



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, viernes 13 de mayo de 2011. No. 11

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén. Valor

US\$ 1.00

## INDICE

CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

ORDENANZA

CONSIDERANDO

TERCERA MODIFICACIÓN A LA "ORDENANZA DE INTENSIFICACIÓN Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES Y EDIFICACIONES SITUADAS CON FRENTE A LA CALLE 9 NO VÍCTOR EMILIO ESTRADA SCIACALUGA, CALLE 11C NO ISABEL HERRERÍA HERRERÍA (ANTES QUINTA B), CALLE 11D NO DR. ISAAC AURELIO CABEZAS VILLALBA (ANTES LA SEXTA), CALLE 11C NO CARLOS CUEVA TAMARÍZ (ANTES LA QUINTA), CALLE 12 NO DR. CARLOS LUIS PLAZA DAÑIN, AV. 30 NO GUAYACANES, AV. 28 NO. JUAN DE DIOS MARTÍNEZ MERA (ANTES LAS MONJAS), TRANSVERSAL 26 NO MIGUEL ASPIAZU CARBO (ANTES CONTINUACIÓN DE LAS LOMAS), AVENIDA 26 NO DEL ROTARISMO (ANTES LAS LOMAS) Y CALLE 7 NO DR. JORGE PÉREZ CONCHA (ANTES CIRCUNVALACIÓN SUR)".

..... 1

QUE, con fecha 19 de noviembre de 1956 se publicó por la prensa la "Ordenanza Reformativa de la de Construcción y Ornato" por la cual se incorporaron normas que declararon como "residencial" a la Urbanización "URDESA". El M. I. Concejo Cantonal en sesiones del 5 y 19 de agosto de 1993 aprobó la "Ordenanza de intensificación y cambio de uso del suelo de lotes con frente a la Av. Víctor Emilio Estrada (URDESA CENTRAL)", normativa que fuera derogada por la "ORDENANZA DE INTENSIFICACIÓN Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES Y EDIFICACIONES SITUADAS CON FRENTE A LA CALLE 9 NO VÍCTOR EMILIO ESTRADA SCIACALUGA, CALLE 11C NO ISABEL HERRERÍA HERRERÍA (ANTES QUINTA B), CALLE 11D NO DR. ISAAC AURELIO CABEZAS VILLALBA (ANTES LA SEXTA), CALLE 11C NO CARLOS CUEVA TAMARÍZ (ANTES LA QUINTA), CALLE 12 NO DR. CARLOS LUIS PLAZA DAÑIN, AV. 30 NO GUAYACANES, AV. 28 NO. JUAN DE DIOS MARTÍNEZ MERA (ANTES LAS MONJAS), TRANSVERSAL 26 NO MIGUEL ASPIAZU CARBO (ANTES CONTINUACIÓN DE LAS LOMAS),

**AVENIDA 26 NO DEL ROTARISMO (ANTES LAS LOMAS) Y CALLE 7 NO DR. JORGE PÉREZ CONCHA (ANTES CIRCUNVALACIÓN SUR)"** publicada por la prensa el 30 de noviembre del 2002;

**QUE**, respecto de la referida normativa expedida en el año 2002, con fecha 9 de diciembre del 2004 se publicó por la prensa una "reforma" que --entre otros-- incorporaba la Av. Del Rotarismo (Las Lomas) a las avenidas destinadas como corredores comerciales; así también, se expidió una "ampliación" publicada por la prensa el 7 de marzo del 2006 que ampliaba como corredores comerciales la Calle 7 NO Jorge Pérez Concha y a la prolongación de la calle 9 NO Víctor Emilio Estrada, en los tramos especificados en la misma;

**QUE**, es necesario canalizar y normar la tendencia y expectativas actuales de cambios de actividades en ciertos sectores y calles de la Ciudadela Urdesa Central, especialmente en lo referente a servicios profesionales y empresariales en general, en el marco de regulaciones que no alteren mayormente las capacidades de infraestructura sanitaria por un lado, y el normal uso de los espacios públicos destinados a la circulación peatonal y vehicular, por otro; y,

**QUE**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre del 2010, establece en su artículo 57 (letra x) como una de las atribuciones del concejo municipal, la de regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente el uso del suelo en el territorio del cantón.

