecución del Plan

Art. 145. Afectaciones.- La asignación del suelo para núcleos urbanos y proyectos priorizados, la reservas de suelo para el desarrollo de equipamiento especial y comunal en suelo urbanizado o en suelo urbanizable programado, y las previsiones y normas en suelos no urbanizables, constituyen una afectación o limitación del derecho de dominio. Tales afectaciones, surten efectos también para el caso de aquellas a ser ejecutadas por la iniciativa privada, o para los que la Municipalidad o el sector público concesionen, por lo que aquellas deberán ser expresamente puestas en conocimiento del Registro de la Propiedad para los fines consiguientes.

Art. 146. Dominio.- El suelo que en virtud del Plan de Ordenamiento Territorial se destine al desarrollo de núcleos urbanos y proyectos priorizados, estructuradores del territorio, no se constituye en bien de dominio público por el solo hecho de su inclusión en el Plan. Su identificación como tal expresa el interés público por tales elementos. Salvo que expresamente se indique el requerimiento de expropiación como medida de actuación, los mismos pueden permanecer bajo propiedad privada, sujetos solamente a la limitación del derecho de dominio que las normas establezcan.

Art. 147. Ejecución forzosa.- En los polígonos de actuación urbanística priorizados por el Plan de Ordenamiento Territorial donde se identificare solares sin edificar o con edificaciones declaradas obsoletas, la Municipalidad conminará a los propietarios del caso a la ejecución de obras de edificación coincidentes con los objetivos de desarrollo prescritos para el indicado polígono. De no cumplirse lo indicado, tales solares podrán ser expropiados de acuerdo a lo establecido por la Ley.

Sección Cuarta

Instrumentos de Capacitación para el Desarrollo

Art. 148. Objeto.- Con el propósito de hacer conocer

las normas e instrumentos del Plan de Ordenamiento Territorial, se promoverá la capacitación de los funcionarios municipales a través de una Unidad Municipal de Capacitación, a cargo de la Dirección de Recursos Humanos, y por medio de la Utilización de Cursos de Capacitación Externos ofertados por otras entidades del sector público, organismos no gubernamentales o la empresa privada.

Derogatorias

Art. 149. Deróguense las siguientes Ordenanzas:

- Del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, promulgada en Registro Oficial No. 127 del 25 de Julio del 2000.
- De Delimitación de las cabeceras de las parroquias rurales Tenguel, Juan Gómez Rendón, Puná y El Morro, publicada el 12 de Mayo de 1995.
- Y las normativas vigentes que se opongan a la presente ordenanza.

Art.150. Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia con su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE.

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

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones extraordinaria y ordinaria de fechas veintisiete y veintinueve de diciembre del año dos mil once, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 29 de diciembre de 2011

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 DE ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Guayaquil, 3 de enero de 2012

Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

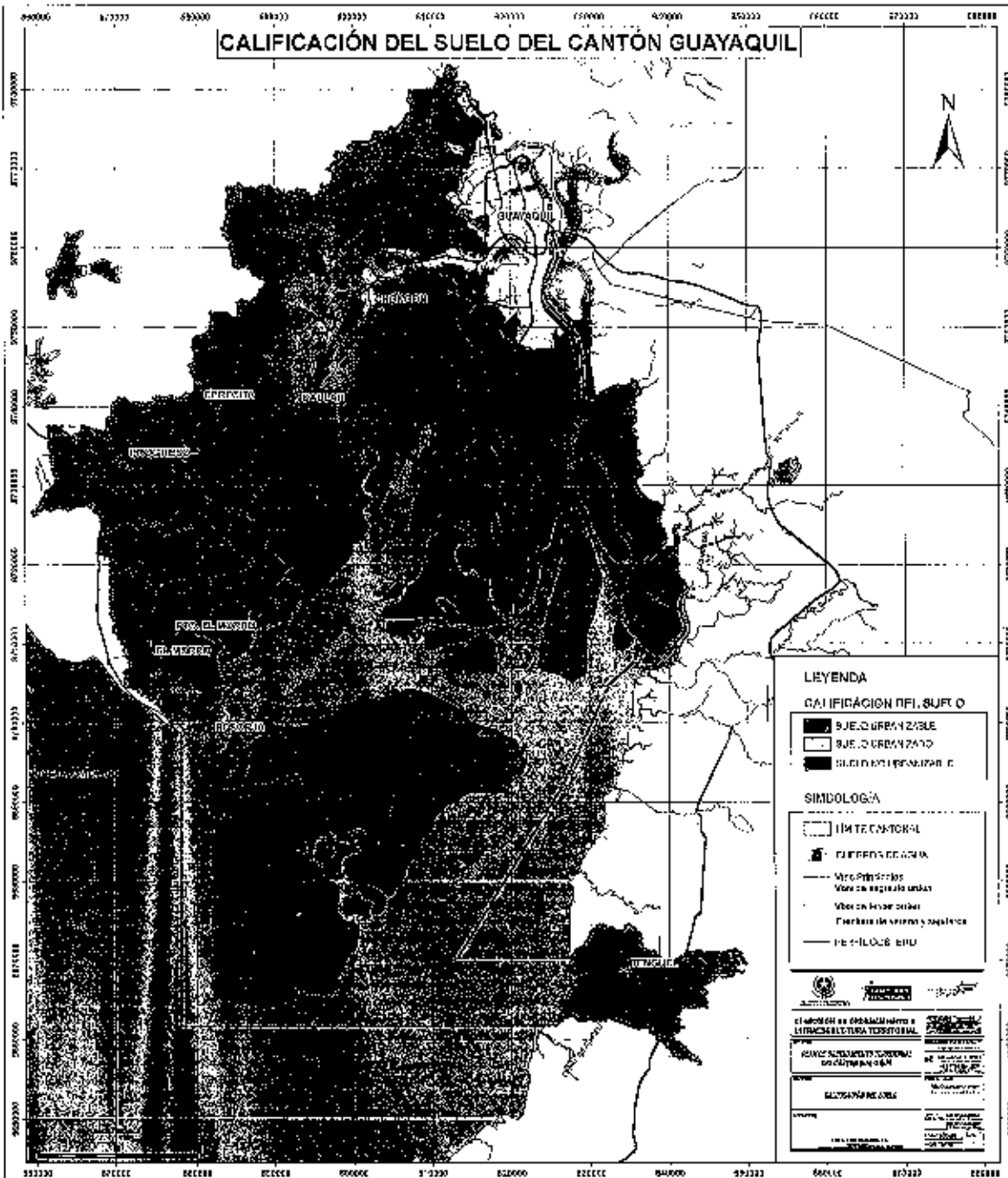
Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, de la presente **"ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL"**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los tres días del mes de enero del año dos mil doce.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 3 de enero de 2012

