

11/09/01

## EL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

### Considerando:

- QUE, el cuerpo edilicio en sesión ordinaria del día 21 de diciembre del 2000, aprobó en segundo y definitivo debate la "Ordenanza de Regeneración Urbana para la ciudad de Guayaquil", norma que establece los procedimientos aplicables para que la M.I. Municipalidad de Guayaquil emprenda el Plan de Regeneración Urbana de esta localidad, así como determina que para la definición de los sectores objetos de la intervención municipal, se expedirá la respectiva ordenanza del caso, la misma que fue publicada en el Registro Oficial No. 234, de fecha diciembre 29 del 2000.
- QUE, es deber de la Municipalidad establecer los instrumentos que permitan una adecuada planificación del suelo urbano, con el fin de garantizar a los ciudadanos un ambiente de bienestar en el medio que habitan.
- QUE, la Municipalidad debe procurar y garantizar la calidad ambiental de la ciudad, para cuyo efecto se adoptarán medidas de mejoramiento y modernización de los espacios urbanos en las áreas de actuación tendientes a ordenar el comercio formal e informal, así como el generar espacios para el peatón, incorporando áreas verdes y de paseo aptos para el desarrollo comunitario, del turismo y de la cultura.
- QUE, debe propiciarse la participación de otras instituciones del sector público y de la sociedad civil, así como establecer mecanismos que permitan la permanente intervención de mejoramiento sobre la infraestructura física y social existente en el área del Cerro Santa Ana.
- QUE, la Ley de Régimen Municipal en su artículo 64 numerales 3 y 4, atribuye al cuerpo edilicio, la ordenación urbanística del cantón y la aprobación de los planes reguladores de desarrollo físico cantonal.
- EN uso de sus facultades expide la "**ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE REGENERACIÓN URBANA DEL CERRO "SANTA ANA"**".

### TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO UNICO OBJETO-AMBITO-ALCANCE

##### Art. 1.- OBJETO.-

- 1.1.- La presente ordenanza establece normas y procedimientos aplicables a los proyectos tendientes a obtener la Regeneración Urbana del Cerro Santa Ana, con la finalidad de recuperar y fortalecer la imagen del sector como atractivo

turístico, incentivando la autogestión de la comunidad conjuntamente con la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

- 1.2.- Revitalizar el valor histórico, cultural y turístico del tradicional cerro Santa Ana como una de las primeras manifestaciones urbanísticas de la ciudad.
- 1.3.- Dotar de espacios de seguridad, esparcimiento y amortiguamiento ambiental al tejido urbano actual.
- 1.4.- Articular los segmentos intervenidos entre sí, con los proyectos de la Municipalidad, otras entidades públicas y del sector privado.
- 1.5.- Transformar gradualmente en un proceso sostenido la estructura urbana del cerro Santa Ana en su totalidad, considerando los espacios de dominio público y privado.
- 1.6.- Crear espacios escénicos agradables que regeneren el tejido urbano del área del cerro Santa Ana.
- 1.7.- Mejorar la calidad de imagen urbana de las áreas públicas y demás segmentos a intervenir, contribuyendo al bienestar del ciudadano residente y transeúnte con la dotación de zonas de descanso e iluminación que el caso requiera.
- 1.8.- Dotar de las condiciones favorables para el reordenamiento de las redes de energía eléctrica, comunicaciones y de saneamiento ambiental, así como de los factores relacionados con la seguridad.

#### **Art. 2.- ÁMBITO.-**

- 2.1.- Los proyectos referidos en el art.1 de esta ordenanza se desarrollarán en el área de intervención que se encuentra delimitada de la siguiente manera: por el norte con el Río Guayas; por el sur con la Diagonal 98 NE-Jacinto Morán de Buitrón; por el este con los linderos posteriores de los predios ubicados a lo largo de la calle Numa Pompilio Llona (ver anexo No. 1) y al oeste la Diagonal 98 NE-Jacinto Morán de Buitrón.
- 2.2.- Los proyectos podrán ser de iniciativa pública o privada, en tanto sean promovidos por la municipalidad o por entidades privadas, organizaciones no gubernamentales, fundaciones, etc., que se encuadren en los objetivos del plan y que cuenten con la aprobación previa y expresa de la Municipalidad.

