

**EL M.I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL**

**CONSIDERANDO:**

**QUE**, es menester armonizar las normas que regulan los procesos de edificación y construcción con las establecidas en la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil.

**QUE**, debe actualizarse la normativa de edificación a la luz de las experiencias derivadas de la aplicación de la Ordenanza de Edificaciones de la Ciudad de Guayaquil y su Reformatoria.

**EN**, uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido.

**EXPIDE:**

**La siguiente, ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**Objeto y Ambito de Aplicación.**

**Art. 1. Objeto.-** La presente Ordenanza tiene como objeto establecer las normas básicas que sobre edificaciones y construcciones deberán sujetarse las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto, de acuerdo a lo establecido por la Ley de Régimen Municipal.

**Art. 2. Ambito.-** Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano de la ciudad de Guayaquil y de su área de expansión, y de los de las cabeceras parroquiales, y fuera de tales perímetros cuando el uso propuesto sea distinto al extractivo.

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

**Art.4. Documentos Complementarios.-** Para la aplicación e interpretación de esta Ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detalla a continuación:

- Plano de Subzonas de la Ciudad de Guayaquil y de sus Areas de Expansión, y sus mosaicos (Anexo No.1).



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

- Planos de Subzonas de las Cabeceras Parroquiales del Cantón Guayaquil (Anexo No.2).
- Cuadros de Compatibilidad de Usos (Anexo No.3).
- Cuadros de Normas de Edificación (Anexo No.4.)
- Cuadros de Normas de Estacionamientos (Anexo No.5).
- Código Municipal de Arquitectura.

**Adicionalmente, se consultarán las definiciones y siglas incorporadas en el Anexo No.7 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil.**

**Art.5.Subzonas.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza se utilizará la división en subzonas propuesta y la derivada de desarrollos urbanísticos autorizados en el ámbito geográfico descrito en el Art.2. Tal división corresponde a:

- 5.1. Zona Central (ZC).
- 5.2. Zonas Pericentrales (ZP)
- 5.3. Corredores Comerciales y de Servicios (CC).
- 5.4. Zonas Mixtas Residenciales, Consolidadas y No Consolidadas (ZMR-C y ZMR-NC).
- 5.5. Zonas Residenciales (ZR)
- 5.6. Zonas Industriales (ZI).
- 5.7. Zonas de Equipamiento Comunal (ZEQ)
- 5.8. Zonas Especiales:
  - Protegida (ZE-P)
  - Extractiva (ZE-E)
  - Recreacional y Turística (ZE-T)
  - De Conservación Patrimonial (ZE-C)
  - De Equipamiento Urbano (ZE-U)
  - De Riesgo y Vulnerabilidad (ZE-V)

**Art.6.- Normas en Urbanizaciones y Zonas Residenciales.-** En urbanizaciones y zonas residenciales tipificadas en esta Ordenanza como de **Compatibilidad A**, de ser el caso, regirán las disposiciones que respecto a uso, densidad, e intensidad de edificación y retiros existan en las Ordenanzas o reglamentaciones internas aprobadas por la Municipalidad previo la promulgación de esta Ordenanza.

De no existir **tales disposiciones**, la DUAR aplicará las consignadas en la presente Ordenanza en función de la zonificación y los cuadros de Compatibilidad de Usos y de Normas de Edificación.

En lo sucesivo, toda reglamentación que la Municipalidad apruebe deberá sujetarse a los parámetros de edificación establecidos en la presente Ordenanza, incorporarse como parte integrante de ésta y ser publicada por la prensa.

**Art.7. Excepción a las Normas.-** La exigibilidad, parcial o total, de las normas se exceptuará en los siguientes casos:

- 7.1. Inaplicabilidad de normas por condiciones de edificabilidad previa.- Si la tipología de edificación o condición de ordenamiento prescrita para una subzona sea distinta a la predominante en el sitio, el caso será motivo de informe particular y conjunto de

DUAR y DPLAN-G a fin de determinar la clasificación y, o condición de edificabilidad aplicables.

**7.2. Régimen de Excepción.-** Los edificios que en razón de su volumen e importancia para el desarrollo de la ciudad requieran de un régimen de excepción podrán acogerse al mismo, para lo cual los interesados deberán solicitarlo al Concejo Cantonal, el mismo que resolverá en base al informe que para cada caso presente la DPLAN-G, el cual será previamente conocido por la Comisión de Planificación:

- a) Si se tratare de una intensificación del número de usuarios o de la edificabilidad admitidos, se deberán incorporar los informes de las empresas prestatarias de servicios de infraestructura básicos, en el sentido de que es posible o conveniente tal intensificación, tal como se establece en el Art.132 de la Ordenanza del Plan Regulador de la Ciudad de Guayaquil.

La Municipalidad consultará a los vecinos colindantes con el predio del caso, si están de acuerdo o no con las características del proyecto sometido a Régimen de Excepción; de existir pronunciamiento negativo al respecto, no se autorizará el Régimen de Excepción solicitado.

- b) Si se tratare de modificaciones a las condiciones de ordenamiento, que implicaren cambios a las normas relativas al tipo de edificación admisibles, sea en los retiros o en general al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el informe incluirá un análisis de la volumetría de los edificios existentes en la manzana del caso y de los ubicados en la manzana frentista al predio del caso, de acuerdo a los indicadores de ornato que constan en el Art. 31 de esta Ordenanza.

El eventual incremento de la edificabilidad y, o de la densidad normada para la subzona del caso, por corresponder a un beneficio adicional que obtendría el interesado será objeto de compensación a favor de la Municipalidad en los términos prescritos en el Art. 123.3 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil.

**7.3. Zonas Especiales.-** Cuando, a propósito de un proyecto de rehabilitación, conservación, remodelación, o reversión urbanística, se requieran normas singulares, los sitios relacionados con tales casos deberán tipificarse como Zonas Especiales, de acuerdo a los tipos que se describen en el numeral 5.8 de esta Ordenanza.

**Art.8. Responsabilidad.-** Corresponde a las Direcciones Municipales de:

- Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR), autorizar los Registros de Construcción, realizar el Registro Catastral, y la Inspección Final y la certificación de la habitabilidad de la edificación del caso;
- Justicia y Vigilancia (DJV), realizar inspecciones a fin de establecer si una edificación cuenta con el correspondiente Registro de Construcción y si aquella se sujeta a éste y a las presentes normas, si ha realizado el Registro Catastral y la Inspección Final del caso, y establecer las sanciones a que diere lugar si



se infringieren las normas de esta Ordenanza

- A las Direcciones Municipales, formular oportunamente las propuestas, que serán procesadas por la Dirección del Plan de Desarrollo Urbano Cantonal, DPLANG, conducentes al mejoramiento y actualización de la presente Ordenanza, con sujeción a las políticas y orientaciones que al respecto emita el Concejo Cantonal.

## CAPITULO II

### DE LAS NORMAS

#### Normas Generales

**Art.9. Línea de Construcción.-** Toda edificación que se realice frente a una vía pública deberá ajustarse a la línea de construcción establecida por norma. De existir dudas sobre ésta, deberá realizarse ante DUAR la consulta denominada Registro de Solar, para lo cual se presentará la siguiente documentación:

- 9.1. Tasa por servicios administrativos.
- 9.2. Levantamiento topográfico del solar.
- 9.3. Copia de la escritura si el predio fuere propio, o en su defecto certificado de responsabilidad por acto de dominio debidamente notariado, o copia del contrato de arrendamiento en caso de ser terreno municipal, **siempre que se encuentre vigente.**

**Art.10. Salientes y Voladizos.-** A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

10.1. En edificios con soportal y a línea de lindero, a nivel de planta baja y hasta cuatro cincuenta metros(4.50 ml.) de altura se admitirá detalles de revoque de hasta máximo diez centímetros ( 0.10 m).

10.2. En las edificaciones, sin propiciar registro de vista a vecinos, se regularán los cuerpos salientes o voladizos en sus fachadas frontales, de acuerdo a los siguientes casos:

- a) En edificaciones con retiro.- Equivaldrán a un treinta por ciento (30%) del retiro, medido a partir de la línea de construcción.
- b) En edificaciones a línea de lindero.- Se atenderá lo siguiente:
  - Se admitirá voladizos o cuerpos salientes de hasta un metro (1m.), a partir de una altura de tres metros cincuenta centímetros (3.50 m.) sobre el nivel de la acera que enfrenten.
  - Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, se permitirán voladizos hasta el treinta por ciento (30%) del ancho de la acera, restricción que se dejará de aplicar a partir de los doce (12) metros de altura.

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

- En edificaciones a línea de lindero que enfrenten vías peatonales, se admitirá voladizos que equivaigan al diez por ciento (10%) del ancho de la vía, hasta un máximo de un metro (1 m.).
- c) Edificaciones a línea de lindero ubicadas en Subzonas Residenciales Cuatro (ZR4).- En esta subzona no se admitirá voladizos sobre espacios públicos, sean éstos vías vehiculares, peatonales o espacios verdes.

10.3. Hacia el subsuelo no se admitirá desarrollos fuera de la línea de lindero, pero sí bajo las áreas de retro y de soportal.

**Art.11. Soportal.** - Corresponde al área cubierta en planta baja, de propiedad privada y uso público para circulación peatonal, el que se construirá en atención a:

- a) La superficie de circulación peatonal será construida con material antideslizante y se desarrollará desde la línea de lindero.
- b) En el área de soportal solo se permitirá la construcción de pilares o columnas.