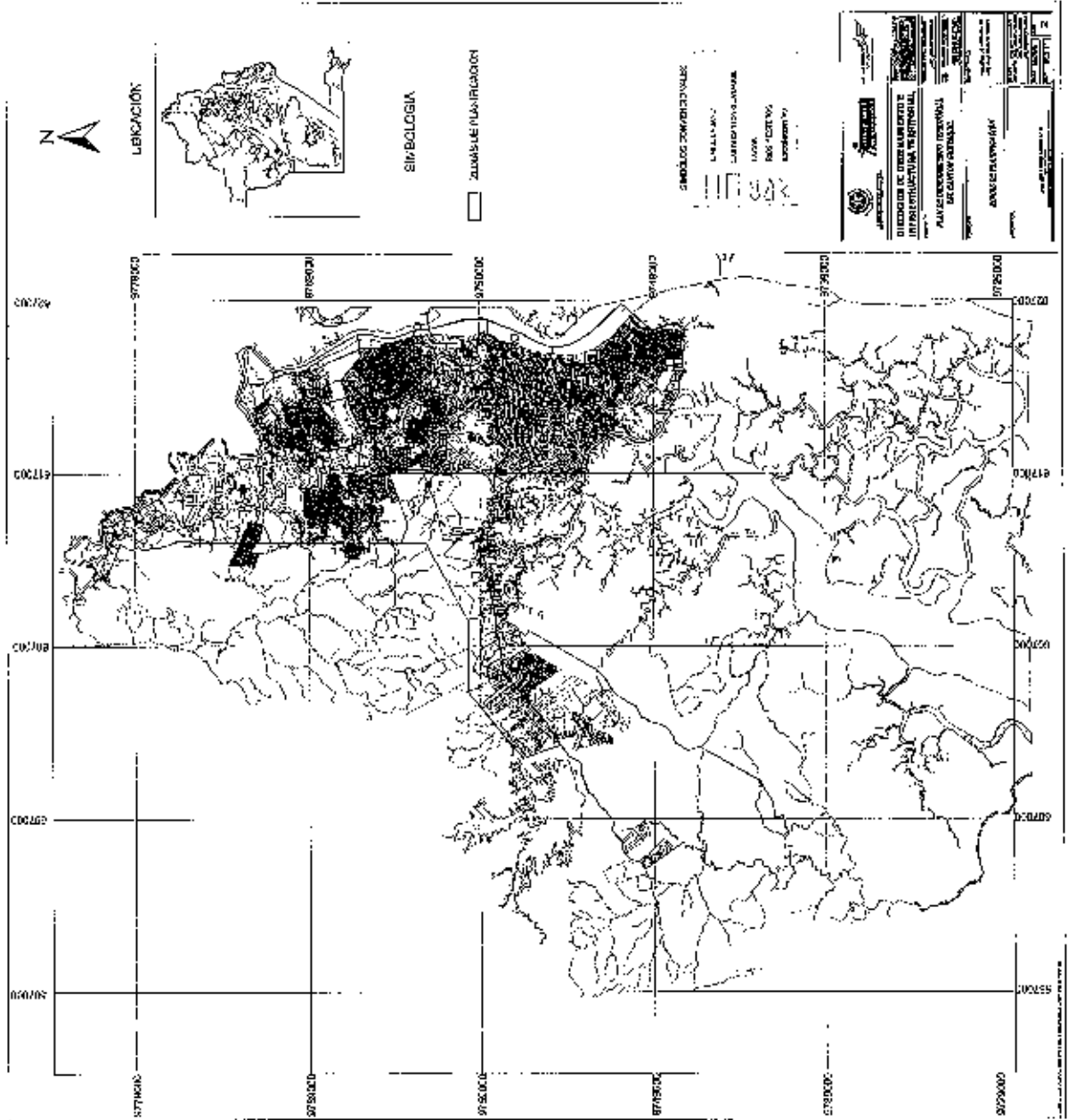
Ab. Henry Cucalón Camacho
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