#### **Art. 3.- ALCANCE.-**

- 3.1.- Los proyectos urbanísticos que en el marco del Plan de Regeneración Urbana del Cerro Santa Ana se implementen, además de observar lo dispuesto en la presente ordenanza, deberán cumplir con las disposiciones de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, y específicamente con lo establecido en los artículos 7, 13, 20, 63, 64, 66 y 107, en razón que tales intervenciones se constituyen en Planes Especiales.

- 3.2.- Los proyectos a los que se refiere el numeral anterior, así como cualquier otro tipo de intervención arquitectónica, de desarrollo comunitario, de promoción, etc., deberán contar con los estudios completos que en cada caso amerite, de forma tal que a partir de una solución de Regeneración Urbana Básica, traigan beneficios inmediatos a los predios y población involucrados, pudiendo evolucionar y continuar en el futuro con la ejecución programada de las obras restantes, guardando relación con la planificación inicial.
- 3.3.- Las restantes obras no desarrolladas en una etapa inicial podrán ser ejecutadas posteriormente por la Municipalidad en forma directa.
- 3.4.- No obstante lo anterior, la Municipalidad podrá llevar a cabo dichas obras complementarias mediante contrato o concesión con organizaciones no gubernamentales, promotores privados o por la propia organización comunitaria, en cuyo caso, promoverá y respaldará el trabajo comunitario así como la autogestión, reservándose el derecho al control y autorización para la ejecución de cada nueva etapa de construcción.
- 3.5.- La M.I. Municipalidad de Guayaquil podrá firmar convenios con instituciones u organismos nacionales o extranjeros, sean estos públicos o privados a fin de desarrollar el proyecto urbanístico en referencia.

## **TITULO II**

### **ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **DE LAS ÁREAS DE USO PÚBLICO**

**Art. 4.-** La presente ordenanza de Regeneración del Cerro Santa Ana contempla un adecuado manejo de las áreas destinadas a la circulación, sean éstas de tipos peatonales y/o vehiculares, a través de ciertas normas, características y criterios de diseño, uso y mantenimiento que deberán ser respetados por todo proyecto que se implemente en el área de actuación.

#### **Art. 5.- FRANJAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL.**

- 5.1.- Las franjas peatonales de circulación que sirven de acceso inmediato a las viviendas, podrán ser destinadas como área de extensión de sus propios servicios turísticos, y en donde estará prohibido toda forma de comercio informal.
- 5.2.- Dichos espacios podrán ser combinados con áreas verdes en forma de parques lineales, de cuyo mantenimiento se encargarán los propietarios y/o inquilinos de los lotes frentistas, debiendo incluir obligatoriamente en su diseño caminerías exclusivas de circulación peatonal.
- 5.3.- Por la irregularidad de los terrenos del sector, los anchos de las escalinatas y callejones destinados para tránsito peatonal general estarán determinados de acuerdo a la ubicación de las construcciones, siendo sus secciones y trazados los que se encuentran detallados en el anexo No. 1 de la presente ordenanza.

## **Art. 6.- SEÑALIZACIÓN Y NOMENCLATURA DE VÍAS.-**

Toda propuesta de señalamiento debe encuadrarse en lo dispuesto en las ordenanzas de Uso del Espacio y Vía Pública y, de Nomenclatura Urbana de la ciudad de Santiago de Guayaquil.