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

## EXPIDE

**LA TERCERA MODIFICACIÓN A LA "ORDENANZA DE INTENSIFICACIÓN Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES Y EDIFICACIONES SITUADAS CON FRENTE A LA CALLE 9 NO VÍCTOR EMILIO ESTRADA SCIALUGA, CALLE 11C NO ISABEL HERRERÍA HERRERÍA (ANTES QUINTA B), CALLE 11D NO DR. ISAAC AURELIO CABEZAS VILLALBA (ANTES LA SEXTA), CALLE 11C NO CARLOS CUEVA TAMARÍZ (ANTES LA QUINTA), CALLE 12 NO DR. CARLOS LUIS PLAZA DAÑIN, AV. 30 NO GUAYACANES, AV. 28 NO. JUAN DE DIOS MARTÍNEZ MERA (ANTES LAS MONJAS), TRANSVERSAL 26 NO MIGUEL ASPIAZU CARBO (ANTES CONTINUACIÓN DE LAS LOMAS), AVENIDA 26 NO DEL ROTARISMO (ANTES LAS LOMAS) Y CALLE 7 NO DR. JORGE PÉREZ CONCHA (ANTES CIRCUNVALACIÓN SUR)".**

### Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

La presente modificación establece el desarrollo de ciertas actividades comerciales y de servicios, tal como se expresa en el plano y cuadros anexos y constitutivos del presente instrumento legal, aplicables a los siguientes solares frentistas:

a) **Calle 8 NO (Bálsamos)**, ubicados desde la Av. 28 NO Pde. Juan de Dios Martínez Mera (antes Las Monjas) hasta la Calle 9 NO (Víctor Emilio Estrada), de las manzanas 4 a 11; 17 a 22

Manzanas	Solares	Manzanas	Solares
4	9,10,11-1,11-2,12 y13	11	8 a 11
5	10-2,11a16,18a20	17	2 a 6, 7-2
6	6,7-1,7-2,8,9-1	18	1 a 6
7	6-1,7,8,9-1,9-4	19	1 a 5, 6-1
8	7-2,7-5,8 a11	20	1-1, 2 a 7
9	7-1,8,9-1,9-2,10,11-1	21	1-1,2,3-1,3-2,4 a 8
10	7 a 11	22	1, 2-1, 2-2, 3 a 7

b) **Av. 23 NO Dr. Otto Arosemena Gómez** (antes Circunvalación Norte), desde Calle 9 NO (Victor Emilio Estrada) hasta Calle 12 NO Dr. Carlos Luís Plaza Dañin, de las manzanas 3; 12 a 16 y 183.

Manzanas	Solares	Manzanas	Solares
3	1-1,1-2,1-3,2-1,2-2, 3, 4, 6 a 11,12-1,12-2, 13-1, 13-2, 14 a 16, 17- 1,17-2,18 a 20, 23, 24, 25- 1,25-2, 26 a 29	15	1, 2, 4 a 7
12	3 a 10	16	1,2,3,4-1,4-2,4-3,6-1
13	1 a 5, 6-1	183	1-1,2-1,2-2, 3 a 5
14	1-1, 2 a 6		

c) **Calle 6 NO Manuel Rendón Seminario** desde Av. 28 NO Pdte. Juan de Dios Martínez Mera (antes Las Monjas) hasta Calle 7 NO Dr. Jorge Pérez Concha (antes Circunvalación Sur), de las manzanas 1, 181 y 182.

Manzanas	Solares	Manzanas	Solares
1	4-1,5,7-2,7-3,7-5,7-6, 9-1,9- 2,10-1,10-2, 11-1;11-2;12-1,12-2	182	2 a 6, 7-1
181	1-2, 2, 3, 4-1, 4-2 y 5		

d) **Calle 11 C NO Sr. Carlos Cueva Tamariz** (antes calle Quinta) desde Av. 27 NO Dátiles hasta Av. 23 NO Dr. Otto Arosemena Gómez (antes Circunvalación Norte), de las manzanas 16; 27; 37; 42; 183; 184; 186 y 187.