ANEXOS

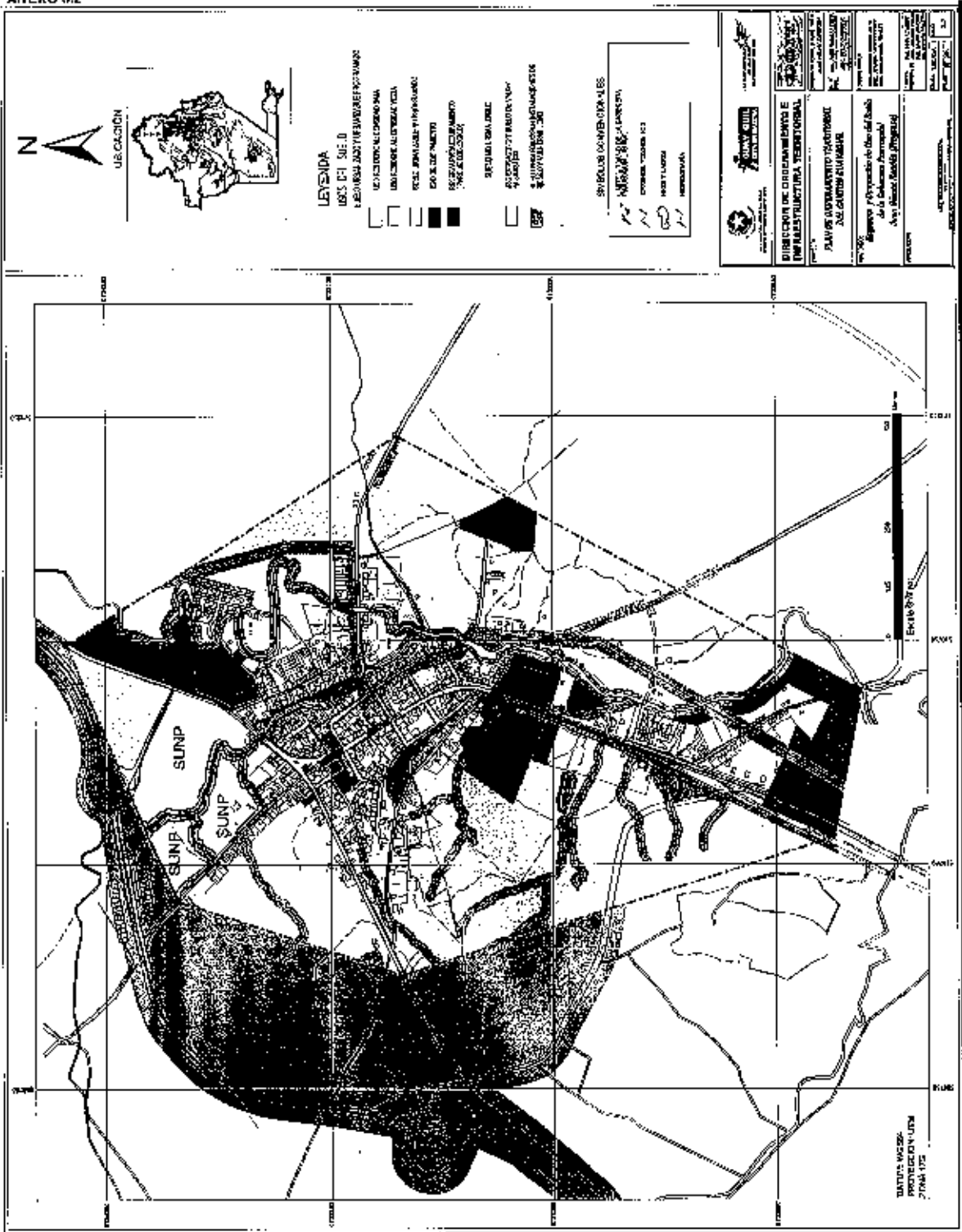
ANEXO 1



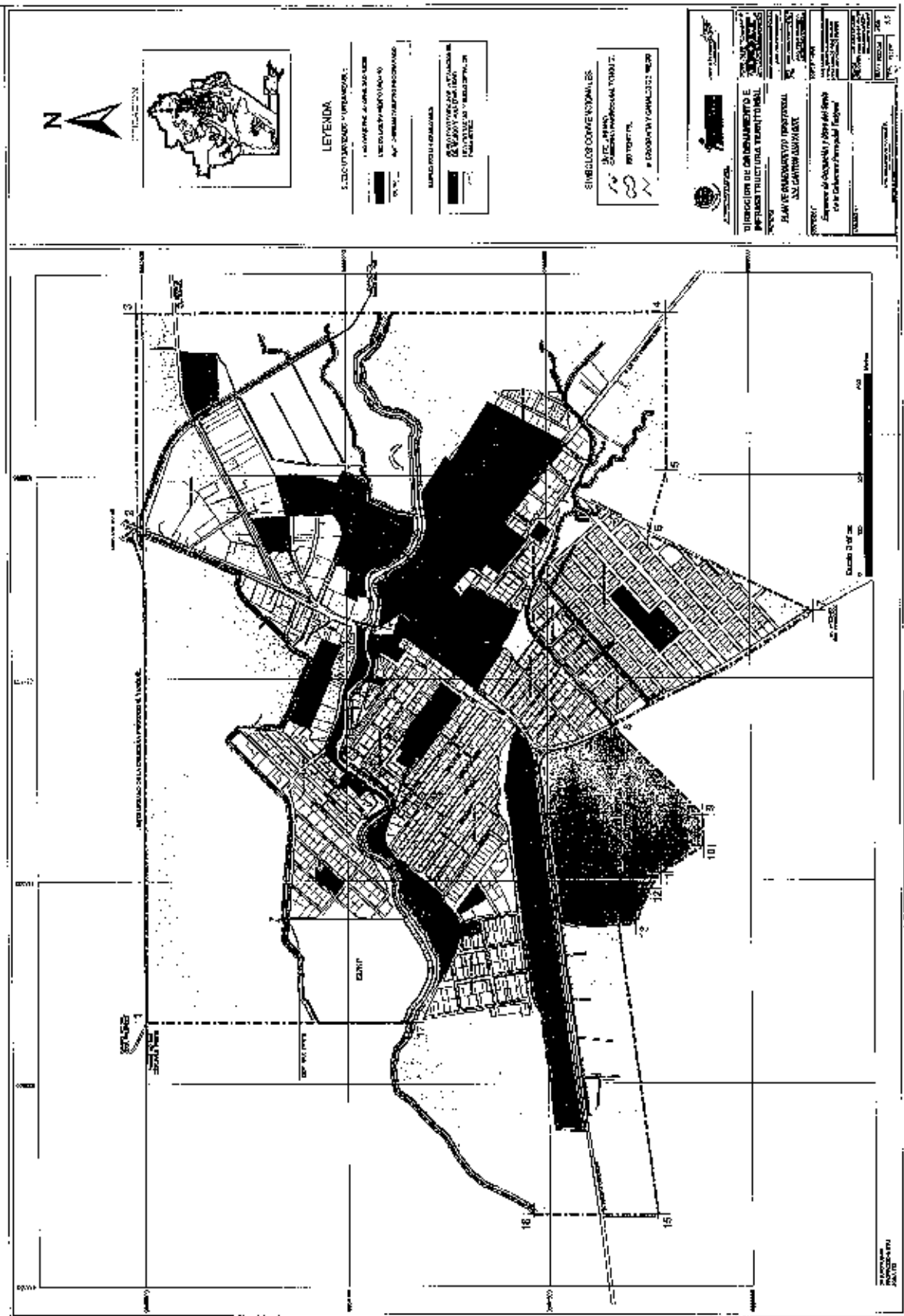
ANEXO 2



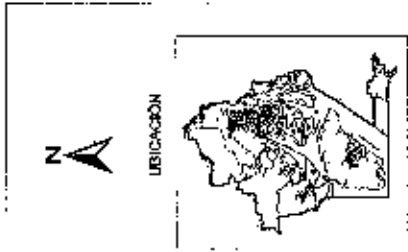
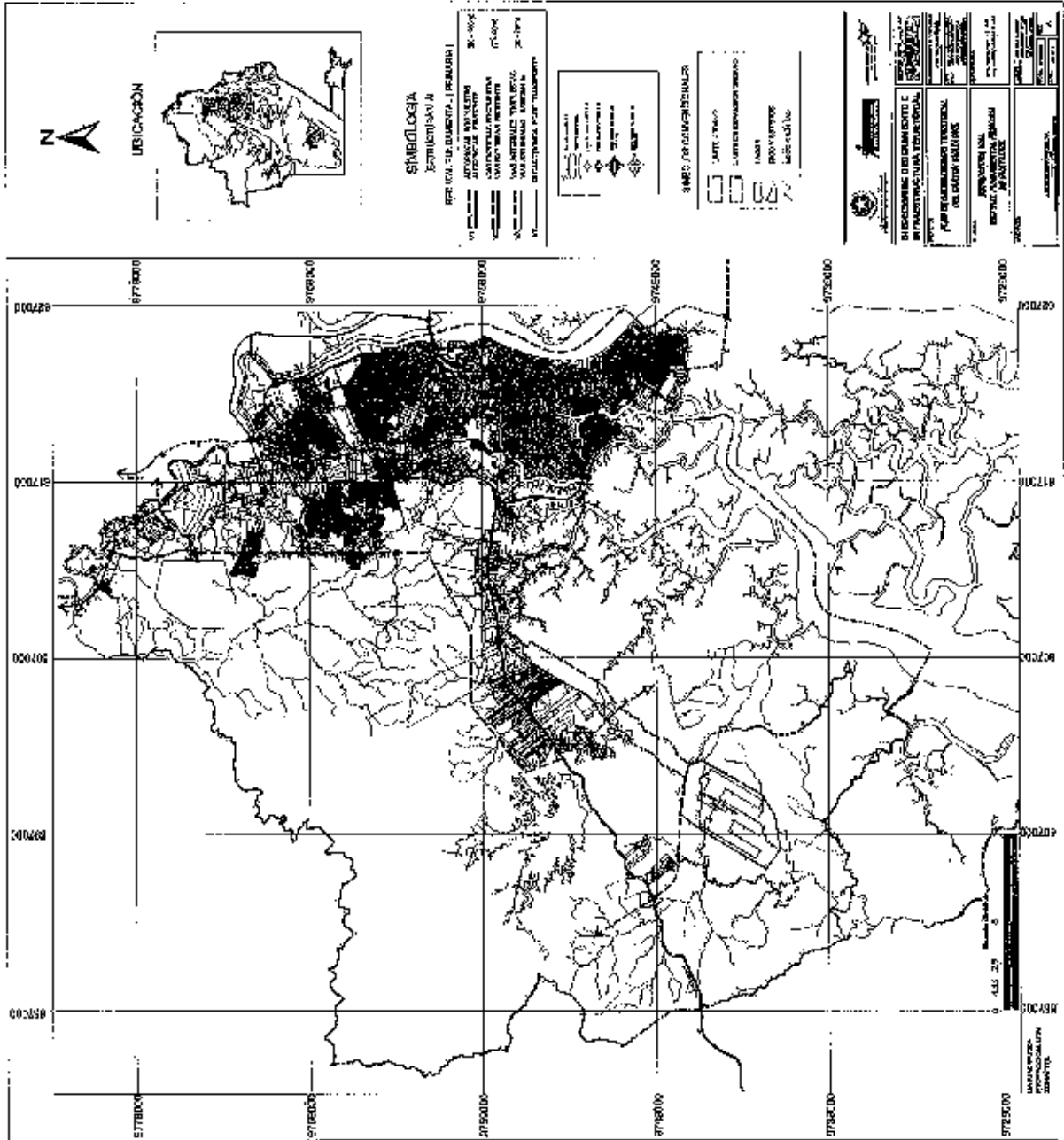
ANEXO 3.2



ANEXO 3.5



ANEXO 4



SIMBOLOGIA

PR. COL. DE LOMERÍA - I. PARADISE I

ASFALTO	20-1004
TIERRA SUBLIMADA	20-1005
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1006
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1007
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1008
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1009
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1010
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1011
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1012

MAPA DE COMERCIALIZACIÓN

TIERRA SUBLIMADA	20-1004
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1005
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1006
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1007
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1008
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1009
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1010
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1011
TIERRA SUBLIMADA RECONSTRUIDA	20-1012

ENTIDAD CUBANA	MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESQUERÍA
ENTIDAD NACIONAL	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
ENTIDAD INTERNACIONAL	ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD
ENTIDAD LOCAL	MUNICIPIO DE ESCAMBRAY
ENTIDAD PRIVADA	
ENTIDAD PÚBLICA	
ENTIDAD MIXTA	
ENTIDAD OTRO	
ENTIDAD NO CLASIFICADA	

LEGENDA

0 4.55 20

PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DEL MUNICIPIO DE ESCAMBRAY

ANEXO 4.2



SIMBOLOGIA
ESTRUCTURA VIAL

- VIAL CONVENCIONAL
- VIAL DE COLECTIVOS
- VIAL DE BUSES
- VIAL DE COLECTIVOS Y BUSES
- VIAL DE COLECTIVOS Y BUSES
- VIAL DE COLECTIVOS Y BUSES
- VIAL DE COLECTIVOS Y BUSES
- VIAL DE COLECTIVOS Y BUSES
- VIAL DE COLECTIVOS Y BUSES
- COLECCION DE LINEAS DUAS

SIMBOLOGIA CON LINEAS DUALES

- AVENIDA
- CALLE
- CALLE
- CALLE
- CALLE
- CALLE

DIRECCION DE ORDENAMIENTO E INFLUENCIADA TERRITORIAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SAN FRANCISCO

COMPONENTE: ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PROYECTO: ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SAN FRANCISCO