## **Art. 7.- DE LOS USOS DEL SUELO EN FRANJAS PEATONALES**

- 7.1.- De forma especial, se permitirá la utilización de los espacios a los que se hace referencia en el numeral 5.1 de esta ordenanza, como áreas destinadas a complementar actividades comerciales desarrolladas al interior de las edificaciones, siempre que guarden compatibilidad con las siguientes: cafés, restaurantes, puestos de comidas típicas, revisteros, comercios y artesanías, joyería, información, negocios de turismo, oficinas de viajes, servicios de cabinas telefónicas, servicios de cabinas sanitarias, telerecibido de correos, cybercafés, galerías de arte y otras especiales que apruebe el Concejo Cantonal, previo Informe Técnico y Jurídico, y resolución favorable de la Comisión de Planeamiento y Urbanismo.
- 7.2.- El grado de utilización de dichas áreas, su mantenimiento así como demás obligaciones o condiciones de utilización por parte de sus usuarios directos, están detallados en el Reglamento Interno que respecto del uso de los espacios públicos forman parte constitutiva del Plan de Regeneración.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **DE LAS AREAS DE USO PRIVADO**

## **Art. 8.- USOS DE SUELO EN LAS EDIFICACIONES UBICADAS AL INTERIOR DEL AREA DE ACTUACION.-**

- 8.1.- Se establece que el Uso Predominante para el área de actuación será el RESIDENCIAL, determinándose como Usos Complementarios los COMERCIALES y RECREACIONALES orientados al Turismo.
- 8.2.- En aplicación del Art. 3, numeral 3.1 de esta ordenanza referente a que toda solución de Regeneración Urbana debe producir beneficios inmediatos a los predios involucrados, y sin perjuicio de lo que establezca para el área de actuación la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil y sus cuadros de compatibilidad de usos, se considerarán como Usos Complementarios los siguientes: librerías (62552), bibliotecas, museos y otros servicios culturales (942), cines, teatros (94131) si se controlan emisiones que afecten a los vecinos; restaurantes (63104) y otros establecimientos que expenden comidas y bebidas (63102), heladería, pastelería (62141), sombreros, guantes, pañuelos y corbatas (62427), antigüedades y ventas de cuadros (62512), tiendas de abarrotes (62111); venta de café y té (62163); bazares (62529); boutiques (62533); floristería (62547); farmacias (62544); centros de espectáculos, galerías de arte y otras especiales que apruebe el Concejo

Cantonal, previo informe Técnico y Jurídico, y resolución favorable de la Comisión de Planeamiento y Urbanismo.

- 8.3.- La ubicación de estas instalaciones, su dimensionamiento, características generales y demás requerimientos arquitectónicos y funcionales, se detallarán en el Reglamento de aplicación de la presente ordenanza.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **ADECUACIONES-SEÑALIZACIÓN-USO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS**

#### **Art. 9.- DE LOS CERRAMIENTOS.-**

- 9.1.- Los cerramientos de los solares vacíos, ubicados con frente a la escalinata "Diego Noboa y Arteta", serán reconstruidos por la Municipalidad en una primera y única ocasión, para efectos de ornamentación y embellecimiento del entorno (ver anexo No. 2).
- 9.2.- A partir de esa primera y excepcional intervención municipal, dichos cerramientos serán de responsabilidad de los propietarios de los lotes en cuanto a su mantenimiento o reparaciones futuras.

#### **Art. 10.- MANTENIMIENTO DE ESCALINATAS Y FACHADAS DE VIVIENDAS.-**

- 10.1.- Todas las tapas relativas a cajas de revisión de los servicios de energía eléctrica, luz, teléfonos, agua potable y alcantarillado, podrán ser reemplazadas por nuevas siempre y cuando sean respetados los diseños y especificaciones contenidas en el anexo No. 2 de la presente ordenanza, referente al diseño urbanístico con el fin de que armonicen con la retícula del nuevo piso.
- 10.2.- En el caso de que sea necesario romper la vía pública por razones de arreglos o mantenimiento, sus promotores deberán someterse a las disposiciones municipales y a la entrega de la garantía bancaria respectiva.
- 10.3.- Las casas identificadas como de Patrimonio Cultural e Histórico se las restaurará en sus fachadas.
- 10.4.- Las casas ubicadas con frente a la escalinata "Diego Noboa y Arteta" que presenten un marcado grado de deterioro, serán reparadas como paso previo a cualquier trabajo de pintura a su fachada.

#### **Art. 11.- DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES.-**

- 11.1.- En aquellos casos en que la M. I. Municipalidad por requerimientos del proyecto deba demoler edificaciones, la Corporación las sustituirá con casas de caña del tipo de Hogar de Cristo mejoradas.
- 11.2.- Dichas edificaciones estarán ubicadas en terrenos debidamente legalizados.