11.1. Nivel de Soportal.- A efectos de la determinación del nivel de piso del soportal, éste se definirá en atención al nivel del bordillo de la esquina de manzana más cercana al predio del caso. Tal nivel no podrá exceder veinte centímetros (0.20 m), medidos desde el nivel del bordillo.

El piso del soportal podrá tener una pendiente hacia la acera que no exceda el tres por ciento (3%) de su ancho.

11.2. Ancho de Soportal.- En casos de edificios con soportal, los pilares dispuestos a línea de lindero y los detalles de revoque podrán disminuir hasta dos metros cuarenta centímetros (2.4 m) el ancho efectivo de aquel.

11.3. Altura de Soportal.- Los soportales tendrán una altura mínima de tres metros cincuenta (3.50 m) y máximo de seis metros (6.00 m.), para lo cual se atenderá lo dispuesto en el Art .32 de esta Ordenanza.

Las eventuales diferencias de altura que se presenten respecto de edificios vecinos no deberán hacerse evidentes en la respectiva fachada, por lo que se utilizarán detalles que doten de continuidad al nivel superior del soportal del caso.

Si por razones funcionales o formales no convenga edificar sobre el espacio de soportal, el proyecto arquitectónico asegurará la continuidad del nivel superior del soportal a través de la utilización de marquesinas, pasos cubiertos, pérgolas o cualquier otro detalle que convenga para tal propósito.

### De la Clasificación de las Edificaciones

**Art.12. De las clasificaciones.**- En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'C' or a similar symbol, located at the bottom right of the page.

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

12.1. Edificaciones desarrolladas hasta línea de lindero. Se subclasifican en:

a) Edificaciones a línea de lindero con soportal.- El ancho del soportal será de tres metros (3 m.), a excepción de los siguientes casos:

- la Av. 9 de Octubre y el Malecón Simón Bolívar que será de cuatro metros (4 m.); y,
- los que específicamente se establezcan por Ordenanzas Especiales.

b) Edificaciones a línea de lindero sin soportal. Estas se permitirán en los siguientes casos:

- En las áreas tipificadas como Subzonas Residenciales Cuatro (ZR-4), en solares de hasta ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) de área, no admitiéndose en estos casos voladizos sobre el espacio público.
- Donde, en atención al número de predios o al frente de la manzana del caso, predomine este tipo de edificación.

Tratándose de edificaciones a línea de lindero sin soportal y esquineras, a efecto de asegurar una adecuada visibilidad a los conductores de vehículos, el volumen del edificio en la esquina de la planta baja se desarrollará: en ochava, medida al menos un metro (1 m.) a partir de la esquina del solar; o, redondeando la esquina, según un radio no menor a dos metros (2 m.).

12.2. Edificaciones con retiros.- Se admitirán en lotes medianeros y esquineros, de al menos seis (6) y ocho (8) metros de frente respectivamente, y que tengan más de ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) de área, Se desarrollarán según las siguientes variantes:

- a) Aislada: con retiros frontal, posterior y laterales.
- b) Adosada: con retiros frontal, posterior y un lateral.
- c) Continua con retiro frontal: sin retiros laterales, con o sin retiro posterior.

**Si en los cuadros de Normas de Edificación, Anexo No.4, se establece edificaciones aisladas como tipo admisible, no se podrá autorizar viviendas adosadas ni continuas. Si se admitiere edificaciones adosadas, se podrá autorizar edificaciones aisladas, mas no edificaciones continuas. Si se admitiere edificaciones continuas, también lo serán las aisladas y las adosadas.**

12.3. Edificaciones terrazadas.- Exigibles en terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), las mismas procurarán mantener el perfil y los drenajes naturales del terreno.

**12.4. Edificaciones tipo torre.-** Se exigirán en las subzonas que así lo indiquen y en los solares que cuenten con las dimensiones mínimas al respecto establecidas. Si los solares no satisficieren tales dimensiones mínimas, con la excepción de Zonas Residenciales Uno (ZR-1), se admitirá edificar la torre sin los respectivos retiros laterales.

**Art.13. Conjuntos Habitacionales.-** Corresponde a uno o más grupos de viviendas, construidos simultáneamente y con tratamiento arquitectónico integrado, que se desarrollan en un solar o cuerpo cierto, o en el resultante de la integración de éstos, habilitados mediante la aplicación de alguna forma de desarrollo urbanístico.

En atención a la forma de ordenamiento u ocupación del suelo, a la intensidad de edificación y a sus alturas, los conjuntos habitacionales podrán ser, entre otros, los siguientes:

**13.1. Conjuntos habitacionales con patios (CHP):** conjuntos que incluyen unidades adosadas por tres de sus lados, excepto uno que permite acceso desde y hacia espacio público. Se permite su desarrollo hasta línea de lindero y hasta un máximo de dos plantas.

**13.2. Conjuntos habitacionales continuos (CHC):** desarrollos habitacionales alineados y continuos que permiten la sobreposición de unidades de vivienda, hasta conformar conjuntos de hasta tres (3) plantas. Tendrán retiros frontales y posteriores, pudiendo compartir acceso común.

#### De las Condiciones de Edificabilidad

**Art.14. Indicadores de Edificabilidad.-** Las condiciones de edificabilidad constan en los cuadros Normas de Edificación, anexos e inherentes a esta Ordenanza y se desarrollan en atención a los siguientes indicadores:

**14.1. Frente del lote o solar.-** De acuerdo a frentes mínimos exigibles en las diversas subzonas se regula la altura de las edificaciones. En caso de que los lotes o solares existentes no satisfagan dichos mínimos, se permitirá edificar hasta dos plantas en aquellos medianeros y esquineros cuyos frentes sean de al menos tres y seis metros (3 y 6 m.), respectivamente, de acuerdo a los coeficientes de la correspondiente subzona y consignados en los cuadros Normas de Edificación.

**14.2. Area del Lote o Solar.-** Constituye el indicador que permite tipificar una subzona. En casos en que una subzona se encuentren lotes o solares con áreas menores a las tipificadas como propios de aquella, los mismos se acogerán a las Condiciones de Edificación de la Subzona en que tal tamaño de lote o solar se registre. Esta disposición no constituirá argumento para autorizar subdivisiones en áreas menores a las establecidas para la subzona de la que forman parte.

**14.3. Densidad Poblacional.-** Permite cuantificar la utilización urbanística del suelo, para lo que se establecerá el número de habitantes u ocupantes permanentes de una edificación, multiplicando el área del lote o solar por la densidad neta establecida para la correspondiente subzona.



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Para la estimación del número de habitantes imputables a un proyecto de edificación de uso residencial, el cálculo de la densidad neta se realizará estimando lo siguiente:

- Dos personas para el dormitorio principal.
- Una persona por cada espacio habitable cuya privacidad esté asegurada por algún componente de cierre o puerta.

#### 14.4. Intensidad de edificación:

a) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), correspondiente a la relación entre el área máxima de **Implantación de la edificación** y el área del lote.

b) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), correspondiente a la relación entre el área de construcción y el área del lote; para el cálculo de este componente no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos para servicio de sus residentes, ni las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

14.5. Altura de la edificación.- Se establecerá multiplicando la dimensión promedio de los frentes del lote por el correspondiente coeficiente especificado en los cuadros que regulan este indicador.

Para la estimación de tal altura no se tomará en consideración:

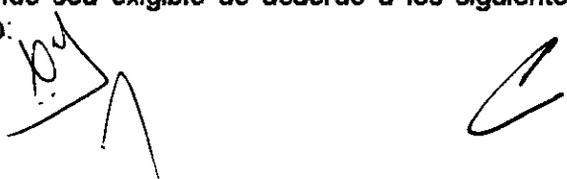
- Las instalaciones técnicas y, o de servicios generales dispuestos sobre la cubierta, tales como caja de escaleras y, o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas, etc.;
- el volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada;

14.6. Retiros, los que se establecerán de la siguiente manera:

14.6.1 Laterales, donde sea exigible, de acuerdo a los siguientes frentes de lotes:

- a) Menores de seis metros (6.00 m.), ochenta centímetros (0.8 m.).
- b) Entre seis y diez metros de frente (6-10 m.), un metro (1.00 m.)
- c) Entre diez y quince metros de frente (10-15 m.), un metro veinte centímetros (1.2 m.).
- d) Para frentes mayores a quince metros (15 m.), multiplicando el frente del lote por el coeficiente correspondiente; en ningún caso el retiro será inferior a un metro, no siendo exigible, a excepción de los usos calificados como restrictivos o peligrosos, más de tres metros (3 m).

14.6.2 Posteriores, donde sea exigible de acuerdo a los siguientes fondos promedio:



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

- a) Menores de diez metros (10 m.), un metro (1.00 m.).
- b) Entre diez y quince metros (10-15 m.), un metro cincuenta centímetros (1.5 m.).
- c) Entre quince y veinte metros (15-20 m.), dos metros (2.00 m.).
- d) En fondos de más de veinte metros (20 m.), multiplicando la profundidad media del lote por el coeficiente correspondiente; no se exigirá mas de cuatro metros (4 m.), excepto los casos de usos calificados como condicionados restrictivos, o peligrosos, donde se aplicará lo prescrito en el Art.19 de esta Ordenanza.
- e) En edificaciones hasta línea de lindero no será exigible el retiro posterior en las plantas en las que se desarrollen locales no habitables, o se satisfaga lo prescrito en los Arts. 21 y 24 de esta Ordenanza.