FECHA: 10 de enero de 2012

ELABORADO POR: Ing. Carlos Alberto Rodríguez

REVISADO POR: Ing. Carlos Alberto Rodríguez

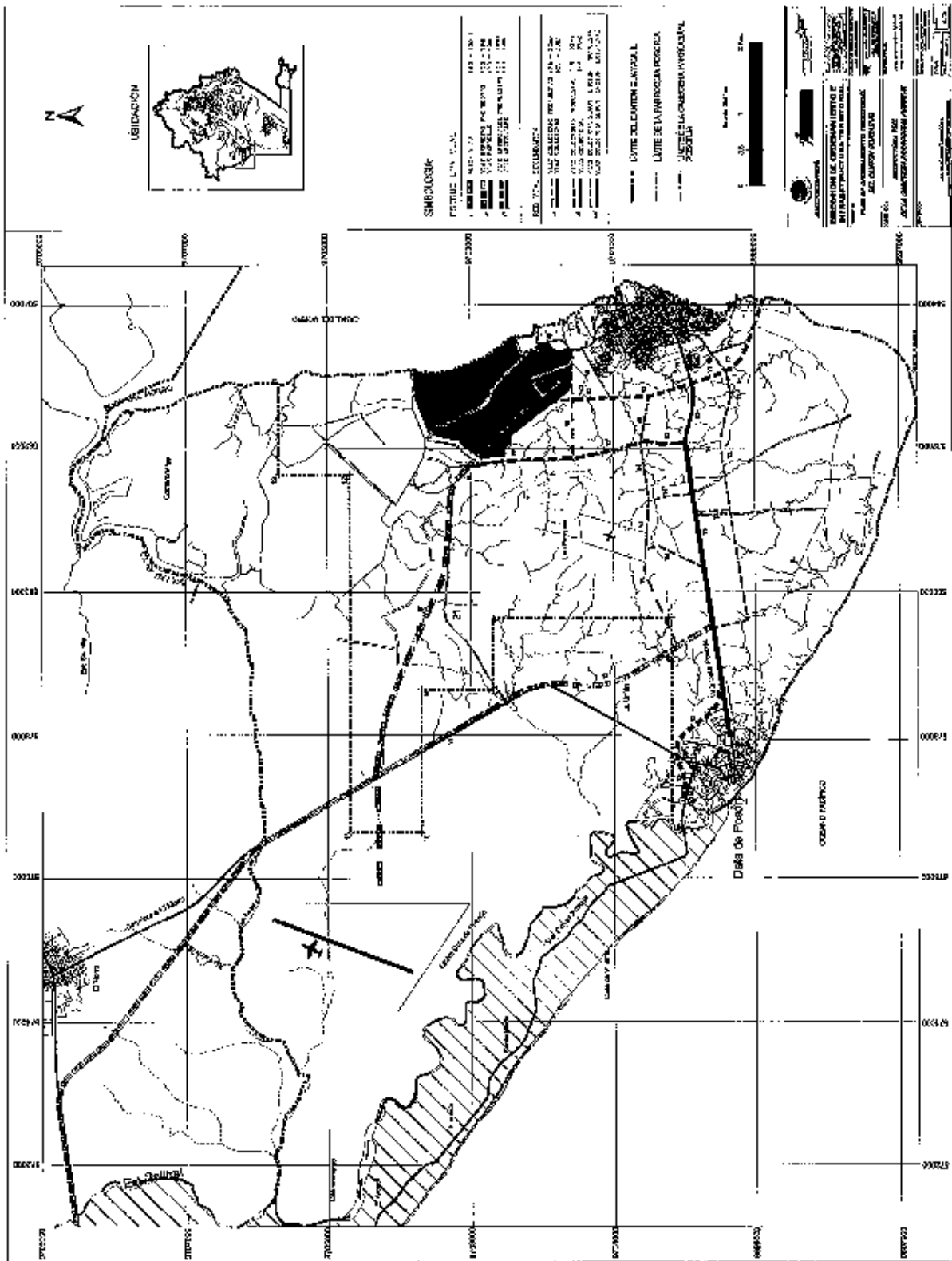
APROBADO POR: Ing. Carlos Alberto Rodríguez

ESCALA: 1:50,000

PROYECTO: ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SAN FRANCISCO

ESTUDIO MODELO
PROYECTO: UTA
ZONA 102

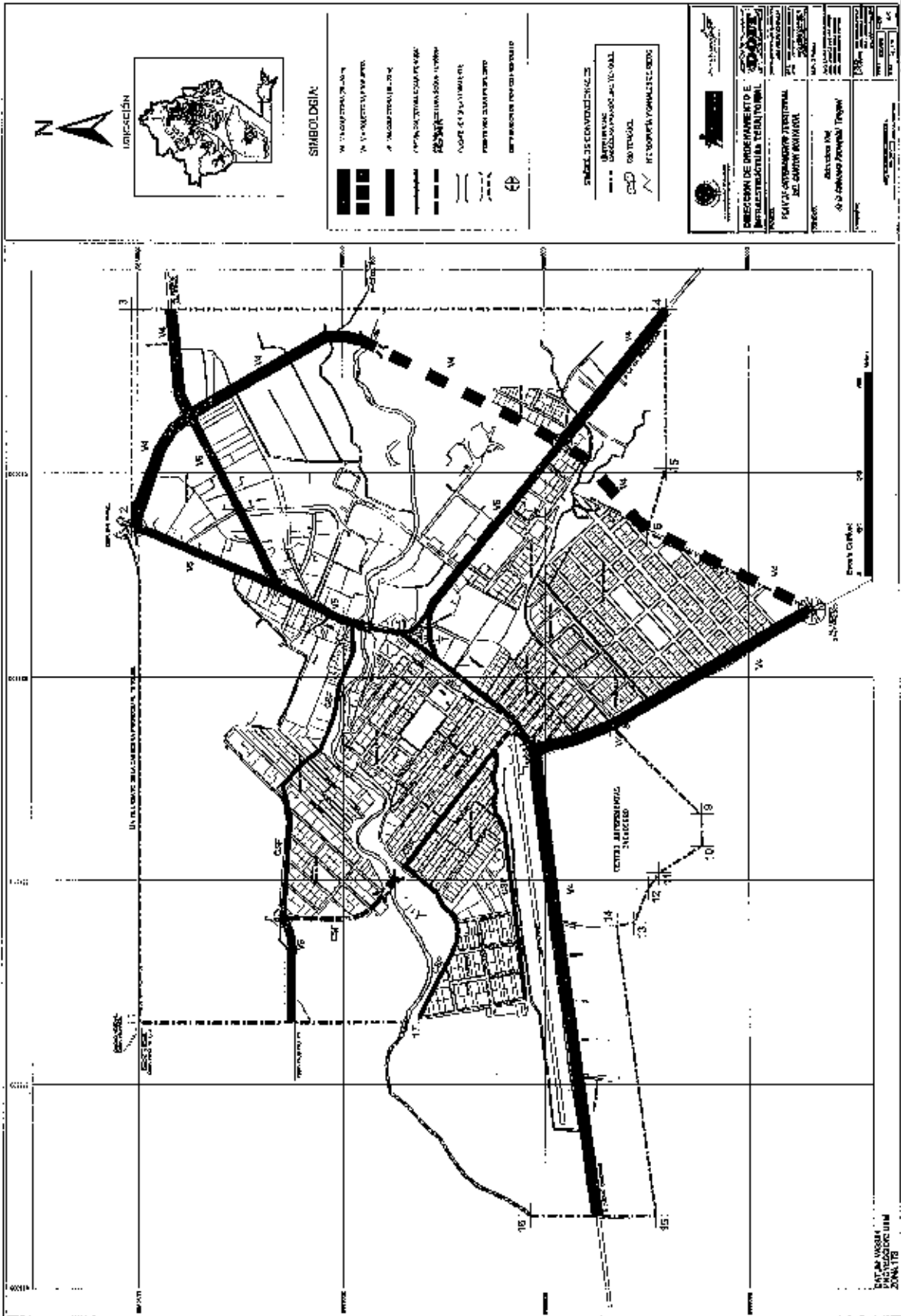
ANEXO 4.3



ANEXO 4.4



ANEXO 4.5



ANEXO 5a

ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON GUAYAQUIL
ANEXO No. 5-A

CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DEL SISTEMA VIAL SEGUN NORMAS DE VIALIDAD Y TRAFICO Y SU RELACION CON USOS DEL SUELO.