**Art. 12.- DE LAS SEÑALIZACIONES PARA ACTIVIDADES COMERCIALES.-**

La señalización a utilizar para letreros de carácter comercial será de tipo bandera, conteniendo información relativa al destino y servicios del local al que haga referencia, debiendo respetar los diseños contemplados en el Anexo 2 de la presente Ordenanza.

**Art. 13.- DE LOS COLORES EN LAS EDIFICACIONES.-**

- 13.1.- Las edificaciones serán pintadas por primera y excepcional vez por la Municipalidad, de conformidad con los colores y demás especificaciones técnicas contenidas en el anexo No. 3 de la presente ordenanza.
- 13.2.- El mantenimiento posterior correrá por cuenta de cada uno de los propietarios, debiendo respetar los colores inicialmente designados.
- 13.3.- Se prohíbe dentro del área de intervención del Plan de Regeneración del Cerro Santa Ana todo tipo de propaganda y publicidad no autorizados por la Municipalidad, tanto en el área pública, así como en las fachadas, culatas y techos de las edificaciones de propiedad privada.

**TITULO III**

**SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA**

**CAPITULO PRIMERO  
RECOLECCION DE DESECHOS SÓLIDOS**

**Art. 14.- DE LA RECOLECCIÓN DE BASURA Y LA LIMPIEZA Permanente**  
**Art.14°. DE LA RECOLECCIÓN DE BASURA Y LA LIMPIEZA PERMANENTE:**

- 14.1.- Para el funcionamiento del Plan de Regeneración se deberá desarrollar un sistema de recolección de desechos sólidos, con su reglamento de aplicación correspondiente.

Dicho sistema debe enfatizar en la solución a todo lo relacionado al depósito de los desechos en contenedores de bodegaje temporal a ubicarse en espacios especialmente diseñados, que garanticen su aislamiento y control de agentes contaminantes al entorno, antes de ser recolectados para su disposición final por parte del Sistema Urbano de Aseo.

- 14.2.- En el sector intervenido por el Plan de Regeneración Urbana del Cerro Santa Ana, la empresa concesionaria que brinde el servicio de recolección de basura bajo la fiscalización de la DAUR, deberá intensificar la tarea de limpieza de los espacios públicos a través de cuadrillas ambulantes especiales, a fin de lograr que el mantenimiento de las áreas públicas se realice de forma permanente.

- 14.3.- Las propuestas relacionadas con la construcción, remodelación o ampliación del sistema de Recolección de Desechos Sólidos, deberán tener la aprobación de la Dirección Municipal de Aseo Urbano y Rural.

## **CAPITULO SEGUNDO ILUMINACION PÚBLICA Y PRIVADA**

### **Art. 15.- DEL SISTEMA DE ENERGIA ELECTRICA.-**

- 15.1.- Todo diseño relacionado con la construcción, reparación o modificación del sistema destinado a la provisión de energía eléctrica para los espacios públicos o privados dentro del área de intervención del Plan de Regeneración Urbana del Cerro Santa Ana, quedará sometido a las exigencias de la Empresa Eléctrica del Ecuador, u otra que se encargare del suministro.
- 15.2.- El diseño debe tener en cuenta el concepto de desarrollo progresivo del Plan, especialmente en lo relacionado al incremento potencial y progresivo de la demanda futura de energía en función de las características finales del proyecto.
- 15.3.- El cálculo de las demandas y redes de distribución se lo hará en función del grado de intervención del proyecto respecto de los espacios de uso público o privado, de conformidad con los parámetros de diseño que establezca la Empresa Eléctrica.
- 15.4.- SUBESTACIONES DE TRANSFORMACIÓN.- Solo podrán establecerse subestaciones de transformación sobre terrenos previamente establecidos en el diseño eléctrico correspondiente, aprobado por la Municipalidad y por la Empresa que se encargue del suministro eléctrico.