Manzanas	Solares	Manzanas	Solares
16	6-2, 7, 8-1	183	1-2,15-1,15-3,16
27	5-2, 6, 7, 8-1	184	1-1, 2, 15-1, 16
37	5, 6,7-2	186	1-1
42	7-2, 8	187	1-2, 16-1, 16-2

e) **Av. 24 NO (Bálsamos Norte)** desde la Calle 12 NO hasta la Calle 11 C NO Carlos Cueva Tamariz (antes Calle 15 Dr. Carlos Luís Plaza Dañin.)

Manzanas	Solares	Manzanas	Solares
183	8-1,8-2,8-3,9,14,15-2	184	1-2, 3 a 6, 7-2

**Artículo 2.- DE LAS NORMAS DE EDIFICACIÓN.-**

En los solares identificados en los cuadros anteriores, se podrán realizar remodelaciones, ampliaciones o nuevas edificaciones, que incluyan los usos previstos, debiendo respetar los parámetros de edificabilidad y demás disposiciones conexas que se encuentran vigentes para la Urbanización Urdesa Central y que se detallan en el Anexo 4. Zona Residencial Dos (ZR-2), de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, especialmente en lo relacionado con las plazas de aparcamiento exigibles y al coeficiente de uso del predio, que están basados en la capacidad máxima de la infraestructura general instalada, donde se incluyen vías y otros servicios.

**Artículo 3.- DE LOS USOS PERMITIDOS.-**

3.1. En los solares identificados en el Artículo 1 de la presente ordenanza, se permitirá exclusivamente la instalación de oficinas administrativas para cualquiera de las actividades identificadas en el cuadro denominado de Compatibilidad

de Usos (**Anexo 1**) que forma parte de esta Ordenanza.

A efectos de aplicación de la presente ordenanza no obstante, se entenderá como Oficina Administrativa, aquellas que:

- Desarrollen solo actividades administrativas que no generen aglomeraciones de público ni de vehículos, evitando de esa forma el uso de espacios públicos.
- Que bajo ningún concepto se utilicen los espacios destinados a retiros, salvo para garajes, porterías y casetas de vigilancia, acorde con lo estipulado en el art. 15, numeral 15.2, literal (a), de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.
- En caso de prever espacios destinados para la capacitación interna de su personal administrativo, estos no excedan del 20% del área de construcción permitida.

**ANEXO 1  
CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

ACTIVIDADES PERMITIDAS INDEPENDIENTES O COMBINADAS EN UN MISMO PREDIO			
OFICINAS ADMINISTRATIVAS			
COD.	ACTIVIDADES	COD.	ACTIVIDADES
719	Servicios relacionados con el transporte, excepto depósito, almacenamiento y empaque: 71911 Agencias de correos, telégrafos; 71912 Agencia de turismo 71913 Agentes de aduana, asesoría de comercio exterior.	83240	Servicios Técnicos y Arquitectónicos (Oficinas para arquitectos, constructores, decoradores, dibujantes, ingenieros y otros servicios técnicos relacionados con la construcción)
820	Seguros: 82001 Agentes y corredores de seguros; 82002 Compañías de seguros y reaseguros.	8325	Servicios de publicidad: 83251 Decoradores de vitrinas 83252 Investigación de mercados; 83254 Servicios y agencias de publicidad.
831	Bienes inmuebles: 83101 Arrendamiento administración y venta de bienes inmuebles; 83102 Corredores de propiedades- mandato y 83103 Urbanizaciones y lotes.	8328	Servicios prestados a las empresas: 83281 Investigación de mercados; 83282 Desarrollo de programas y sistemas para computador; 83287 Servicio de fax, 83288 Sociedades civiles, compañías, consorcios, estudios jurídicos, etc.; 83289 Oficinas de profesionales (consultorio médico, veterinario solo para atención ambulatoria) 83291 Asesorías y consultorías económicas 83297 Traductores y mecanógrafas.
8321	Servicios jurídicos: 83211 Notarios públicos y 83213 Servicios jurídicos-abogados.	96001	Organizaciones internacionales/consulados
8322	Servicios de contabilidad, auditoría, teneduría de libros: 83221 Asesorías tributarias; 83222 Servicios de Contabilidad y Auditoría; 83223 Auditores 83224 Contadores públicos y actuarios.		