14.6.3 **Frontales:** En las subzonas Residenciales de **Compatibilidad A**, se aplicarán los del correspondiente reglamento interno; en las restantes Subzonas Residenciales prevalecerán los consignados en los cuadros anexos.

- a) En Corredores Comerciales y de Servicios (CC), en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:
  - frente a vías de más de treinta metros (30 m.) de ancho, el retiro será de cinco metros (5 m.);
  - frente a vías de seis a treinta metros (6 - 30 m.) de ancho, retiro de tres metros (3 m.);
  - frente a vías de menos de seis metros (6 m.) de ancho y peatonales, retiro de dos metros (2 m.).
- b) **Con excepción de las Zonas Residenciales Uno y Dos (ZR-1 y ZR-2)**, en aquellos casos en los que de hecho prevalecieran, en más del 50% de los predios o del frente de la manzana del caso, edificaciones a línea de lindero o con retiros inferiores a los normados, DUAR emitirá el Registro del caso de acuerdo a tal situación, **la que se hará constar** en un levantamiento planimétrico que se adjuntará al respectivo expediente.

14.6.4 En casos de retiros laterales y , o posteriores, se admitirá dimensiones menores a las antes indicadas siempre y cuando se incorpore en la solicitud del caso cartas notariadas, de acercamiento o adosamiento, suscritas por los correspondientes propietarios de los predios colindantes. De ser tales retiros menores a tres metros (3 m.), se deberá preveer medidas de diseño en ventanas, balcones, terrazas, azoteas, miradores, etc., que impidan el registro de vista a los vecinos.

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

**14.7.1. A efecto de la exigencia de estacionamientos, en Zonas Central, Pericentrales y Corredores Comerciales y de Servicios, se atenderá a las siguientes características de los solares :**

- a) **Al menos doce y treinta y cinco metros (12 y 35 m) de frente y fondo, respectivamente.**
- b) **Al menos cuatrocientos veinte metros cuadrados (420 m<sup>2</sup>), en terrenos medianeros, y quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), en terrenos esquineros.**

**Sin embargo, en las indicadas subzonas, en los solares que no satisfagan los requisitos de frente y área descritos, se permitirá construir edificaciones para uso residencial de hasta tres plantas (planta baja y dos pisos altos), sin exigencia de estacionamiento.**

**14.7.2 En el caso de edificios o locales que impliquen gran concentración de usuarios, tales como restaurantes, cinematógrafos, bancos, etc, se aplicarán las normas que constan en el Anexo No.5 de esta Ordenanza.**

**14.7.3. Se podrá admitir que el faltante de parqueo para un proyecto determinado se lo supla en un edificio, construido o a construirse, destinado a estacionamiento. Tal edificio deberá ubicarse dentro de la misma manzana o en una de las que le son periféricas, en un radio de trescientos metros (300 m.) respecto del edificio proyectado.**

**La vinculación de estas construcciones , se las efectuará administrativamente en el Registro de Construcción y en las Inspecciones Finales correspondientes, que tendrán que realizarse en unidad de acto, no pudiendo desvincularse los por ningún motivo.**

**También podrá serlo, con un solar destinado exclusivamente para estacionamiento, que satisfaga el requerimiento de parqueo, total o parcial, establecido por norma, el que deberá ubicarse de acuerdo a los términos establecidos en el primer inciso de este numeral. El solar del caso deberá quedar vinculado al edificio al cual suple del estacionamiento requerido, para lo cual se procederá a inscribir el particular en el Registro de la Propiedad.**

**14.7.4. En edificaciones existentes que se sometan a remodelación, implantadas en solares cuyas áreas y frentes no satisfagan las dimensiones mínimas descritas en el numeral 14.7.1, no se exigirá estacionamientos si aquellas se destinan para uso residencial.**

**14.7.5. Si la remodelación implicare cambio de uso de la edificación, deberá atenderse los requerimientos de estacionamientos establecidos**

por esta Ordenanza, los que se aplicarán en la totalidad del área remodelada.

**14.7.6. Si en una edificación existente se solicitare autorización para aumentos, y en la parte existente no se realizare cambio de usos, se exigirá estacionamientos solo para el área incrementada.**

**De implicar el proyecto, aumento y cambio de uso de la parte existente, se aplicará lo dispuesto en el numeral anterior, con la excepción descrita en el numeral 14.7.4.**

**14.7.7. Las exoneraciones previstas en la Ordenanza que Regula la Construcción de Edificios para Aparcamiento de Vehículos, serán aplicables proporcionalmente a las áreas y, o alcuotas que correspondan a los espacios para estacionamientos.**

**Art.15. Indicadores Fundamentales.** - Están constituidos por la densidad neta, el COS y el CUS, por lo que prevalecerá su aplicación de acuerdo a los valores establecidos en los cuadros anexos. Tales indicadores establecen máximos de edificabilidad admisibles, no debiéndose considerar como mínimos exigibles.

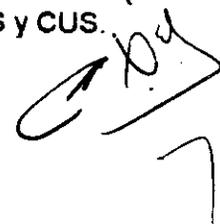
Los indicadores de altura y retiros, no restringirán la aplicación de los fundamentales, para lo cual se considerarán, entre otros, los siguientes casos:

**15.1. Compensación de Coeficiente de Ocupación del Suelo por Altura.-** En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación -con su correspondiente altura- equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable.

**Si el área y el lado menor de la plazoleta o jardinería es igual, o excede, ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>), y cinco metros (5 mts.), respectivamente, la compensación se calculará multiplicando el área edificable de la superficie de terreno liberada, por el CUS aplicable incrementado en un diez por ciento (10%).**

**15.2. Ocupación Parcial de Retiros.-** Los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, excepto en predios frentistas a la Red Vial Fundamental y los ubicados en Corredores Comerciales, siempre y cuando no se propicie registro de vista a vecino, según los siguientes propósitos y disposiciones:

- a) En las áreas destinadas a retiros, y hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de cada uno de ellos, se podrá autorizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a usos como: garajes, porterías y garitas de vigilancia. Estas áreas no podrán constituirse en establecimientos independientes, ni ocuparán más del cincuenta por ciento (50%) del retiro previsto, ni podrán sobrepasar tres metros (3.00 m) de altura, ni se contabilizarán en el cálculo de COS y CUS.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'X. J.', is written over a large, hand-drawn arrow pointing towards the top-left. Below the signature, there is a large, stylized number '7'.

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

- b) Si el vecino se hubiere previamente adosado, u ocupado parcialmente el retiro lateral o posterior, se podrá autorizar la ocupación del retiro respectivo en la misma localización y proporción de volumen y altura, no necesitándose en este caso carta de adosamiento o acercamiento, si el vecino persistiere en mantener aquel o aquellos.
- c) En Subzonas Residenciales ZR4, en solares medianeros y esquineros con áreas menores a ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>), sin sobrepasar las normas de densidad, el COS y el CUS, se permitirá la ocupación de retiros frontales para usos habitacionales y para servicios y comercio de vecindario, éstos últimos con las limitaciones prescritas en el Art. 97 de la Ordenanza del Uso del Espacio y Vía Pública.

15.3. Intensificación por fusión.- En casos en que la fusión de dos o más solares originaren uno que supere el mínimo admitido para la subzona del caso, DUAR podrá conceder un incremento del CUS prescrito, en atención a los siguientes valores:

- a) En Subzona Central (ZC), el diez por ciento (10%).
- b) En Subzonas Pericentrales (ZP), el quince por ciento (15%).
- c) En Corredores Comerciales y de Servicio (CC), el diez por ciento (10%).
- d) En Subzonas Residenciales (ZR) y Mixta Residencial (ZMR), el diez y el quince por ciento (10 y 15%), respectivamente.

**Art.16. Tolerancias.-** A efecto del control de las normas aplicables a un Registro de Construcción en particular, se admitirá una tolerancia de hasta cinco por ciento (5%), en más o menos, respecto de los valores máximos o mínimos correspondientes a uno de los indicadores fundamentales de edificabilidad, constantes en los respectivos cuadros anexos y aplicables a cada subzona.

### De los Usos de las Edificaciones

**Art.17. Usos.-** Con el propósito de regular la utilización de los predios, de acuerdo al Plano de Subzonas de la Ciudad de Guayaquil y de sus Areas de Expansión, se establecen usos permitidos, condicionados y prohibidos, que se definen de la siguiente manera:

- 17.1 Usos Permitidos, aquellos que están expresamente admitidos en cada subzona y que pueden coexistir sin perder ninguno de ellos las características que le son propios.
- 17.2 Usos Condicionados, aquellos que requieren limitaciones en su intensidad o forma de uso para constituirse en permitidos.
- 17.3 Usos Prohibidos, los incompatibles con aquellos establecidos o previstos en una subzona y entrañan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan las características de aquella.



Estos usos constan en los Cuadros de Compatibilidad de Uso, Anexo No.3 de esta Ordenanza.