### **Art. 16.- DE LA ILUMINACION PÚBLICA Y PRIVADA.-**

- 16.1.- El sistema de alumbrado de todos los espacios públicos tales como escalinatas, callejones, parques, plazas, etc., deberán contener las luminarias y uniformidades de acuerdo a cuadros de cálculo definidos por la Empresa encargada del servicio eléctrico.
- 16.2.- La Dirección de Justicia y Vigilancia, controlará en aplicación a lo dispuesto en el artículo 9.2 de la ORDENANZA DE USO DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICA la obligatoriedad de los propietarios o inquilinos de las casas a iluminar debidamente sus propiedades, con el fin de colaborar con la seguridad y presentación nocturna.
- 16.3.- Para efectos de mantener la seguridad, se dispondrá de la iluminación pública incrementando la iluminación peatonal en los postes existentes, con sistema de faroles de acuerdo a diseños y especificaciones contenidos en el Anexo 2 del presente reglamento.
- 16.4.- La iluminación pública podrá ser incrementada también a través de faroles independientes, cuyo diseño sea realizado y/o aprobado por el Departamento de Proyectos Específicos de la DUAR.

## **CAPÍTULO TERCERO DE LA SEGURIDAD E HIGIENE PÚBLICA**

### **Art. 17.- DE LA SEGURIDAD.-**

- 17.1.- La Municipalidad podrá establecer convenios con los propietarios de los comercios adyacentes y moradores del sector en general, a fin de que la seguridad ciudadana y de las instalaciones comerciales privadas se basen en la cooperación con la Policía Nacional.
- 17.2.- No obstante, está prohibido la instalación de casetas de guardianía en la vía pública de acuerdo a lo establecido en el art. 103 de la Ordenanza de Uso del Espacio y Vía Pública.

### **Art. 18.- DE LOS SERVICIOS HIGIENICOS PUBLICOS.-**

- 18.1.- La Municipalidad podrá implementar y administrar los servicios higiénicos o podrá concesionar ambas responsabilidades a terceros. Dichos servicios higiénicos se ubicarán en solares vacíos de propiedad municipal o en sitios donde los estudios de planificación determinen.
- 18.2.- Las personas concesionarias de implantar y/o administrar los servicios higiénicos públicos, velarán por el mantenimiento y aseo de estos; caso contrario, perderán la concesión.
- 18.3.- Los requerimientos en servicios higiénicos públicos en cuanto a su área mínima, instalación y demás especificaciones técnicas, serán los mismos que se determinan en el Anexo 2 del presente Reglamento.
- 18.4.- La Dirección de Justicia y Vigilancia controlará la aplicación de lo establecido en los artículos, del 23 al 30 de la Ordenanza del Uso del Espacio y Vía Pública, referente a mecanismos de concesión y control de los permisos de funcionamiento de locales comerciales, industriales y de servicios.

## **CAPITULO CUARTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**Art. 19.-** El Plan de Regeneración Urbana del Cerro Santa Ana contempla estudios y proyectos tendientes a reservar espacios para instalaciones comunitarias actualmente deficitarias. Este equipamiento inicial deberá ser satisfecho preferentemente en áreas de propiedad municipal tal como se detalla en el anexo No. 4 de la presente Ordenanza.

**Art. 20.-** A efectos de la presente ordenanza, se denominarán como equipamiento comunitario o social, todas aquellas instalaciones destinadas para desarrollar actividades relativas al Culto, Recreación, Salud y Educación.

**Art. 21.-** Cualquier diseño futuro de instalaciones comunitarias, deberán ser sustentados mediante un estudio específico y sometido a la aprobación de la Municipalidad como parte del proyecto integral de Regeneración.



## CAPITULO QUINTO

### EL ORDENAMIENTO DEL MOBILIARIO URBANO

#### **Art. 22.- MOBILIARIO URBANO.-**

La Municipalidad, a través de la aprobación de los Programas o Proyectos Urbanísticos encuadrados dentro de los objetivos del Plan de Regeneración Urbana del Cerro Santa Ana, propenderá de manera prioritaria a la identidad y seguridad a los usuarios de las áreas y espacios públicos, buscando hacer agradable su permanencia o recorrido, utilizando un mobiliario adecuado a la función y al espacio, el mismo que buscará una relación armónica con el espacio urbano, reforzando visualmente el sentido del lugar.

