

03/05/06

EL M. I. CONCEJO DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

QUE en el suplemento del Registro Oficial No. 234 del 29 de diciembre del 2000, se publicó la “Ordenanza de Regeneración Urbana para la ciudad de Guayaquil”, la cual establece las normas y procedimientos para que la M. I. Municipalidad de Guayaquil emprenda el Plan de Regeneración Urbana en esta ciudad.

QUE el M. I. Concejo Cantonal expidió la “Ordenanza Reglamentaria de la Zona de Regeneración Urbana del Centro de la Ciudad”, la cual regula y establece las normas del uso del suelo, de las edificaciones, y de los demás elementos que conforman la estructura urbana del centro de la ciudad, con el objeto de garantizar la seguridad, mejorar el medio ambiente, impulsar el turismo y la cultura, formalizar la actividad del comercio informal, estimular la actividad residencial, comercial y de servicios, entre otros, la cual fue publicada en el diario El Universo el 14 de enero del 2004.

QUE, es necesario lograr un adecuado nivel de mantenimiento de las cubiertas y terrazas de los edificios en la ciudad, acorde con el proceso de Regeneración Urbana emprendido por la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

QUE es necesario precautelar que todos los elementos arquitectónicos que se desarrollen en las terrazas de los edificios mantengan un nivel de acabado similar al de las fachadas.

EN ejercicio de las atribuciones y facultades que le confiere los artículos 228 de la Constitución Política de la República, en concordancia con lo establecido en el artículo 63 numeral 1° de la Codificación de la Ley de Régimen Municipal.

EXPIDE

La “**ORDENANZA QUE NORMA EL USO Y MANTENIMIENTO DE LAS TERRAZAS Y CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL**”.

Artículo 1.- OBJETO.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas básicas que sobre el mantenimiento y uso de las terrazas y cubiertas deberán preverse en las edificaciones existentes, hayan sido estas promovidas por personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas.

En lo sucesivo, toda edificación que la Municipalidad apruebe dentro del ámbito al cual se refiere el artículo siguiente, deberá sujetarse a las normas y disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

Artículo 2.- ÁMBITO.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del perímetro comprendido por las siguientes calles y avenidas:

Norte: Calle Francisco P. Icaza
Sur: Avenida José Joaquín de Olmedo
Este: Malecón Simón Bolívar
Oeste: Calle Boyacá

Artículo 3.- DE LAS NORMAS BÁSICAS PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS CUBIERTAS Y TERRAZAS DE LA EDIFICIOS:

3.1.- DE LAS CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS.

3.1.1.- Las cubiertas de todas las edificaciones existentes dentro del ámbito al cual se refiere el artículo anterior de esta Ordenanza, deberán ser reparadas y limpiadas para finalmente proceder a darles acabado mediante la aplicación de pintura, la misma que deberá ser de cualquiera de los siguientes tonos:

- ROJO TEJA
- VERDE TECHO
- GRIS

3.1.2.- Con el objeto de garantizar la durabilidad de la pintura, así como el escurrimiento normal de las aguas producto de las lluvias, las superficies de las cubiertas no pueden ser destinadas a bodegaje de ninguna especie, ni pueden estar sujetas a las estructuras que las soportan por ningún elemento o material extraño a las mismas que haga de contrapeso (palos, bloques, piedras, etc.).

3.2.- DE LAS TERRAZAS DE LOS EDIFICIOS.

3.2.1.- Las terrazas de los edificios deben ser tratadas en su superficie con productos de impermeabilización, o en su defecto con materiales de recubrimiento.

3.2.2.- Todos los elementos arquitectónicos de remate de la edificación, sean estos destinados para el acceso a terrazas, para instalaciones mecánicas o de servicios (ascensores, climatización, bodegas, etc.), o de simplemente remate de fachadas, deberán ser totalmente tratadas con materiales y acabados similares al resto de la edificación.

3.2.3.- Con el objeto de evitar se generen focos de infección o de contaminación, las superficies de las terrazas deberán permanecer limpias y con orden adecuado, evitando sean convertidas en bodegas al aire libre.

Artículo 4.- DE LA EVACUACIÓN DE LAS AGUAS LLUVIAS.- La evacuación de las aguas producto de lluvias o lavados de superficies de cubiertas o terrazas, no podrá ser realizada en forma directa a las aceras, por lo que deberán ser conducidas a través de canalones y tuberías hasta la superficie de planta baja.

Artículo 5.- DE LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.- En el caso de edificaciones existentes, los propietarios, arrendatarios o administradores de las mismas según sea el caso, deberán proceder a notificar a la Municipalidad, la ejecución de los trabajos utilizando el denominado Certificado de Obra Menor.

Artículo 6.- TIPO DE INFRACCIONES.- Se considerarán infracciones a la presente Ordenanza, las siguientes acciones u omisiones:

- 6.1.- Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios de la Municipalidad, debidamente identificados y facultados para el efecto.
- 6.2.- El incumplimiento de las obligaciones detalladas en la presente Ordenanza y a los plazos previstos para su cumplimiento.

Artículo 7.- DE LAS MULTAS.- En el evento de que los propietarios, arrendatarios o administradores de las edificaciones ubicadas dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, no cumplieren con las disposiciones y plazo establecidos en la misma, la M. I. Municipalidad de Guayaquil a través de la Dirección de Obras Públicas, en coordinación con Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana, presupuestará y realizará dichas obras. El costo que demande las obras, más un recargo del 10 al 30 %, según la naturaleza e importancia de la misma, de conformidad con lo establecido en el Art. 432 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, será cobrado a los propietarios de la edificación.

Artículo 8.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- En el caso de edificaciones existentes, una vez notificados los propietarios, arrendatarios o administradores de las mismas según sea el caso, de las obligaciones a las que hace referencia la presente normativa, deberán proceder a comunicar al Dpto. de Control de Edificaciones de la Municipalidad, en un plazo no mayor a 60 días posterior a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la iniciación de los trabajos.

Artículo 9.- La presente Ordenanza regirá a partir de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el cantón Guayaquil.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL SEIS.

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA QUE NORMA EL USO Y MANTENIMIENTO DE LAS TERRAZAS Y CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL**”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas veinte y veintisiete de abril del año dos mil seis

Guayaquil, 27 de abril del 2006

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

De conformidad con lo prescrito en los artículos 123, 124, 129 y 130 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, SANCIONO la presente “**ORDENANZA QUE NORMA EL USO Y MANTENIMIENTO DE LAS TERRAZAS Y CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL**”, y ordeno

su PROMULGACIÓN a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

Guayaquil, 2 de mayo del 2006

Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón, la presente **“ORDENANZA QUE NORMA EL USO Y MANTENIMIENTO DE LAS TERRAZAS Y CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL”**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los dos días del mes de abril del año dos mil seis.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 2 de mayo del 2006

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

Se publicó en los diarios El Universo y Expreso el 3 de mayo del 2006.