**Art.18.- Tipos de Compatibilidad de Usos.-** Los cuadros de Compatibilidad de Usos se tipifican de acuerdo a: a) la variedad de los permitidos para una subzona; y, b) los usos que se admiten como complementarios, según condicionamientos que expresamente se establecen en dichos cuadros.

Tal compatibilidad se identifica con una letra mayúscula que se agrega a las siglas de cada subzona.

**Art. 19. Usos Condicionados Restrictivos.-** Corresponden a aquellos que por la naturaleza de sus actividades afectan al entorno inmediato, por lo que deberá preverse áreas o medidas de amortiguamiento, de acuerdo a las siguientes situaciones:

19.1. En aquellos casos que se solicite un Registro de Construcción en un predio no edificado para un uso calificado como restrictivo, el proyecto del caso deberá guardar los siguientes retiros respecto de los predios vecinos:

- a) **Industria pequeña y de bajo impacto; reparación de automotores y de maquinaria; lubricadoras; servicios de esparcimiento y clubes de deportes, cubiertos y cerrados; al menos tres metros (3.00 m.)**
- b) **Gasolineras y estaciones de servicios; instalaciones de comunicación y transporte; centros comerciales que incluyan servicios comerciales y, o comercio al detal; comercio al por mayor industria mediana de bajo impacto; instalaciones deportivas abiertas, al menos ocho metros (8.00 m.).**
- c) **Industria mediana y grande, de mediano y alto impacto; depósitos de combustibles; servicios de esparcimiento e instalaciones deportivas abiertas y de concurrencia pública al menos veinte metros (20.00 m).**

19.2. En el caso de proyectos en predios vecinos a usos restrictivos ya instalados, aquellos deberán prever en la implantación, forma o construcción de sus edificios, medidas que mitiguen el impacto de aquel o aquellos. Tales medidas se sustentarán en una memoria técnica justificativa que se incorporará a la respectiva solicitud de Registro de Construcción.

Los usos restrictivos se identifican en los cuadros de Compatibilidad de Usos, Anexo No.3 de esta Ordenanza, adjuntando entre paréntesis una letra R.

#### De la Habitabilidad

**Art.20.Habitabilidad**.- A más de lo prescrito en esta Ordenanza, se atenderá las normas de habitabilidad que, por tipo de edificación, constan en las ordenanzas municipales relativas a la preservación de la calidad ambiental y en el Código Municipal de Arquitectura y que se detallan a continuación, las que se verificarán en la correspondiente inspección final.

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

20.1. Dimensionamientos mínimos, correspondientes a: áreas de planta por usuario; altura de piso a tumbado, por locales; ancho y altura de escaleras, corredores y medios de egresos en general.

20.2. Funcionalidad de las edificaciones, normas que de cumplirse permitirán calificar la aptitud del edificio para el uso declarado, o para la reclasificación o cambio de uso de una edificación.

20.3. Iluminación y ventilación natural: relación mínima entre área de ventana y la del piso para cada tipo de local; volumen de aire requerido por persona y suministro de aire fresco, en litros por persona.

20.4. Ventilación artificial: renovación del aire (recirculación, en m<sup>3</sup>/minuto/persona.); climatización artificial.

20.5. Condiciones sanitarias: dotación de unidades sanitarias en atención al tipo de edificios y número de usuarios; estándares para redes.

20.6. Protección térmica: aislamiento y ganancia térmica; control artificial de la temperatura y de la humedad.

20.7. Protección acústica, normas relacionadas con el control del sonido y de las vibraciones, para lo cual se atenderá a: la ubicación de los locales; la disposición de barreras y materiales de absorción; y la utilización de elementos para el amortiguamiento de las vibraciones.

20.8. Protección contra la humedad: control de la humedad ascendente y proveniente del suelo, y aquella producto de las precipitaciones.

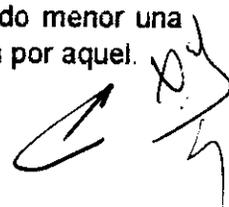
20.9. Depósito y preservación temporal de desechos sólidos: normas relativas a la separación de desechos en la fuente; dimensionamientos para el área de bodegaje temporal y, o de retiro de los desechos; localización y características de las áreas de depósito temporal; procesamiento preliminar en la fuente, con control de humo, olores y partículas en suspensión.

20.10. Control de Emisiones: normas relativas al control de emisiones, tanto en el proceso constructivo como en el funcionamiento de los edificios, relacionados, entre otros, con partículas en suspensión, aceites, material radioactivo, humos, olores, etc.

Se exceptúa la exigencia de estas normas a las edificaciones residenciales no en serie, unifamiliares y bifamiliares.

**Art.21. De los Retiros Posteriores y Patios de Luz.**- En edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá prescindir del retiro posterior, en los siguientes casos:

a) En el caso de edificaciones de hasta tres plantas: si el área correspondiente es incorporada a un espacio libre central, el que debe tener como lado menor una dimensión equivalente a la mitad de la altura de la edificación servida por aquel.



b) En edificaciones de más de tres plantas: si la ventilación e iluminación de los espacios habitables se realiza por medio de patios de luz, cuyas dimensiones mínimas atenderán las disposiciones establecidas en el Código Municipal de Arquitectura.

**Art.22. Cubierta en los patios de luz.**- Los patios de luz podrán ser cubiertos con materiales traslúcidos y resistentes al fuego. Si el patio del caso tiene como propósito adicional la ventilación natural, tal cubierta deberá disponerse de tal forma que posibilite el correspondiente flujo de aire.

**Art.23. División de un patio de luz.**- Si se requiriere dividir un patio de luz, la misma se podrá realizar en su base, con muros de hasta dos metros, cuarenta centímetros (2.40 m) de alto, siempre y cuando el lado mínimo resultantes sea de un metro, cincuenta centímetros (1.50 m). Cada parte deberá ser accesible para su limpieza; no se podrán cubrir en forma permanente, admitiéndose la utilización de un cerramientos superior con malla metálica o toldo corredizo.

**Art.24. Ventilacion y Climatizacion.**- En edificios en altura, destinados a usos comerciales y de servicios, se podrá prescindir del retiro posterior y, o patios de luz, si se los dota de sistemas de ventilación y, o climatización artificial. Los locales no habitables, podrán ser ventilados por medio de ductos y extractores.

De igual manera, en edificios en altura se podrá prescindir del retiro posterior en la parte donde se desarrollen locales no habitables, tales como comercios y sus ambientes de bodegaje, parqueos, instalaciones técnicas.

### De la Seguridad

**Art.25.** La seguridad de las edificaciones se garantizará y verificará en el correspondiente Registro de Construcción, en atención a requerimientos sobre: a) la protección contra incendios, explosiones y la utilización de gas licuado; b) la accesibilidad para minusválidos; y c) la estabilidad estructural, para lo cual se observará lo prescrito en esta Ordenanza y en el Código Municipal de Arquitectura. Se exceptúan las edificaciones no en serie de uso residencial, unifamiliares y, o bifamiliares.

**Art.26. Protección contra incendios.**- Los requisitos a exigirse obedecerán a:

26.1. La clasificación de los edificios según su resistencia al fuego, los cuales se tipificarán de la siguiente manera:

- a) Tipo I, **resistentes al fuego**, correspondiente a edificios con estructura de acero, concreto reforzado, o mampostería reforzada; y, paredes portantes, divisiones permanentes, **pisos y techos**, incombustibles y resistentes al fuego.

**El esqueleto estructural deberá tener las siguientes resistencias al fuego:**



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

- Para edificios de más de ocho plantas o con más de treinta metros de altura: el esqueleto estructural exterior, cuatro horas; el esqueleto estructural interior, tres horas.
  - Para edificios de menos de ocho plantas o con menos de treinta metros de altura: el esqueleto estructural exterior, tres horas; el esqueleto estructural interior, dos horas.
- b) Tipo II, **semi resistente al fuego**, correspondiente a edificios con estructura de acero, concreto reforzado, o mampostería reforzada; y, paredes portantes, divisiones permanentes, **pisos y techos**, incombustibles y resistentes al fuego. **El esqueleto estructural exterior deberá ser resistente al fuego, al menos tres horas; el esqueleto estructural interior al menos una hora.**
- c) Tipo III, **o construcciones mixtas**, edificios con elementos estructurales exteriores de acero o concreto reforzado, o paredes portantes exteriores incombustibles y resistentes al fuego. La estructura interior podrá ser de acero, concreto o madera; o con paredes portantes incombustibles, o de madera.
- Las divisiones interiores, los pisos y la estructura pueden ser de madera, pero tratadas o protegidas para ser resistentes al fuego.**
- d) Tipo IV, **incombustibles**, edificios con la estructura y la totalidad de los otros componentes de construcción incombustibles.
- e) Tipo V, edificios con estructura, paredes exteriores y divisiones interiores, **total o parcialmente, de madera, pero tratadas o protegidas para ser resistentes al fuego.**

26.2. Los edificios de acuerdo a su tipo, tamaño y altura, en los términos descritos en el Código Municipal de Arquitectura, deberán contar con:

- a) Divisiones contra incendio, que compartimenten el edificio, de tal manera que cada división actúe como un edificio separado, evitando así la propagación del fuego y del humo.
- b) Barreras cortafuego, horizontales y verticales, que garanticen la estanquidad contra humo y fuego, requeridas en las divisiones contra incendio.
- c) Medios de egreso o escape, horizontales y verticales, que permitan la salida expedita de las personas del edificio en general y de cada división contra incendio en particular. Para el efecto deberá atenderse requerimientos de:
  - Localización;
  - dimensionamiento: número, distancia de recorrido máximo, y características de diseño;
  - construcción.