- 3.2.- Adicionalmente, a más de las actividades descritas en el cuadro Compatibilidad de usos para Oficinas administrativas, se permitirá el uso 63205 Residenciales (Hotel-Boutique) en un máximo de 11 habitaciones y siempre que no incluyan servicio de restaurante. (Anexo 2).

## ANEXO 2 CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

ACTIVIDADES PERMITIDAS EXCLUSIVAMENTE EN SOLARES INDEPENDIENTES	
<b>HOTELERÍA</b>	
COD.	ACTIVIDADES
63205	Residenciales (Hotel – Boutique)

### Artículo 4.- DE LOS USOS PROHIBIDOS.-

Se considerará como prohibido, cualquier actividad relacionada con comercio por mayor y menor; Restaurantes, Cafés y otros; Hotelería en general, (salvo lo señalado en el numeral 3.2 de esta ordenanza); Bancos nacionales e internacionales, sean estos principales o agencias, Instrucción pública o privada de cualquier tipo y nivel; Hospitales, Clínicas y otras instituciones similares.

**Artículo 5.-** Refórmese el Cuadro de Compatibilidad de Usos (CC-ROTARISMO) del Art. 1 de la "ORDENANZA REFORMATORIA LA ORDENANZA DE INTENSIFICACIÓN Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES Y EDIFICACIONES SITUADAS CON FRENTE A LA CALLE 9 NO VÍCTOR EMILIO

ESTRADA SCICALUGA, CALLE 11C NO ISABEL HERRERÍA HERRERÍA (ANTES QUINTA B), CALLE 11D NO DR. ISAAC AURELIO CABEZAS VILLALBA (ANTES LA SEXTA), CALLE 11C NO CARLOS CUEVA TAMARÍZ (ANTES CALLE QUINTA), CALLE 12 NO DR. CARLOS LUIS PLAZA DAÑIN, Av. 30 NO GUAYACANES, AV. 28 NO JUAN DE DIOS MARTINEZ MERA (ANTES LAS MONJAS), TRANSVERSAL 26 NO MIGUEL ASPIAZU CARBO (ANTES CONTINUACIÓN DE LAS LOMAS), AV. 26 NO DEL ROTARISMO (ANTES LAS LOMAS) Y CALLE 7 NO DR. JORGE PÉREZ CONCHA (ANTES CIRCUNVALACIÓN SUR)", del 2004-12-09, incorporando al mismo exclusivamente las actividades de oficinas administrativas detalladas en el Anexo 1 de esta Ordenanza.

## CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (CC-ROTARISMO)

ACTIVIDADES PERMITIDAS INDEPENDIENTES O COMBINADAS EN UN MISMO PREDIO			
<b>OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y SERVICIOS PERSONALES</b>			
COD.	ACTIVIDADES	COD.	ACTIVIDADES
62511	Venta de mascotas	83254	Servicios y agencias de publicidad
62512	Antigüedades y venta de pinturas	94202	Galerías de arte (Exposición y ventas)
62514	Árboles y plantas	95921	Estudios fotográficos
62525	Artículos típicos (artesanía)	95995	Modistas y sastres
62558	Marcos, cuadros	96001	Organizaciones internaciones/Consulados
71911	Agencia de correos-Telégrafos y otros		Venta de equipos de audio y video
71912	Agencias de turismo (incluye venta pasajes)		Oficinas Administrativas (De acuerdo a lo establecido en el Anexo 1 de la presente Ordenanza)

**Artículo 6.- DE LAS PLAZAS PARA APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.-**

En lo relacionado a parqueos, se aplicará lo dispuesto en el Capítulo II, Sección 2 de la Ordenanza de intensificación y cambio del uso del suelo de lotes y edificaciones ubicadas en la ciudadela Urdesa Central, publicada el 30 de noviembre del 2002.