**Art. 23.-** Para efectos de cualquier intervención urbanística en el Cerro Santa Ana, la administración municipal considera mobiliario urbano a los siguientes elementos arquitectónicos: kioscos, bancos, fuentes públicas, paradas de autobuses, hitos, alcorques o contornos de postes, árboles y monumentos, bancas o asientos, garita de guardianía, glorietas, pérgolas, tratamiento de pavimentos, postes y monumentos, barrotes o aceras, balaustradas o cercas bajas, farolas y columnas, jardineras, papeleras, tachos, juegos infantiles, paraderos y marquesinas, baños móviles, cabinas sanitarias, cabinas telefónicas, y cabinas de correo, según diseños y especificaciones contenidos en el anexo No. 2 de la presente ordenanza, así como demás elementos que con posterioridad sean identificados previa aprobación del Concejo Cantonal.

#### **Art. 24.- Criterios básicos para el ordenamiento del mobiliario urbano.-**

Así como han servido para el ordenamiento del mobiliario inicialmente propuesto en el anexo No. 2 de la presente ordenanza, para los que se propongan en el futuro y en lo relacionado con el tipo de mobiliario y sus materiales, el tamaño, su ubicación, y las condiciones de uso, arrendamiento y plazos de concesiones, se tendrán que considerar los siguientes criterios:

- 24.1.- Se debe evitar que su emplazamiento obstruya la imagen visual de superficies o espacios urbanos.
- 24.2.- No debe obstaculizar la circulación en las aceras y caminos peatonales.
- 24.3.- El diseño del mobiliario debe contemplar el uso de materiales apropiados para los exteriores, a fin de evitar su prematuro deterioro producto del uso por parte de los usuarios e impacto de los agentes atmosféricos.
- 24.4.- Se debe tratar de agrupar los elementos de mobiliario y señalamiento urbano de manera tal, que mejore la eficiencia de sus servicios y reduzca los costos de mantenimiento.
- 24.5.- Todo proyecto de instalación de mobiliario urbano, deberá solicitar permiso de funcionamiento a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, y corresponder al uso y escala de su entorno.

24.6.- Toda instalación de mobiliario urbano debe garantizar la seguridad del peatón, no debe ofrecer ningún peligro o dificultad de tránsito, ni obstrucción de las aguas lluvias, ni obstruir la visibilidad, y deberá sujetarse al plan general de alineación propuesto por la Municipalidad.

**Art. 25.-** Del mantenimiento de las edificaciones, mobiliario urbano, áreas verdes y peatonales:

25.1.- Será obligación de los residentes del sector o de los representantes de las áreas concesionadas, sin perjuicio de las disposiciones contenidas en la Ordenanza de Uso del Espacio y Vía Pública, dar mantenimiento constante a sus áreas frentistas y/o concesionadas en los siguientes aspectos:

a. Aseo y limpieza de las fachadas y aceras.

b. Pintura y revestimiento de las mismas.

c. Mejora y refacción de la infraestructura básica de servicios internos a los usuarios de la edificación.

25.2.- Con relación a la limpieza y mantenimiento de las áreas públicas (soportales, aceras y cunetas), así como a la pintada de fachada de los edificios con frente a las áreas de intervención, los propietarios o arrendatarios respectivos, deberán cumplir lo establecido en los artículos 9 y 14 de la Ordenanza del Uso del Espacio y Vía Pública.

Además, cuando existan estructuras o algún otro elemento deteriorado que atente contra la buena imagen y presentación de este sector, el propietario deberá hacer la reparación respectiva, en el plazo establecido mediante notificación municipal.

25.3.- Cuando se trata de la infraestructura básica como tuberías sanitarias que originen olores desagradables, o cables eléctricos que puedan atentar contra la seguridad civil de los usuarios de las edificaciones y de los vecinos, deberán ser cambiados o refaccionados según la gravedad del caso, en un plazo determinado mediante notificación de uno de los Comisarios Municipales.