- d) **Sistemas de extinción**, los que deberán eventualmente comprender: sensores, sistema de alarma, sistema propio para la lucha contra incendio y sistema de apoyo para la acción del cuerpo de bomberos.

**Art.27. Accesibilidad para minusválidos.**- Para el efecto, las edificaciones deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, corredores, caminerías, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, que se establecen en el Código Municipal de Arquitectura de tal manera que todos ellos permitan a los minusválidos el uso cómodo y seguro de los edificios de uso público.

**Art.28. Estabilidad estructural.**- Los edificios deberán atender las normas que en atención a la forma de los componentes bajo el nivel del suelo, infraestructurales y estructurales, y al efecto de los elementos no estructurales, garanticen la estabilidad de los edificios en condiciones normales y de sismo.

**Art.29. Ascensores y Escaleras de Escape.**- En casos de edificaciones de más de cuatro plantas, éstas deberán contar tanto con sistemas electromecánicos de circulación vertical, como de escaleras de escape a prueba de fuego. El número y dimensiones de estos elementos, deberá sustentarse en estudios de circulación.

**Art.30. Normas en Zonas Industriales.**- Para edificaciones industriales de bajo, mediano y alto impacto, se aplicarán las normas de seguridad previstas en el Código Municipal de Arquitectura.

Para industrias peligrosas, ubicadas fuera del área urbana o en zona de veda, se aplicarán normas a establecerse para cada caso.

#### Del Ornato

**Art.31. Integración de los edificios a su entorno.**- A efectos de incorporar las edificaciones a las características del entorno construido, se tomará en consideración las del edificio tipificado como patrimonial para la subzona o corredor del caso en la Ordenanza de Conservación, Protección, Rescate e Intervención Edilicia del Patrimonio Histórico Cultural del Cantón.

**Art.32. Requerimientos de diseño para integrar edificios a su entorno.**- Para el efecto se atenderá lo siguiente:

32.1. Tipología o emplazamiento. Para lo cual el edificio en proceso de autorización deberá adecuarse a las establecidas para la subzona del caso, esto es:

- A línea de lindero, con portal o sin portal, sean estos continuos, torre, o conjuntos habitacionales con patio.
- Con retiro, sea edificación aislada y sus opciones villa, bloque o torre, o conjunto habitacional continuo.

32.2. Forma arquitectónica. Para el efecto se respetarán las proporciones y las características de ordenamiento de la fachada del edificio patrimonial del caso,

correspondientes a líneas de cornisas, dimensionamiento de pórticos, tipo de cubiertas, posicionamiento de balcones y remates.

32.3. Materiales, color, textura y ornamentación. Se utilizará al menos una de estas características del edificio patrimonial del caso en el diseño y construcción del que se vaya a edificar.

**Art.33. Integración y edificios torre.-** En los casos de subzonas o corredores que cuenten con edificios patrimoniales y por ende procede la integración de los nuevos edificios a las características de aquellos, y la edificabilidad normada permite construcción y altura mayores que las de los edificios patrimoniales, se utilizará la tipología torre de tal manera que la "base" satisfaga los requerimientos de integración, permitiéndose así el desarrollo de la parte restante de los edificios sin trasgredir los atributos que se señalan en el Art.32 de esta Ordenanza.

**Art.34. Cerramientos.-** El cerramiento de los solares no edificados y los provisionales que hace referencia el Art. 47.2 de esta Ordenanza se ejecutarán en atención a las características de ornamentación del edificio patrimonial del caso.

**Art.35. Pavimentación del soportal.-** Este se realizará en atención al diseño del sobrepiso aplicado al soportal del edificio patrimonial del caso.

**Art.36. De los accesorios de las edificaciones.**

36.1. Toldos.- El nivel inferior del toldo será de al menos dos metros veinte (2.20 m) respecto del nivel del soportal o de la acera, según sea el caso. Podrán desarrollarse en voladizo hasta en un treinta por ciento (30%) de la acera del caso. No podrán disponer de soportes verticales.

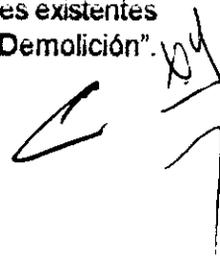
36.2. Marquesinas.- Se podrá autorizar marquesinas proyectadas a partir de una edificación y hasta la línea de lindero del respectivo predio, siempre y cuando el nivel inferior de aquella se encuentre a no menos de dos metros, cuarenta centímetros (2.40 m) del nivel de piso del acceso del caso.

36.3. Directorio.- Toda edificación multiusuaria, de uso comercial o de servicios, deberá contar en el o los vestibulo de acceso con un directorio donde conste la identificación de las personas, naturales o jurídicas, que lo ocupen.

### De la Constructibilidad

**Art.37. Obras Preliminares.-** Los trabajos de limpieza, preparación del terreno, obras de protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción, caseta de bodegaje, vestidores y unidades sanitarias para obreros, se denominan obras preliminares.

**Art.38. Demoliciones.-** Para efecto de demolición parcial o total de edificaciones existentes se comunicará tal intención a DUAR de acuerdo al formulario "Aviso de Inicio de Demolición".



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

38.1. Si tal demolición afectara a elementos de la nomenclatura urbana, los mismos deberán ser conservados a efecto de su ulterior colocación en la edificación a construirse; si no está previsto construir de inmediato, el o los elementos de nomenclatura serán remitidos a la Dirección de Obras Públicas Municipales para su custodia.

38.2. El propietario y, o el responsable técnico comunicarán a las empresas de servicios sobre el inicio de las obras de demolición, a efecto de las acciones de precaución que deberán realizarse para la preservación de las redes y componentes de los sistemas de infraestructura.

38.3. El predio de la demolición deberá estar cercado y contará, en cada uno de sus frentes, con un letrero que diga **PELIGRO, DEMOLICION**.

38.4. Los escombros resultantes de la demolición podrán ser depositados provisionalmente de la siguiente manera:

- a) Podrá hacérselo sobre aceras o calles en el caso de siniestro, situación que se admitirá hasta por **veinte y cuatro** horas en días laborables y hasta por **setenta y dos** horas en días no laborables.
- b) Se admitirá en el lote del edificio o en lote vecino, hasta por un máximo de cinco días laborables.

38.5. En caso de requerirse la ocupación temporal de aceras en virtud de procesos de construcción autorizados, aquella será solicitada y autorizada por la Dirección de Usos del Espacio y Vía Pública.

38.6. Si se requiere paralizar temporalmente las obras de demolición, deberá asegurarse éstas con el objeto de evitar su colapso.

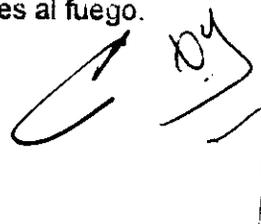
**Art.39. Proceso constructivo.-** A efecto del control del proceso constructivo se atenderá lo siguiente:

39.1 Inspecciones.- En todo predio donde se realicen construcciones se permitirá el acceso, previo presentación de credenciales, a funcionarios municipales con la finalidad de verificar el cumplimiento de las normas municipales del caso.

39.2. Actas de Inspecciones.- Para efecto de lo establecido en el artículo anterior, en la obra, junto al Registro de Construcción se mantendrá un Acta de Inspecciones, en la que se registrarán éstas y se consignarán las observaciones del caso. Tal Acta constará de original y duplicado, el original deberá mantenerse en obra, en tanto que el duplicado se incorporará al expediente municipal correspondiente.

El que no conste inconformidad en las inspecciones no releva de la responsabilidad del caso al profesional encargado de la dirección técnica de la obra.

**Art.40. Materiales de Construcción Admisibles en Suelo Urbanizado y Consolidado.-** Se permitirá exclusivamente construcciones con estructura sismo resistente y con materiales, en pisos y paredes que, por su naturaleza o tratamiento, sean resistentes al fuego.



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Se permitirá reparación de edificaciones de construcción mixta, en tanto se mejore su condición general y su resistencia a sismos y fuego.

**Art.41. Materiales de Construcción Admisibles en Suelo Urbanizado No Consolidado.-** En áreas urbanas que no cuenten con servicios básicos completos, se establece:

41.1. En edificaciones de hasta dos plantas y sin entresijos, se permitirá estructura, pisos y paredes de materiales de poca durabilidad.

41.2. En caso de edificaciones adosadas o continuas, se exigirá protección mediante muro cortafuego.

41.3. Para edificaciones de más de dos pisos, se aplicará las exigencias establecidas para las otras subzonas.

**Art.42. Trabajos en terrenos inclinados.-** En casos de terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales.

42.1. Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirán las obras de drenaje y estabilización que reemplacen a las naturales.

42.2. Los taludes deberán ser protegidos de su meteorización y contar con un eficiente sistema de drenaje. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante.

42.3. En terrenos con pendientes de más del diez por ciento (10%), no contemplados en el respectivo reglamento interno, se permitirá la servidumbre de paso al vecino de la cota superior por uno de los retiros laterales; los gastos que implicare la instalación de esta servidumbre será a costa del proponente.