CLASIFICACION VIAL	SUBCLASIFICACION VIAL	NORMAS DE USO DEL SUELO, SEGURIDAD DE TRAFICO Y FLUJOS SEGUN CAPACIDAD DE LLENADO (Veh/h)	INTENSIDAD DEL SUELO
VIALIDAD PRIMARIA	AUTOPISTAS (V1)	* ZONAS INDUSTRIALES AREAS AGRICOLAS OTROS USOS CONTEMPORANEOS EN V3	ND
	VIAS EXPRESAS (V2)	* ZONAS INDUSTRIALES COMPLEJOS EDUCATIVOS GRANDES CENTROS COMERCIALES OTROS USOS CONTEMPORANEOS EN V3.	CENTROS COMERCIALES GRANDES + (60) LOCALES AREAS COMERCIALES, 15 sha
	VIAS ARTERIALES (V3)	= ALMACENES DE VENTA SERVICIOS PUBLICOS GRANDES AREAS INDUSTRIALES COMPLEJOS RESIDENCIALES CENTROS DE NEGOCIOS, CENTROS CIVICOS CENTROS CULTURALES CORREDORES COMERCIALES (V1)	CENTROS COMERCIALES MEDIANOS (30) LOCALES AREAS COMERCIALES, 20 sha
	VIAS COLECTORAS (V4)	* CORREDOR COMERCIAL (V2) EQUIPAMIENTO TERMINAL DE TRANSPORTES GRANDES PARQUES SERVICIOS TURISTICOS INSTALACIONES MILITARES	CENTROS COMERCIALES PEQUEÑOS 15 LOCALES AREAS COMERCIALES 30 sha
VIALIDAD SECUNDARIA	VIAS COLECTORAS (V5)	SERVICIOS CULTURALES ZONA RESIDENCIAL AREAS DEPORTIVAS AREAS EDUCATIVAS PARQUES	ND
	VIAS LOCALES (V6)	ZONAS RESIDENCIALES PEQUEÑOS COMERCIOS PARQUES INFANTILES	ND

TPDA : TRAFICO PROMEDIO DIARIO ANUAL. ND : NINGUN DAFI

(*) UNA VIA DE CIRCULACION DE 3 METROS PERMITE TRANSPORTAR EN UNA HORA:

- En coche particular 2800 veh/h. (3.400 personas), en autobuses de 30 plazas, 80 veh (6.400 personas).

- Se calcula 1.2 personas en coche particular con un consumo de espacio de 75 m²/veh/h, mientras los buses ocupan 14.1 m²/veh/h, a 30 Km/h.

* Se exigirá estudios de tráfico vehicular

Dirección de Ordenamiento e Infraestructura Territorial

ANEXO 5b

ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANYON GULAXAQUEL
ANEXO No 5-B
NORMAS DE DISEÑO GEOMETRICO PARA LA RED VIAL FUNDAMENTAL Y SECUNDARIA

CATEGORIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	INTERVALOS DE VELOCIDAD	REQUISITOS DE DISEÑO	REQUISITOS DE DISEÑO	REQUISITOS DE DISEÑO	REQUISITOS DE DISEÑO	REQUISITOS DE DISEÑO	REQUISITOS DE DISEÑO	REQUISITOS DE DISEÑO	REQUISITOS DE DISEÑO	REQUISITOS DE DISEÑO
METROPOLITANO	AUTOPISTA (A)	- 6 Km variable	30-100	2.30-3.65 m por carril; 1.80-3.00 m de espesor y 2.00-10.00 m de separación entre los carriles. Gradiente en superelevación	1.5-2% Max. 3% Long.	80	Mín. 400 m	4-80 m	En hombrón o en talud, a ser dispón de rocas de infraestructura.	Requisito de camión tractor de 40 toneladas.	
DE GRUPO METROPOLITANO	VIA MULTIFUNCIÓN (B)	3 a 6	30-40	4 m mínimo ancho de 3.00 m en el carril y separación entre carriles de 1.50 m.	1.5-2% Max. 3% Long.	50-60	1 000	300	En hombrón o en talud, para carga máxima de 5 toneladas, se dispone de rocas de infraestructura.	Requisito de camión tractor de 40 toneladas, para carga máxima de 5 toneladas, se dispone de rocas de infraestructura.	
DISTRITO	VIA ADITIVA (C)	1 a 3	30-40	3.00 m ancho para cada carril y separación entre carriles de 1.00 m (para carriles) con anchos de 3.00 m y ancho de 4.00 m para separación entre carriles, 7.50 m para carriles con anchos de 3.00 m.	2% Long. Max. 4% Long.	40-60	300	150-200	En hombrón o en talud, para carga máxima de 5 toneladas, se dispone de rocas de infraestructura.	Requisito de camión tractor de 40 toneladas, para carga máxima de 5 toneladas, se dispone de rocas de infraestructura.	
SECTOR	VIA CALLEJONERA Y VIAL (D)	0.5 a 1.0 0.0 a 0.5	25-30 15-25	2.50 m. Ancho carril de 3.00 m para carril, con separación entre carriles de 1.00 m. (para carriles) con anchos de 3.00 m. Ancho carril de 3.00 m.	2.5% Long. Max. 6% Long.	40-60	100	65-95 14 3 metros	Adaptados en hombrón o en talud.	Requisito de camión tractor de 40 toneladas, para carga máxima de 5 toneladas, se dispone de rocas de infraestructura.	
SUPER	VIA LOGRADA (E)	0.05 a 0.1	12 a 18	1.50 m. Ancho carril de 3.00 m para carril, con separación entre carriles de 1.00 m. (para carriles) con anchos de 3.00 m. Ancho carril de 3.00 m.	2.5% Long. Max. 6% Long.	20-40			Adaptados en hombrón o en talud.	Requisito de camión tractor de 40 toneladas, para carga máxima de 5 toneladas, se dispone de rocas de infraestructura.	
MANCOMUNIDAD	ESPECIAL DE INTERCOMUNICACION (F)	0.30 a 0.45 0.05 a 0.45	12 a 18 8 a 11	1.50 m. Ancho carril de 3.00 m para carril, con separación entre carriles de 1.00 m. (para carriles) con anchos de 3.00 m. Ancho carril de 3.00 m.	2.5% Long. Max. 6% Long.	19-23			Adaptados en hombrón o en talud.	Requisito de camión tractor de 40 toneladas, para carga máxima de 5 toneladas, se dispone de rocas de infraestructura.	
MUNICIPAL	PERIFERICO (G)	0.30 0.05	Mín 6.0 Mín 4.5	1.50 m. Ancho carril de 3.00 m para carril, con separación entre carriles de 1.00 m. (para carriles) con anchos de 3.00 m. Ancho carril de 3.00 m.	2.5% Long. Max. 6% Long.				Adaptados en hombrón o en talud.	Requisito de camión tractor de 40 toneladas, para carga máxima de 5 toneladas, se dispone de rocas de infraestructura.	
MUNICIPAL	CIUDADANA (H)	0.30	Mín 2.5	1.50 m. Ancho carril de 3.00 m para carril, con separación entre carriles de 1.00 m. (para carriles) con anchos de 3.00 m. Ancho carril de 3.00 m.	2.5% Long. Max. 6% Long.	10	Mín 30 m	Mín 3 m	Adaptados en hombrón o en talud.	Requisito de camión tractor de 40 toneladas, para carga máxima de 5 toneladas, se dispone de rocas de infraestructura.	

Dirección de Ordenamiento e Infraestructura Territorial

**ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL
CANTÓN GUAYAQUIL**

ANEXO No.6

**DEFINICIONES Y SIGLAS RELACIONADAS CON
NORMAS QUE REGULAN EL DESARROLLO
URBANO**

ACERA: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de lindero y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

ACM: Corresponde a las áreas que deben cederse a la Municipalidad como Bienes Municipales de Uso Público, esto es, vialidad, equipamiento comunitario, áreas verdes o libres, etc., según normas establecidas por ordenanza.

AFECTACIÓN: Acción por la cual, la autoridad competente asigna, parcial o totalmente un terreno particular para obras o uso públicos.

ALERO: Extremo inferior de la cubierta que sobresale de la edificación.

ALTURA DE LOCAL: Distancia vertical entre niveles terminados de piso y la superficie inferior de la losa o cielo raso.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Distancia vertical entre el suelo natural y un plano paralelo al mismo, que defina la edificación. Se medirá desde la cota de planta baja, y a partir de la mitad del frente del lote. En casos de terrenos con pendientes, la altura de la edificación se referirá al perfil natural del terreno.