Si la infraestructura forma parte de la red pública, la reparación será realizada por la empresa que preste el respectivo servicio; si pertenece a un edificio, dicha reparación deberá ser efectuada por el propietario.

25.4.- El mantenimiento físico y estético de las aceras, portales, soportales, áreas verdes, jardineras exteriores y mobiliario urbano que colinden con cada solar y edificaciones existentes o futuras, constituye responsabilidad de cada dueño de solar, inquilinos o usuarios, de modo que cada uno deberá velar por las óptimas condiciones de los mismos.

En caso de encontrarse en mal estado el tramo correspondiente a cada frente de solar, el propietario deberá repararla o preservarla, o en su defecto, el inquilino o usuario a nombre del propietario

## **TITULO IV CONCESIONES, RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS**

### **CAPITULO PRIMERO CONCESIONES**

#### **Art. 26.- DE LAS CONCESIONES.-**

De considerarlo conveniente y concordante con lo establecido en el Art. 14 de la Ley de Régimen Municipal, el Concejo Cantonal decidirá cual de las obras públicas locales, las franjas de ocupación turística y los servicios higiénicos relacionados con la Regeneración Urbana del Cerro Santa Ana podrá dar en concesión, previo informe del Procurador Síndico Municipal.

**Art. 27.-** Los concesionarios de las franjas turísticas o de los servicios higiénicos públicos, en las áreas de intervención están obligados a dar mantenimiento y realizar los trabajos de conservación, teniendo derecho exclusivo a colocar en estas áreas publicidad de acuerdo a lo establecido en el Proyecto Urbanístico del Cerro Santa Ana, las Ordenanzas Municipales y el Reglamento para la Instalación de Rótulos Publicitarios en el cantón Guayaquil.

**Art. 28.-** Los propietarios de predios que no se sometan al régimen de concesiones, deberán solicitar permiso para instalar mobiliario en estas áreas así como el correspondiente permiso de funcionamiento, los mismos que serán autorizados por la Dirección de Uso del Espacio y Vía Pública, previo informe técnico de la Dirección de Urbanismo Avalúos y Registro.

**Art. 29.-** La M. I. Municipalidad de Guayaquil podrá firmar convenios con instituciones u organismos nacionales o extranjeros, sean estos públicos o privados a fin de desarrollar los proyectos de Regeneración Urbana.

### **CAPITULO SEGUNDO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Art. 30.-** En caso de que los ciudadanos no cumplan las estipulaciones expuestas en esta ordenanza, se aplicarán las siguientes sanciones:

a.- En los casos en que haya transcurrido el tiempo de concesión o licencia de funcionamiento, y no se hayan realizado los mantenimientos y conservaciones del caso, la Municipalidad a través de la Dirección de Obras Públicas reparará la fachada, las áreas peatonales y las partes de la edificación que se encuentra en estado más crítico.

El costo más un recargo del 30% de este valor de conformidad a lo establecido en el Art. 452 de la Ley de Régimen Municipal, será asumido por el propietario o propietarios, debiendo cancelarse en el plazo a ser determinado por la Municipalidad.

- b.- Cuando se trate de los casos que se citan en esta ordenanza para construcción de elementos nuevos que contravengan alguno de los artículos de la misma, se aplicará las sanciones previstas en las ordenanzas Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, de Uso del Espacio y Vía Pública de Desarrollo Urbano de Guayaquil, los que hacen referencia a la factibilidad de Planes o en las demás ordenanzas que se crearen para el efecto.
- c.- Cuando se contravengan los artículos precedentes relacionados con mantenimiento exterior de las edificaciones, áreas peatonales y de mobiliario urbano de la presente ordenanza, la multa que se aplicará corresponderá al valor equivalente al salario básico unificado, bajo el cual se estime el mantenimiento en pintura, refacción de aceras, portales y soportales o limpieza de fachadas y mobiliario urbano.
- d.- Las multas cobradas corresponderán exactamente al valor de la reparación más grave no efectuada por el usuario o propietario y la municipalidad efectuará la refacción respectiva.