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

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE MAYO 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 "LA TERCERA MODIFICACIÓN A LA "ORDENANZA DE INTENSIFICACIÓN Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES Y EDIFICACIONES SITUADAS CON FRENTE A LA CALLE 9 NO VÍCTOR EMILIO ESTRADA SCIALUGA, CALLE 11C NO ISABEL HERRERÍA HERRERÍA (ANTES QUINTA B), CALLE 11D NO DR. ISAAC AURELIO CABEZAS VILLALBA (ANTES LA SEXTA), CALLE 11C NO CARLOS CUEVA TAMARÍZ (ANTES LA QUINTA), CALLE 12 NO DR. CARLOS LUIS PLAZA DAÑIN, AV. 30 NO GUAYACANES, AV. 28 NO. JUAN DE DIOS MARTÍNEZ MERA (ANTES LAS MONJAS), TRANSVERSAL 26 NO MIGUEL ASPIAZU CARBO (ANTES CONTINUACIÓN DE LAS LOMAS), AVENIDA 26 NO DEL ROTARISMO (ANTES LAS LOMAS) Y CALLE 7 NO DR. JORGE PÉREZ CONCHA (ANTES CIRCUNVALACIÓN SUR)", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas veintiocho de abril y cinco de mayo del año dos mil once, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 05 de mayo 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 "LA TERCERA MODIFICACIÓN A LA "ORDENANZA DE INTENSIFICACIÓN Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES Y EDIFICACIONES SITUADAS CON FRENTE A LA CALLE 9 NO

VÍCTOR EMILIO ESTRADA SCIALUGA, CALLE 11C NO ISABEL HERRERÍA HERRERÍA (ANTES QUINTA B), CALLE 11D NO DR. ISAAC AURELIO CABEZAS VILLALBA (ANTES LA SEXTA), CALLE 11C NO CARLOS CUEVA TAMARÍZ (ANTES LA QUINTA), CALLE 12 NO DR. CARLOS LUIS PLAZA DAÑIN, AV. 30 NO GUAYACANES, AV. 28 NO. JUAN DE DIOS MARTÍNEZ MERA (ANTES LAS MONJAS), TRANSVERSAL 26 NO MIGUEL ASPIAZU CARBO (ANTES CONTINUACIÓN DE LAS LOMAS), AVENIDA 26 NO DEL ROTARISMO (ANTES LAS LOMAS) Y CALLE 7 NO DR. JORGE PÉREZ CONCHA (ANTES CIRCUNVALACIÓN SUR)", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Guayaquil, 06 de mayo de 2011

Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, de la presente "LA TERCERA MODIFICACIÓN A LA "ORDENANZA DE INTENSIFICACIÓN Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES Y EDIFICACIONES SITUADAS CON FRENTE A LA CALLE 9 NO VÍCTOR EMILIO ESTRADA SCIALUGA, CALLE 11C NO ISABEL HERRERÍA HERRERÍA (ANTES QUINTA B), CALLE 11D NO DR. ISAAC AURELIO CABEZAS VILLALBA (ANTES LA SEXTA), CALLE 11C NO CARLOS CUEVA TAMARÍZ (ANTES LA QUINTA), CALLE 12 NO DR. CARLOS LUIS PLAZA DAÑIN, AV. 30 NO GUAYACANES, AV. 28 NO. JUAN DE DIOS MARTÍNEZ MERA (ANTES LAS MONJAS), TRANSVERSAL 26 NO MIGUEL ASPIAZU CARBO (ANTES CONTINUACIÓN DE LAS LOMAS), AVENIDA 26 NO DEL ROTARISMO (ANTES LAS LOMAS) Y CALLE 7 NO DR. JORGE PÉREZ CONCHA (ANTES CIRCUNVALACIÓN SUR)", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los seis días del mes de mayo del año dos mil once.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 06 de mayo de 2011

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