### Obras y Elementos Complementarios

**Art.43. Pasos de conexión entre edificios, por encima o debajo de espacios públicos.-** Se admitirá conectar edificios con pasos peatonales, en forma aérea o subterránea, por encima o debajo de espacios públicos en las siguientes subzonas:

- Zona Central (ZC).
- Corredores Comerciales y de Servicios (CC)
- Zonas de Equipamiento Comunal (ZEQ)
- Zonas Especiales en las que se admita edificar (ZE)

43.1. Por corresponder a instalaciones a construirse sobre o debajo de espacios públicos, la autorización del caso deberá ser realizada por el Concejo Cantonal, previos pronunciamientos de la Comisión de Planificación y Urbanismo, Asesoría Jurídica y DUAR.



**Art. 44. Usos admisibles.**- A más de la circulación peatonal, son admisibles los siguientes usos en los pasos de conexión entre edificios:

- Locales para comercio al detal
- Locales y oficinas para servicios comerciales
- Bibliotecas, museos y galerías de arte

El ancho y área de los pasos aéreos que incorporen los usos indicados no deberán sobrepasar los máximos admisibles que se establecen en los numerales 45.6 y 45.7.

**Art.45. Normas de diseño para pasos de conexión elevados.**- El diseño y construcción de los pasos no deberán interrumpir el funcionamiento de vías, áreas verdes, estacionamientos vehiculares públicos; para el efecto se atenderá las siguientes normas.

- 45.1. Se admitirán soportes verticales sobre aceras y parterres, cuando éstos sean de al menos de tres (3.00 m) y un metro (1.00 m.) de ancho respectivamente.
- 45.2. No se admitirán pasos cuando por el espacio público del caso atraviesan líneas de alta tensión, poliductos y, o gasoductos.
- 45.3. Deberán disponerse señales luminosas de seguridad.
- 45.4. Si al paso elevado se incorporaren usos como los indicados en el numeral 43.1, deberá cubrirse la demanda de parqueo que aquellos generaren.
- 45.5. De disponerse varios pasos elevados sobrepuestos, se separarán entre sí al menos diez metros (10.00 m). En todo caso, la altura del paso inferior respecto del nivel de las calzadas será de al menos cinco metros (5.00 m).
- 45.6. En caso de disponerse pasos elevados al mismo nivel y paralelos entre sí, se admitirá máximo dos por tramo vial manzanero, debiéndose observar una separación entre pasos de al menos tres veces el ancho de aquellos.
- 45.7. Ningún paso deberá exceder un sexto de las fachadas que enfrenta y conecta.

**Art.46. Normas de diseño para pasos subterráneos.**- El trazado de los pasos dispuestos en el subsuelo deberán obtener previamente la factibilidad de parte de las empresas de servicio que cuenten con redes subterráneas en el área del caso.

Para el diseño correspondiente se atenderán las siguientes normas:

- 46.1. La parte superior del paso se dispondrá al menos un metro cincuenta (1.50 m) por debajo del correspondiente espacio público.
- 46.2. El ancho y la altura del paso serán de al menos tres metros (3.00 m.).
- 46.3 Dependiendo de la longitud del paso, se dispondrá de un sistema de ventilación que garantice ingreso de aire por los extremos del paso, y la extracción del aire viciado por la parte media.

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

46.4. Se dispondrá de un adecuado sistema de señalización e iluminación.

46.5 El paso deberá contar con un sistema de drenaje que permita evacuar el agua que ingrese a aquel.

**Art.47. Cerramientos.** - En las subzonas Central, Pencial y en Corredores Comerciales y, o de Servicio, se exigirá cerramiento en los predios no edificados, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Capítulo IV de esta Ordenanza.

47.1. Para realizar cerramientos no se requiere Registro de Construcción.

47.2 Cerramientos Provisionales. - Donde se produzca transición de edificaciones con retiro a edificaciones con soportal, se permitirá que estos últimos sean dotados de cerramientos metálicos transparentes hasta que se consolide el nuevo tipo de edificación, debiéndose obtener la autorización correspondiente ante la Dirección de Uso del Espacio y Vía Pública.

**Art.48. Normas de cerramientos.** - En función de la ubicación del predio, los cerramientos se podrán construir de acuerdo a las normas siguientes:

48.1. En las Zonas Residenciales se podrá utilizar materiales duraderos como muros y rejas; o, cultivar cercas vivas, cuidando que las mismas no sobrepasen la línea de lindero.

48.2. En Zonas Mixtas Residenciales no consolidadas, los cerramientos podrán ser de cualquier material, siempre que no representen peligro a la integridad de los transeúntes y vecinos.

48.3. En las Zonas Industriales, los predios e instalaciones deberán contar con cerramientos cuyas características y materiales estarán en función de los requerimientos de seguridad que determine la peligrosidad de la actividad, materiales e instalaciones.

48.4. Altura de los cerramientos.- El cerramiento entre predios podrá ser construido con material no transparente hasta las siguientes alturas máximas:

- En retiros de hasta un metro (1.00 m.), dos metros de altura (2.00 m).
- En retiros de hasta un metro y cincuenta centímetros (1.50 m), dos metros y cuarenta centímetros (2.40 m).
- En retiros de hasta dos metros (2.00m.), tres metros (3.00 m) de altura.
- En retiros de tres metros (3.00m) o más, cuatro metros (4.00m.) de altura.

Sobre las alturas indicadas el cerramiento se lo construirá de tal forma que permita el paso de aire y luz. El cerramiento sobre el o los lindero(s) frontal(es) será opcional.



En Zonas Industriales, el cerramiento **entre predios** será de al menos cuatro metros (4.00 m) de altura; **el cerramiento sobre el o los lindero(s) frontal(es) será opcional.**

Art.48.5. Cerramientos esquineros.- En solares esquineros, el cerramiento en su esquina se construirá atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:

- a) Transparente, hasta no menos de tres metros (3 m.) a cada lado de la esquina,
- b) Redondeado, según un radio no menor a dos metros (2 m.);
- c) En ochava, con distancia de un metro lineal ( 1 ml) a cada lado.

48.6. Medidas de Protección.- Los remates superiores de los cerramientos, ubicados a una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m.), pueden consistir en elementos cortopunzantes, siempre que los mismos no representen peligro para la normal circulación de los transeúntes, ni se los coloque invadiendo las áreas de uso público.

#### **De las Edificaciones Sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal**

**Art.49. Alcance de la Reglamentación.-** La presente Sección regula el régimen de edificaciones en propiedad horizontal, en los términos determinados por el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos por la presente Reglamentación, se aplicará lo determinado en dichas normas.

**Art.50. Objeto.-** Pueden someterse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios, u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

**Art.51. Materiales a Usarse.-** Para que un edificio construido o en construcción, pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y a sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

**Art.52. Aprobaciones No Municipales.-** Las edificaciones que se sometan al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la Municipalidad.

**Art.53. Normas.-** Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas :

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

53.1. Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común, tendrán un medidor independiente.

53.2. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general del edificio, el que desaguará en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.

53.3. En el sistema eléctrico, cada unidad contará con medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

**Art.54. Areas Comunes.-** Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

54.1. Areas de circulación vehicular y peatonal

54.2. Areas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.

54.3. Areas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:

a) Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.

b) Espacios para portería y habitación de personal de guardia.

c) Espacio para reunión de los propietarios y, o para el uso de la administración.

**Art.55. Normas de Diseño.-** Las áreas indicadas en los tres numerales anteriores, excepto las letras b) y c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la DUAR y las empresas de servicios. Los espacios indicados en la letra b) no serán inferiores a quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga veinte (20) o más unidades de vivienda o locales.

El espacio determinado en la letra c) será exigible a partir de diez unidades (10 u.) de vivienda; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) e incluir una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) por cada unidad adicional.

**Art.56. Entrepisos y Mezzanines.-** En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta, y definido como mezzanine, o cualquier otro entrepiso, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de éstos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

**Art.57. Planos Protocolizados.-** Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local respecto de los linderos bajo los cuales pueden ser objeto de transacción o uso, independientemente del

resto de locales. Tales planos, deberán protocolizarse en una de las notarías del cantón e inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo a su registro catastral.

**Art.58. Modificación de Planos y Alicuotas.**- Las alicuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

### **CAPITULO III**

### **DE LOS PROCEDIMIENTOS**

#### **Requerimiento de Registro de Construcción**

**Art.59. Trabajos que requieren Registro de Construcción.**- Se deberá obtener de la Municipalidad el documento de autorización denominado Registro de Construcción en los siguientes casos:

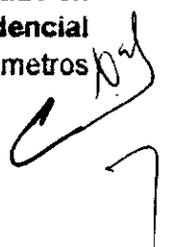
- Construir nuevas edificaciones.
- Ampliar, remodelar y reparar edificaciones existentes.
- Abrir, cerrar o modificar vanos en fachadas de edificios patrimoniales, para lo cual se atenderá en lo establecido en el Art. 80.8 de esta Ordenanza.
- Modificar la estructura y forma de la cubierta si implica incremento de área habitable.
- Abrir vías públicas y, o construir redes de infraestructura que no sean obras municipales, en los términos establecidos en los Arts. 87, 88 y 89 de esta Ordenanza.
- Construir muelles, pistas y otras instalaciones aeroportuaria, portuarias y de transporte terrestre.
- Construir depósitos de uso urbano o colectivo y ductos de agua, gas y combustibles, plantas generadoras y estaciones de transformación de energía eléctrica, e instalaciones de telecomunicación y similares.