### **CAPITULO TERCERO PROCEDIMIENTOS**

#### **Art. 31.- REGIMEN DE CONTROL.-**

Como requisito de control y regulación se exigirá estudios y diseños definitivos de la intervención urbanística propuesta, áreas peatonales, jardines, parques, mobiliario urbano y manejo de fachadas si fuera el caso a los proyectos que se desarrollen en estas áreas que afecten la armonización del entorno, de conformidad con las leyes sobre la materia.

**Art. 32.-** Para efectos de planificación, control y supervisión, del régimen de usos de suelo edificable, ambiental y vial, le corresponderá a la Dirección de Uso del Espacio y Vía Pública, Dirección de Obras Públicas, Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, Dirección de Aseo Urbano y Rural.

La Dirección de Justicia y Vigilancia de esta municipalidad será la encargada de establecer y supervisar los procedimientos para la aplicación de esta regulación.

**Art. 33.-** Toda actuación requerirá de levantamiento cartográfico, análisis de los predios, y levantamiento de mobiliario urbano, para identificar sus características más relevantes. En el caso de no contar con estudios urbanísticos específicos, los interesados se guiarán por LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES que establecerá la Dirección del Plan de Desarrollo Urbano Cantonal, de acuerdo a los artículos 7, 13, 20, 63, 64, 66 y 107, de la Ordenanza del Plan Regulador Especiales.

Por otra parte los diseños específicos se condicionarán a las aprobaciones que establezca la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registros, y la Dirección de Obras Públicas.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Para la regulación de la armonización de áreas peatonales, se considerará esta ordenanza y todas aquellas alusivas al tema, especialmente las ordenanzas Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, de Uso del Espacio y Vía Pública, y el Reglamento de Letreros y Rótulos Publicitarios.

**SEGUNDA.-** Hágase conocer, para los fines pertinentes la presente ordenanza a las empresas que suministran el servicio de agua potable, alcantarillado, telefonía, energía eléctrica, etc.

**TERCERA.-** Dentro del plazo de noventa días, a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR), pondrá en conocimiento del M. I. Concejo Cantonal, para la consideración y aprobación, el Reglamento a la Ordenanza que Regula el Plan de Regeneración Urbana del Cerro Santa Ana, reglamento que contendrá las medidas conducentes a la aplicación de las disposiciones de esta Ordenanza.

#### **DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA.-** Esta Ordenanza regirá para todos los proyectos, reglamentaciones específicas y demás estudios que se desarrollen para la implementación del Plan de Regeneración Urbana del Cerro Santa Ana, dentro del ámbito indicado en el Art. 2, prevaleciendo dichas determinaciones sobre toda otra disposición legal que se lo oponga.

**SEGUNDA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia luego de su aprobación por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la ciudad de Guayaquil.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL, A LOS DOS DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL UNO.**

Luis Chiriboga Parra  
**VICEPRESIDENTE DEL M.I.  
CONCEJO CANTONAL**

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo  
**SECRETARIO DE LA M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

**CERTIFICO:** Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE REGENERACIÓN URBANA DEL CERRO "SANTA ANA"**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en Sesiones Ordinarias de fechas diecinueve de julio y dos de agosto del año dos mil uno, en primero, y segundo y definitivo debate, respectivamente.

Guayaquil, 02 de agosto del 2001

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo  
**SECRETARIO DE LA M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 126, 127, 128, 129 y 133 de la Ley de Régimen Municipal vigente, SANCIONO la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE REGENERACIÓN URBANA DEL CERRO "SANTA ANA"**, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en los principales medios de prensa escrita en el Cantón.

Guayaquil, 02 de agosto del 2001

Jaime Nebot Saadi  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en los principales medios de comunicación escrita en el Cantón, de la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE REGENERACIÓN URBANA DEL CERRO "SANTA ANA"**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los dos días del mes de agosto del año dos mil uno.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 03 de agosto del 2001

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo  
**SECRETARIO DE LA M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

Se publicó el 11 de septiembre del 2001 en el diario El Universo.