ANCHO DE VÍA: Distancia de la zona de uso público vial, tomada entre las líneas de frente de lotes. Tal ancho corresponde al derecho de vía establecido por previsión de planificación o proyecto autorizado.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO: Para cualquier unidad de actuación urbanística delimitada por su respectivo polígono; la estimación del aprovechamiento urbanístico del suelo se realizará respecto del área del polígono, excluidos los terrenos destinados a equipamientos urbanos especiales públicos, tanto existentes como previstos y que como tales han sido objeto de la correspondiente afectación.

ÁREA BRUTA: Superficie total de un terreno conforme a escrituras de propiedad y planos de levantamiento topográfico.

ÁREA DE AFECTACIÓN: Superficies identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o por proyecto aprobado por el Concejo Municipal, destinadas a la estructura vial, núcleos de estructuración urbana, y, o Suelo No Urbanizable, Servidumbres por paso de líneas de alta tensión, acueductos, poliductos, u otros sistemas de infraestructura.

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: Es la suma de las áreas edificadas por pisos, excluyendo cubiertas.

ÁREA NETA: o vendible, corresponde a las superficies reservadas al propietario, como aprovechamiento urbanístico, susceptibles de transferencia de dominio como bienes de propiedad privada.

ÁREA URBANA: Es aquella comprendida dentro del límite urbano.

ÁREA ÚTIL: corresponde al área bruta descontando el área de afectación, y para efectos de cálculo de uso del suelo, corresponde al 100% del área de proyecto.

AUDITORIA AMBIENTAL: Procedimiento administrativo de carácter técnico que permite establecer el impacto ambiental que alguna actuación ha producido en el ambiente.

AUMENTO: Incremento del volumen de una edificación.

BALCÓN: Elemento exterior en voladizo, generalmente prolongación del piso, accesible y limitado por su parapeto.

BARRERAS CORTAFUEGO: Membranas continuas, horizontales o verticales, tales como pisos y paredes, diseñadas y construidas con capacidades específicas de resistencia al fuego, medidas en horas o minutos, cuyo propósito es evitar la propagación del fuego y del humo.

BARRIO: Componente del escalafón territorial, correspondiente a una población de entre cinco mil y diez mil habitantes.

BLOQUE: Edificación aislada, multi-usuaria, de más de tres pisos.

CARTEL O ROTULO: Anuncio que se coloca en el espacio público, o para ser visto desde aquel. Se clasifican en: a) rótulos arquitectónicos, los que constituyen parte inherente o complementan la arquitectura de una edificación, por lo que no son objeto de regulación en este reglamento; b) rótulos publicitarios, los que se regulan en las presentes disposiciones; c) rótulos no publicitarios, los que incluyen

rótulos reguladores del tráfico, de la nomenclatura urbana y de otras informaciones de carácter oficial, rótulos identificativos de empresas e instituciones; rótulos informativos, de programas u horarios; rótulos ornamentales: bandera, placas conmemorativas, etc.

CERRAMIENTO: Obra menor de carácter permanente, que se levanta en el predio, a partir de la línea de lindero respecto de las áreas de uso público o de predios colindantes, y que tiene por objeto impedir el acceso hacia el predio y delimitarlo.

CÓDIGO MUNICIPAL DE ARQUITECTURA: Conjunto de normas relacionadas con el dimensionamiento, forma, ubicación y construcción de componentes arquitectónicas, cuyo propósito es asegurar la estabilidad, la habitabilidad, la seguridad, la funcionalidad y la adecuación con el entorno, de las edificaciones agrupadas por tipos. El código incluye dos tipos de normas: a) las obligatorias, denominadas restricciones; y, b) las indicativas, denominadas criterios, que se organizan en forma de anexos.

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

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): Relación entre el área de construcción y el área del lote.

CONCEJO: Concejo Municipal de Guayaquil.

COMERCIO OCASIONAL: Aquel que se realiza en períodos preestablecidos de tiempo, entre ellos: fiestas navideñas o patías, inicio de cursos lectivos, etc.

COMERCIO TRANSITORIO: Aquel que no es definitivo, concluyendo al finalizar el plazo de la autorización correspondiente.

COMPATIBILIDAD DE USOS: Determinación de usos complementarios respecto de aquel predominante que caracteriza a una Zona. Los mismos se especifican como Compatibles y Condicionados. En Zonas Residenciales (ZR) se determinan cuatro grados posibles de compatibilidad (A, B, C y D); en Corredores Comerciales y de Servicios, cinco grados de compatibilidad (E, F, G, H e I) los que espacialmente se consignan en los mosaicos del Anexo No.1. de la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones.

CONSTRUCTOR: Ver: Responsable Técnico.

CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS: Corredores constituidos por los predios frentistas a

los ejes viales calificados como tales, a los que predominantemente se asigna usos comerciales, de servicios y habitacionales, de mediana y alta intensidad.

CORREDORES DE ESTRUCTURACIÓN URBANA. Corresponden a desarrollos urbanísticos y componentes naturales lineales, que por su importancia delinean el ordenamiento de la ciudad, tales como la red vial fundamental, los corredores para infraestructura, y los ríos y esteros.

CORTAFUEGO: División que separa partes de un edificio, o edificios contiguos, y que en caso de incendio impide o dificulta la propagación del fuego.

DENSIDAD BRUTA: relación entre el número de habitantes y el área bruta del terreno, expresada en hectáreas.

DENSIDAD NETA: relación entre el número de habitantes y el área neta, de solar o agregación de éstos, expresada en hectáreas.

DESARROLLISTA: Persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera, que promueve o ejecuta proyectos encaminados a acrecentar o mejorar la oferta de bienes y, o servicios destinados al mejoramiento de la calidad de vida de población.

DESARROLLOS URBANÍSTICOS: Proceso de transformación del Suelo Urbanizable Programado, a Suelo Urbanizado, mediante obras de infraestructura vial, servicios básicos, y equipamiento en atención a un proyecto de urbanización autorizado por la Municipalidad.

DIVISIÓN O SUBDIVISIÓN: Reconócese como división o subdivisión, el desmembramiento de un Inmueble en una superficie menor, siempre que las áreas resultantes de tal operación cubran las dimensiones mínimas, establecidas para la zona en que se halle ubicado el terreno.

DIVISIÓN CONTRA INCENDIOS: Parte en la que, por razones de seguridad contra incendios, se divide o compartimenta un edificio en atención a máximos admisibles de área y de altura; tales divisiones se delimitan por medio de barreras cortafuego.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA: Comprende formularios, solicitudes, planos, memorias, especificaciones, presupuestos y otros, presentados bajo la firma de responsabilidad profesional.

DJV: Dirección de Justicia y Vigilancia de la Municipalidad de Guayaquil.

DMA: Dirección de Medio Ambiente

DOIT: Dirección de Ordenamiento e Infraestructura Territorial

DOPM: Dirección de Obras Públicas Municipales.

DUAR: Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro de la Municipalidad de Guayaquil.

EDIFICIO TERRAZADO: Construcción que se desarrolla en terrazas adaptándose al perfil natural de terrenos en laderas.

EDIFICACIÓN: Toda construcción, sea temporal o permanente, destinada a satisfacer las necesidades y actividades humanas.

ENTREPISO: Planta parcial, relacionada funcional y físicamente con el (los) piso(s) inmediato(s) inferior o superior, limitada en su área hasta un 75% de la superficie de uno de aquellos. Tal el caso de los mezzanines, ubicados entre la planta baja y el primer piso alto, refiriéndose el porcentaje indicado al área útil de la planta baja.

ESCALAFÓN TERRITORIAL: Jerarquía espacial del ordenamiento urbano que se establece a efecto de la distribución adecuada de equipamientos y servicios, la que en esta ordenanza corresponden a, en su orden, Zonas de Planificación, Sectores de Planificación, Barrios y Vecindarios. Adicionalmente, con el propósito de controlar el uso del suelo y las normas de edificación, se establecen áreas homogéneas según tales aspectos, a las que se denominan subzonas.

ESPACIO HABITABLE: Ver local habitable.

ESTACIONAMIENTO: Lugar destinado específicamente a acomodar o aparcar vehículos.