**Art.60. Intervención profesional.**- Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, así como los diseños especializados de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, serán ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional inscrito en el respectivo Colegio.

La ejecución de obras autorizadas se realizarán con la supervisión de un profesional al que se le denominará Responsable Técnico. El nombre y número del registro profesional de los responsables de los diseños y de la ejecución de obras deberán consignarse en la documentación del Registro de Construcción, debiendo corresponder su especialidad a lo establecido en las correspondientes leyes de ejercicio profesional.

**Art.61. Obras Menores sin Exigencia de Registro de Construcción.**- Las obras menores, no requieren de aprobación de planos y pueden realizarse sin la supervisión de un profesional, bastando el aviso de Inicio de Obra. Corresponden a obras menores:

61.1. La edificación de una vivienda unifamiliar, en un predio no edificado ubicado en Zonas Residenciales Tres y Cuatro (ZR-3 y ZR-4), en Zona Mixta Residencial (ZMR) y en Zona No Consolidada (ZNC), que tenga máximo sesenta metros



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

cuadrados (60 m<sup>2</sup>) de construcción, que su costo no supere ciento cincuenta (150) S.M.V. y se desarrolle en una planta, y cumpla con los retiros y materiales exigidos para la subzona.

61.2. En cualquier zona, aumentos en planta baja y, o en primera planta alta, por una sola vez y hasta sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>) de construcción.

61.3. Reparación, modificación o cambio de techos, e impermeabilización y reparación de azoteas, sin aumentar sus dimensiones y no se afecten componentes estructurales.

61.4. Construcción de sistemas o fosas sépticas, y reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, sin afectar elementos estructurales, en una vivienda unifamiliar o bifamiliar.

61.5. Apertura de una ventana o de una puerta, o levantamiento de pared, siempre y cuando no represente modificación sustantiva de la fachada. Se exceptúa el caso de las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

61.6. Reposición y Reparación de entrepisos, sin afectar elementos estructurales; apertura de puertas de comunicación interior; apertura de vanos interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble; limpieza, resanes, pintura y revestimiento en fachadas e interiores; sustitución de sobrepisos.

61.7. Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales, cuando no se requiera muros de contención; ejecución de jardinerías; construcción de cerramientos y bardas; colocación de rejas de seguridad.

61.8. Construcciones temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidos los servicios sanitarios.

61.9. Obras exteriores a una edificación tales como: caminerías, cerramientos de medianerías, fuentes de agua, piscinas, cubiertas para garajes y canchas deportivas.

61.10. Pintar las fachadas y realizar enlucidos de culatas

61.11. Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a DUAR en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

**Art.62. Requisito para Obras Menores.-** Para efecto de la realización de Obras Menores el predio del caso no deberá tener impuestos prediales vencidos, debiendo adicionalmente atenderse lo siguiente:

62.1. El propietario realizará la correspondiente solicitud de Obra Menor, en la que describirá las obras a realizarse, señalándose el inicio y la finalización de éstas. La DUAR certificará por escrito, en un término de quince (15) días, que tal edificación constituye obra menor y no tiene afectaciones de línea de construcción, ni de proyectos municipales.

62.2. Se ejecutarán los trabajos de construcción, ampliación, adecuación o reparación, de conformidad con las Normas de Edificación correspondientes al lote o solar en que se ejecuten las obras.

62.3. Se procederá a la actualización del registro catastral, a ser realizada por la DUAR.

### **De las demoliciones y excavaciones**

**Art.63. Demoliciones.**- Tratándose de demoliciones de edificios, el particular deberá ser comunicado a DUAR, a través del "Aviso de Inicio de Demoliciones", en el cual se identificará el predio según su código catastral y consignará el propósito de la demolición.

Para el efecto, deberá atenderse a lo establecido en el Art. 45 de la Ordenanza del Uso del Espacio y la Vía Pública.

**Art.64. Excavaciones.**- Adicionalmente a lo establecido para demoliciones, si se requiere excavar para construir sótanos, o cimientos a profundidades mayores a un metro (1 m.) respecto del nivel del bordillo, necesariamente deberá contarse para el inicio de obras con el correspondiente Registro de Construcción.

### **De la Consulta de Normas de Edificación.**

**Art.65. Mecanismo opcional de consulta.**- Para solicitar las Normas de Edificación de un determinado predio, motivo de consulta, éste deberá encontrarse registrado en el catastro municipal; tal solicitud constituye un mecanismo opcional de consulta que no autoriza la construcción.

**Art.66. Plazo y validez.**- Cualquier interesado, podrá solicitar las Normas de Edificación correspondientes a cualquier subzona o inmueble; las mismas tendrán validez por un año.

Las Normas de Edificación no otorgan derechos al solicitante, y es de su responsabilidad mantenerse informado sobre la evolución de las normas que la Municipalidad promulgare.

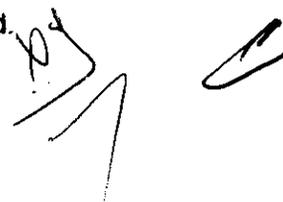
**Art.67. Trámite.**- Para efectos del trámite se presentará, lo siguiente:

67.1. Solicitud a DUAR de las Normas de Edificación.

67.2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

67.3. Levantamiento topográfico del predio motivo de la solicitud, con la firma de responsabilidad técnica.

Las respuestas a la solicitud, serán entregadas al interesado en el término de diez días, a partir de la fecha de presentación de la solicitud.



**De la Aprobación de Planos Arquitectónicos**

**Art.68. Aprobación de planos como paso previo y opcional.**- Opcionalmente se podrá solicitar la aprobación de los planos arquitectónicos de edificación, lo cual no substituye la obligación y efecto del Registro de Construcción. Para el efecto, se presentará exclusivamente los siguientes documentos.

68.1. Solicitud dirigida a la DUAR, suscrita por el profesional responsable del proyecto.

68.2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

68.3. Opcionalmente, copia del documento de Normas de Edificación correspondiente al lote motivo de la solicitud, si éste hubiese sido tramitado.

68.4. Dos copias de los planos arquitectónicos a escala 1:50 y 1:100, según formatos INEN, en cuya tarjeta de identificación se registrará el código catastral del predio; se admitirán escalas más reducidas cuando se justificare. En los mismos se graficará al menos las plantas, la fachada principal, una sección longitudinal y, o transversal, y la implantación de la edificación respecto de los linderos del solar o lote.

**Art.69.** De no haberse obtenido previamente las normas de edificación, deberá presentarse copia del levantamiento topográfico del terreno, con la correspondiente firma de responsabilidad técnica.

**Art.70. Término para resolver la solicitud.**- La DUAR resolverá sobre la solicitud y documentación presentada en el término de quince (15) días de recibida.

**Art.71. Plazo de validez.**- Una vez aprobados los planos y la correspondiente documentación, la DUAR archivará una copia del expediente aprobado. Esta aprobación tendrá una vigencia de un año calendario.

**Del Registro de Construcción.**

**Art.72. Obligatoriedad.**- Es obligatoria la obtención de un Registro de Construcción, previa toda edificación o construcción que no sea considerada como obra menor, de acuerdo a lo dispuesto en los Arts.59 y 61.

**Art.73. Documentación indispensable.**- Para obtener el Registro de Construcción, el predio no deberá adeudar impuestos prediales (vencidos). Se deberá entregar en la DUAR, exclusivamente, la siguiente documentación:

73.1. Solicitud de Registro de Construcción, firmado por el propietario y el responsable técnico de la edificación, en el que constará el código catastral del predio.

73.2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.



73.3. Copia de la Escritura Pública de adquisición del predio o carta de autorización para construcción sobre terreno ajeno, otorgada por el dueño, en caso de que el solicitante no fuese el propietario del solar, o contrato de arrendamiento para el caso de terrenos municipales.

Tal requisito no será exigible en áreas de ocupación informal sometidas a procesos de legalización de la tenencia, donde bastará un certificado de responsabilidad civil por acto de dominio.

73.4. Tres copias de los planos arquitectónicos a escala conveniente (1:50; 1:100; 1:200), según formatos INEN, en cuya tarjeta de identificación constará la clave catastral del predio. En los mismos se graficará:

- Todas las plantas, incluida la de cubierta.
- Todas las fachadas.
- Al menos una sección longitudinal y una transversal
- La implantación de la edificación, en el que conste, vertical y horizontalmente, sus dimensiones principales y los distanciamientos respecto de las líneas de construcción y de lindero.

73.5. De no haberse obtenido previamente las normas de edificación, deberá presentarse copia del levantamiento topográfico del terreno, con la correspondiente firma de responsabilidad técnica.

73.6. Cuando la construcción tenga tres o más plantas, se presentarán cartas de responsabilidad técnica, sobre estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos y telefónicos, debidamente autenticadas por un Notario del Cantón. En caso de edificaciones de uso residencial, no en serie, unifamiliares y bifamiliares, no se exigirá carta de responsabilidad técnica.

73.7. Para edificaciones en terrenos con pendientes iguales o mayores al diez por ciento (10%), se presentarán cartas de responsabilidad técnica relacionadas con:

- a) movimientos de tierra; y,
- b) estructuras de contención y protección del terreno.