ESTRUCTURA: Elementos que soportan las cargas permanentes y accidentales, y los esfuerzos laterales de un edificio.

ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL: Estudios técnicos que proporcionan antecedentes que permiten prever e identificar los impactos de una actuación sobre el medio. Se complementan con el Plan de Manejo Ambiental, el cual en forma sistemática describe las medidas que controlen, mitiguen y, o compensen las alteraciones ambientales significativas.

EQUIPAMIENTO URBANO. Instalaciones públicas y, o privadas que facilitan servicios a las personas o a la ciudad en general. Se clasifican en: a) equipamiento

urbano comunal, que comprende entre otros, servicios de educación y cultura, culto, recreación, salud, sanidad, asistencia social, seguridad y administración pública; y, b) equipamiento urbano especial, constitutivo de núcleos y, o corredores de estructuración urbana, que comprende entre otros, terminales de transporte de pasajeros y cargas, oleoductos, gasoductos, instalaciones de escala urbana y zonal de electricidad, agua, telefonía, telégrafo, radio, televisión y correo.

ETAPAS: Ambitos urbanísticos autosuficientes, según niveles exigibles de equipamiento y servicios, en que puede subdividirse una urbanización. También, las partes en que se prevé subdividir el proceso constructivo de las obras de urbanización y, o edificación.

FACHADA: Superficie que define exteriormente una edificación.

FASES: Pasos a observar en los procesos de aprobación y autorización municipal aplicable a proyectos regulados por ordenanza. También, aspectos característicos de un proceso, tales como, diagnóstico, propuesta, ejecución, evaluación, etc.

FUNCIONALIDAD: Conjunto de atributos que, referidos al avance constructivo, distribución de ambientes y dotación de áreas, equipos y servicios de infraestructura, garantizan la utilización adecuada y, o la habitabilidad de una edificación.

FRENTE DEL LOTE: Es el lindero del lote hacia áreas de uso público.

GAD: Gobierno Autónomo Descentralizado

HABITABILIDAD: Condiciones mínimas, funcionales y constructivas, para que una edificación pueda constituirse en local habitable. Para el efecto, no es necesario que se haya concluido trabajos tales como: carpintería, de pintura al interior de la edificación, cerramientos u otras obras exteriores, siempre que tal situación no represente riesgo a la seguridad de las ocupantes.

IMPACTO AMBIENTAL: Alteración positiva o negativa del medio natural o del construido, provocada en forma directa e indirecta por alguna actuación sobre un territorio determinado.

INSPECCIÓN FINAL: Acto que lo ejecuta la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, para verificar y determinar que la construcción se ajusta a los planos, diseños y especificaciones, y cumple con las disposiciones contempladas por presente ordenanza.

INTENSIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO. Se regula según la asignación de densidad poblacional bruta, del coeficiente de ocupación del suelo, del coeficiente de utilización del suelo, para cada zona y subzona en la que se divide la ciudad para efectos de planificación.

En términos generales, la Intensidad normada del uso del suelo da lugar a) desarrollos urbanos intensivos, que admiten densidades poblacionales medias y altas; y, b) desarrollos urbanos no intensivos, que admiten densidades bajas y muy bajas.

INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO: Estudios de planificación urbanística aplicables según calificación de suelo; son: Plan Parcial, Plan Especial. Ver Plan de ordenamiento Territorial.

LICENCIA DE PARCELACIÓN: Documento municipal que autoriza proyectos de parcelación de acuerdo a normas. De incluir obras de habilitación urbanística se denomina Licencia de Parcelación y Urbanización.

LÍNEA DE LINDERO: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y un área de uso público o comunal.

LEGALIZACIÓN O REGULARIZACIÓN: Procedimiento por medio del cual se regulariza situación anómala de edificaciones y fraccionamientos, respecto de ordenanzas municipales, y relacionadas con el uso, las características y forma de ocupación de los lotes y las condiciones de edificabilidad. No se aplica a lotes y construcciones que afectan a los espacios públicos.

LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN: Delimita el área implantable de una construcción en un lote, según normas municipales.

LÍNEA DE SOPORTAL: Delimita el retiro que, en planta baja, deberán observar los edificios a construirse en zonas donde es exigido soportal.

LOTE: Terreno limitado por otras propiedades, con acceso a una o más áreas de uso público, y dotado de servicios de infraestructura básica, en forma parcial o total.

LOCAL HABITABLE: Espacio cubierto, destinado normalmente a ser morada, lugar de trabajo o permanencia de personas, como: almacenes, tiendas, negocios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, etc. Se excluye: cocinas, lavanderías, servicios higiénicos, despensas, espacios de circulación, vestíbulos, estacionamientos, ascensores o similares.

MACROLOTE: Predio resultante de la aplicación de un Programa de Ordenamiento Urbanístico en suelo urbanizable no programado. El área de los macrolotes deberá ser tal, que al menos posibilite desarrollos residenciales de entre 2.500 y 5.000 habitantes de acuerdo a la densidad poblacional asignada por el Plan de Ordenamiento Territorial; para el caso de macrolotes industriales o para comercio y servicios, serán de al menos de 2 Has. y 1 Ha., respectivamente.

MANZANA: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por espacios de uso público, generalmente calles.

MANUAL: Manual de diseño de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

MEDIOS DE EGRESO: Vías de salida continuas y sin obstáculos, desde cualquier parte de un edificio hacia un espacio abierto o hacia un espacio público. Se consideran medios de egresos a los espacios cerrados o abiertos tales como corredores, pasadizos, balcones, rampas, vestíbulos, cajas de escaleras, patios, puertas, áreas de retiros, etc., los cuales deberán satisfacer distancias máximas admisibles y características de diseño y construcción que aseguren la no propagación del fuego y del humo a través de ellos.

MUNICIPALIDAD: M. I. Municipalidad de Santiago de Guayaquil.

NORMAS DE EDIFICACIÓN: Características técnicas básicas a las que deberán sujetarse las edificaciones.

NÚCLEOS URBANOS. Espacios destinados a un conjunto de instalaciones tales como: servicios administrativos, cívicos, culturales, deportivos, comerciales, recreacionales, de transporte, etc. Se clasifican en estructuradores y no estructuradores.

OBRAS MENORES: Son las complementarias a la edificación principal, a la cual mejora, sin comprometer su integridad ni contravenir normas municipales, así como las que se realizan en solares no edificados, tales como: cerramientos, arreglos exteriores de jardinería, cisterna, pavimentos exteriores, pintura, etc. También se consideran obras menores a las edificaciones no en serie que no excedan un área de sesenta (60) metros cuadrados.

OCHAVA: Corte diagonal en la(s) esquina(s) de un predio enfrentado(s) a vías vehiculares.

PARCELA: Fracción de terreno, de extensión conti-

nua, limitado de los colindantes con un polígono de linderación. Tratándose de parcelas urbanas, éstas serán resultante de la aprobación municipal de los instrumentos de ordenamiento y de gestión previstos por el Ordenamiento Territorial. Si la parcela resultante es de forma regular se denomina lote, y si se la habilita con obras de urbanización se denomina solar.

PARCELACIONES: Fraccionamiento de un predio en dos o más lotes. Se clasifican en: a) Parcelaciones Agrícolas, destinadas a cultivos o a explotación agropecuaria, o a bosques; y, b) Parcelaciones Urbanas, cuyo propósito es constituir un núcleo de población.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: División simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, que den frente alguna vía pública existente o en proyecto autorizado, cuyo propósito es permitir tras la implementación de obras de urbanización autorizadas, el desarrollo de núcleos de población y, o instalaciones comerciales, de servicios e industriales.

En casos de parcelaciones urbanísticas realizadas de acuerdo a instrumentos de ordenamiento establecidos en el Ordenamiento Territorial, será exigible ACM.

PASAJE PEATONAL: Área de circulación interior ubicada en o entre edificaciones, destinada exclusivamente a peatones.

PISO: Superficie construida que horizontalmente brinda soporte a las actividades de una edificación. Las plantas se delimitan entre pisos y, o entre estos y la cubierta.

PLAN DE DESARROLLO DEL CANTÓN: Instrumento de planificación municipal que prevé, dirige, ordena y estimula el desenvolvimiento social, económico, físico ambiental y administrativo del cantón.

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: Ver Estudios de Impacto Ambiental.

PLAN DIRECTOR: Plan aprobado al inicio de cada administración municipal, que establece las intervenciones y proyectos urbanos, en aplicación temporal y progresiva de los Planes Reguladores de Desarrollo Urbano y Físico Cantonal.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento Municipal de planificación que regula el crecimiento físico espacial a través de, entre otros, la zonificación y establecimiento del régimen urbanístico del suelo, la definición de la estructura vial y de núcleos de equipamiento urbano.

Promulgado mediante la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil, establece normas y condiciones de usos de suelo para su crecimiento físico, y lineamientos para proyectos de desarrollo, y estrategias de ejecución progresiva.

PLANES ESPECIALES: Estudios de planificación de interés sectorial específico, formulados por iniciativa municipal o privada, referidos a rehabilitación, conservación, remodelación y reversión urbanística.

PLANES PARCIALES. Estudios de Planificación, formulados por la Municipalidad o por iniciativa privada, cuya aprobación califica al suelo como Urbanizable Programado y permite disponer de la normativa urbanística detallada, aplicable en la ejecución de proyectos de urbanización.

PLANO APROBADO: Plano de proyecto autorizado por DUAR.

PLANTA: Volumen edificado delimitado entre pisos; a efecto de su notación, el desarrollado a nivel del suelo se lo identificará con el número uno, asignándosele los números subsiguientes, en orden ascendente, a las siguientes plantas; las plantas hacia el subsuelo se identificarán con notación negativa, en orden descendente.

PLANTA BAJA: Piso de la edificación localizado a nivel de la acera, con una tolerancia de +/- un (1) metro lineal. Para el caso de edificaciones con soportales, el nivel de éste será de hasta más veinte centímetros (+ 20 cm.) sobre el de la acera que enfrente.

PLAZOS: Períodos dimensionados en días o semanas, relacionados con respuestas a solicitudes, entrega de información, notificación de términos de procesos establecidos por ordenanza. Tratándose de días laborables, se denomina término.

PORTAL: Ver soportal.

PROFESIONAL: Arquitecto o Ingeniero a quien, dentro de su ámbito profesional, le corresponde elaborar estudios, diseños, o dirigir la ejecución de obras.

PROYECTO: Documento técnico que describe una propuesta de actuación arquitectónica o de desarrollo urbanístico, que de sujetarse a normas y regulaciones previstas por ordenanza permitirá la emisión del correspondiente Registro de Construcción o Licencia de Parcelaciones.

RED VIAL. Sistema de vías que brinda acceso a la ciudad o a partes de ella. Se clasifican en: a) accesos

carreteros; b) red primaria, denominada en esta Ordenanza Red Vial Fundamental, que brinda acceso a grandes zonas de la ciudad; c) red vial secundaria, que brinda acceso a sectores urbanos; y d) red vial local que brinda acceso directo a los predios.

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: Instrumento público otorgado por la DUAR, que autoriza edificar conforme a normas técnicas.

REGISTRO DE VISTA. Prohibición de que ventanas, balcones, terrazas, miradores o azoteas, den vista a las habitaciones o espacios abiertos de un predio vecino, a menos que se interponga una distancia de tres (3) metros entre el plano vertical más saliente de aquellos y la línea de lindero común.

REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. Proceso de legalización de lotizaciones o subdivisiones aprobadas por el IERAC, o de aquellas que han devenido de ocupaciones de hecho.

REMODELACIÓN: Modificaciones, a edificaciones existentes, en rubros como: distribución interna; puertas y ventanas exteriores; paredes interiores. No se considera remodelación las obras como: apertura de ventanas o puertas de comunicación interior; adecuación de jardines; enlucidos; pintura; revestimientos, reparación de cubiertas, etc.

REPARACIÓN: Sustitución de elementos defectuosos de una edificación que, de comprometer elementos estructurales, requieren de autorización por parte de DUAR. No será aplicable a construcciones declaradas obsoletas.

RESPONSABLE LEGAL: Persona natural o jurídica, titular del dominio del predio sobre el cual se va actuar; o que dispone de expresa y fehaciente delegación del propietario, o en su defecto expresa que asume la responsabilidad civil y penal para fungir como tal para la actuación requerida.

RESPONSABLE TÉCNICO O CONSTRUCTOR: Profesional legalmente competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones vigentes de la M.I. Municipalidad de Guayaquil. Se entenderá también como tal, la persona jurídica cuyo objeto social comprenda la ejecución de obras de construcción y urbanización, y que para estos efectos actúe representado por profesional calificado.

RETIRO: Distancia comprendida entre la línea de fábrica y los linderos, medida horizontal y perpendicular a éstos. Se clasifica en: retiros frontales, cuando la distancia se refiere a las áreas de uso público; y,

laterales, cuando la distancia se refiere a otros lotes. Para casos de terrenos medianeros, el opuesto al frontal se lo considera posterior.

REVOQUE O ENLUCIDO: Recubrimiento de acabados aplicados a paredes, elementos estructurales, instalaciones técnicas, etc.

SECTOR DE PLANIFICACIÓN: Componente del escalafón territorial que generalmente coincide con una unidad de actuación urbanística, y cuya población residente es de entre veinte mil y cuarenta mil habitantes.

SOLAR: Todo lote tendrá la calificación de solar cuando disponga de los servicios de infraestructura básica: agua potable, sistemas sanitario y pluvial, y energía eléctrica, que permitan el adecuado funcionamiento de las edificaciones que, previa autorización municipal, sobre él se realicen.

SOPORTAL: Área cubierta en planta baja, de propiedad privada y de uso público, para circulación peatonal, con superficie antideslizante, desarrollada a partir de la línea de lindero, en la cual sólo se permite la construcción de pilares o columnas.

SÓTANO: Parte de una edificación bajo la cota del terreno, tomada con referencia al nivel de la planta baja. Podrá contener locales que, por condiciones de ocupación y características de diseño, puedan localizarse en subsuelos.

SUELO URBANIZADO. Territorio ocupado en el ámbito de aplicación y en los términos que define la Ordenanza de Ordenamiento Territorial, en atención a la disponibilidad de servicios básicos, se clasifica en consolidado y no consolidado.

SUELO URBANIZABLE. Espacios no urbanizados, pero que por su aptitud territorial están destinados a convertirse en suelo urbanizado. Se clasifican en suelo urbanizable programado, SUP, y suelo urbanizable no programado, SUNP.

SUELO NO URBANIZABLE. Es aquel que tiene limitaciones de uso, pudiendo destinarse a actividades extractivas, recreacionales, de protección, de reservación ecológica, o de riesgo y vulnerabilidad.

SUBZONAS. División de las zonas en áreas urbanísticamente homogéneas con el propósito de establecer la compatibilidad de usos aplicable, las tipologías de edificación admisibles, y la forma de ocupación, la densidad neta y la edificabilidad de sus lotes o solares.

SMV: Salario Mínimo Vital para los trabajadores en general, establecido legalmente y que corresponda al que se encuentre vigente al momento de aplicarse alguna Ordenanza Municipal.

TORRE: Edificio aislado de sus colindantes, sujeto a normas de altura y retiros determinadas por la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O SECTORES: Áreas delimitadas por polígonos donde se aplican los instrumentos de ordenamiento (Planes Parciales y Especiales) prescritos en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial.

USOS DEL SUELO: Actividades categorizadas que se asignan como predominantes y caracterizan a las diferentes zonas y subzonas en las que se divide la ciudad para efectos de planificación. La predominancia de usos no es excluyente de otros permitidos y condicionados que se establecen en la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones.

USUARIO: Persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera, que de acuerdo a los límites establecidos por la Ley tiene derecho al usufructo de los bienes y servicios de uso público.

VECINDARIO: Componente del escalafón territorial, cuya cobertura poblacional es de entre dos mil quinientos y cinco mil habitantes.

VOLADIZO: Parte de la edificación que sobresale de la fachada, en plantas altas.

VOLUMEN DE CONSTRUCCIÓN: Espacio ocupado o delimitado por una edificación.

ZONAS DE PLANIFICACIÓN: División de la ciudad en partes a efecto de la asignación de usos predominantes y de una racional dotación de equipamientos y servicios básicos. De acuerdo al escalafón territorial, le corresponde una población de entre doscientos mil y cuatrocientos mil habitantes.