73.8. En los casos de edificaciones que tengan tres o más plantas, el responsable técnico del proceso de construcción, entregará copia de una póliza de seguro a favor de terceros, que cubra todo riesgo del proceso de construcción, y por una cuantía no menor al ocho por ciento (8%) del presupuesto de la obra, cuya estimación se realizará de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción se hayan registrado en el último boletín emitido por la Cámara de la Construcción.

73.9. En proyectos de edificaciones industriales calificables como de mediano o alto impacto, o peligrosas, se adjuntarán los correspondientes Estudios de Impacto

Ambiental, elaborados por profesionales o empresas especializadas y acreditadas en la Municipalidad .

73.10. En las edificaciones a ser sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, donde se contemplen etapas o aumentos de construcción, deberá incluirse la totalidad de éstos en los diseños a presentarse.

En lo sucesivo, la DUAR sólo aprobará aumentos y remodelaciones acordes a los diseños y planos inicialmente aprobados, o si los mismos son solicitados de acuerdo a lo establecido en el correspondiente Reglamento.

73.11. La DUAR, se reserva la facultad de exigir adicionalmente la presentación parcial o total de planos y, o estudios técnicos relativos a los ítems 6 y 7 de este artículo.

Opcionalmente, el interesado podrá adjuntar copia del documento de Normas de Edificación y de Aprobación de Planos, para agilizar el trámite respectivo.

**Art.74. Responsabilidad civil y penal.-** Dado que la Municipalidad aprueba los planos y diseños arquitectónicos, el requerimiento de presentación de las cartas de responsabilidad y estudios a que se refieren los artículos 73.6, 73.7 y 73.9, tienen por objeto establecer que los profesionales asumen la responsabilidad civil y penal, a que hubiere lugar, con relación a sus respectivos estudios y diseños.

Tales cartas de responsabilidad, no omiten las instancias de aprobación de los diseños por parte de las empresas de servicio correspondientes.

**Art.75. Pronunciamiento de la DUAR.-** La Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, no podrá solicitar documentación o información adicional a la expresamente señalada en el artículo 73, debiendo pronunciarse en un término **no mayor de treinta días**.

La DUAR podrá detener la entrega del Registro de Construcción, por una de las siguientes causas:

- falta de la documentación exigida en el artículo 73;
- si del análisis de la documentación se observare que se quebranta alguna disposición contemplada en la presente Reglamentación; en este caso, al negarse el Registro, deberá citarse expresamente el artículo correspondiente.

Sin embargo, la DUAR podrá realizar observaciones adicionales en el Registro, las mismas que serán controladas durante el proceso de construcción, y sin cuyo cumplimiento no podrá emitir el certificado de habitabilidad a que hace referencia el Art.94 de esta Ordenanza.

De estas disposiciones se exceptúan los edificios de uso residencial, no en serie, unifamiliares y bifamiliares

**Art.76. Cálculo de tasas para la aprobación de planos.-** Para el calculo de la tasa para la aprobación de los planos, la DUAR la determinará sobre la base de los valores que para los distintos tipos de edificación emite la Cámara de la Construcción de Guayaquil. Los

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

índices de enero y julio de cada año, tendrán vigencia semestral. La DUAR se reserva el derecho de realizar un avalúo especial para los casos que considere necesarios.

**Art.77. Plazo de validez del Registro de Construcción.-** Los Registros serán otorgados a nombre de los responsables legal y técnico, y tendrán un plazo de vigencia, el cual será determinado por la DUAR en función de la magnitud de la obra a construirse. Se podrá conceder la ampliación del plazo, previa solicitud del responsable técnico.

En los casos en que no se haya iniciado los trabajos de construcción de la parte estructural y caduque la vigencia del Registro, el mismo podrá ser renovado, siempre y cuando éste observare las normas vigentes a esa nueva fecha.

**Art.78. Retiro de la Responsabilidad Técnica.-** El propietario o el responsable técnico podrán comunicar a la Municipalidad el retiro de la responsabilidad técnica consignada en la solicitud y emisión del Registro de Construcción correspondiente.

Para efecto de la vigencia del Registro de Construcción del caso, el propietario y el nuevo responsable técnico deberán comunicar a la Municipalidad la sustitución de la responsabilidad correspondiente, la que deberá hacerse constar en un certificado que será emitido por DUAR previo pago de la tasa por servicios técnicos correspondiente.

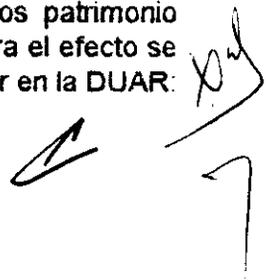
La sustitución de la responsabilidad técnica motivará, y por lo tanto será exigencia municipal, que el profesional del caso aparezca como el titular de la póliza a que hace referencia el Art.73 de esta Ordenanza.

**Art.79. Listado mensual para efectos de control.-** Es obligación del Departamento de Control de Edificaciones remitir mensualmente el listado de todos los Registros de Construcción y de Inspección Final y Certificados de Habitabilidad, otorgados en ese lapso a la Dirección de Justicia y Vigilancia y al Departamento de Avalúos y Registro. De igual manera el Departamento de Avalúos y Registro remitirá a estas dependencias el listado de los Certificados de Registro Catastral emitidos.

El listado de los Registros de Construcción también se remitirá a las siguientes instituciones: Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado, Empresa Eléctrica del Ecuador, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, Pacifictel, Colegios de Arquitectos e Ingenieros Civiles del Guayas, y Benemérito Cuerpo de Bomberos. La información básica a consignar será: nombre del responsable de la planificación arquitectónica y de los diseños de ingeniería de la construcción; ubicación y código catastral; áreas de terreno, implantación y construcción; número de pisos; uso de la edificación; y, materiales predominantes.

### De los Registros de Aumento, Remodelación y Reparación.

**Art.80. Requisitos de trámite.-** Para realizar aumentos y remodelaciones o reparaciones que no constituyan obras menores que no afecten a edificios declarados patrimonio arquitectónico, el predio no deberá tener impuestos prediales vencidos. Para el efecto se deberá obtener el Registro correspondiente, para lo cual se deberá presentar en la DUAR:



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

80.1. Solicitud dirigida a la DUAR, en el formulario diseñado para el efecto, suscrita por el propietario y el profesional responsable del proyecto.

80.2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

80.3. Copia de la Escritura Pública de adquisición del predio, y carta de autorización del propietario en los casos que se vaya a aumentar, remodelar o reparar sobre edificio ajeno. En casos de ocupaciones informales en proceso de legalización, se deberá presentar un certificado de responsabilidad por acto de dominio del predio del caso.

80.4. Cuando se tratare de aumentos o remodelaciones, se adjuntará tres copias de los planos arquitectónicos a escala conveniente (1:50; 1:100; 1:200), según formatos INEN, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio. En los mismos se consignará la edificación existente y la que será incrementada y/o remodelada, y el plano de implantación de la edificación con el aumento que pretende realizarse, en el que consten las dimensiones principales de su silueta y distanciamientos respecto de las líneas de construcción y linderos.

80.5. Cuando el aumento tenga tres o más plantas, se presentarán cartas de responsabilidad técnica, debidamente autenticadas por un Notario del Cantón, sobre estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos y telefónicos.

80.6. Para aumentos en terrenos con pendientes iguales o mayores al diez por ciento (10%), se presentará cartas de responsabilidad técnica relacionadas con:

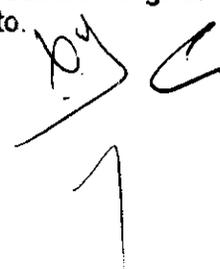
a) movimientos de tierra; y,

b) estructuras de contención y protección de los terrenos.

80.7. En caso que el aumento, reparación o remodelación se realice en edificios que tengan tres o más plantas, el responsable técnico del proceso de construcción entregará copia de una póliza de seguro, a favor de terceros, que cubra todo riesgo del proceso de trabajo, y por una cuantía no menor al ocho por ciento (8%) del presupuesto de la obra, cuya estimación se realizará de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción se hayan registrado en el último boletín emitido por la Cámara de la Construcción.

80.8. Cuando se tratare de reparaciones y, o remodelaciones en edificaciones catalogadas como patrimonio arquitectónico, la solicitud respectiva será dirigida, a través de la Secretaría Municipal, a la Comisión de Planificación, la que resolverá al respecto previo informe de DUAR y DPLAN-G.

80.9. Para casos de aumentos en edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, se estará a los diseños previstos en el Registro de Construcción original y a las disposiciones establecidas en el correspondiente Reglamento.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'Dy' with a large arrow pointing to the right, and a vertical line below it.

### De las Modificaciones Durante el Proceso de Construcción

**Art.81. Modificaciones que afectan al Registro de Construcción.**- Cuando en un proceso de construcción se requiera realizar modificaciones que afectaren: la implantación, las áreas o volúmenes, y el o los usos de la edificación, autorizados originalmente, el propietario y el responsable técnico solicitarán a la DUAR la autorización para efectuar las referidas modificaciones.

Para el efecto se presentará la siguiente documentación:

81.1. Solicitud y tasa por servicios técnicos y administrativos.

81.2. Original y copia del correspondiente Registro de Construcción.

81.3. Un juego de los planos arquitectónicos autorizados en el Registro de Construcción original.

81.4. Dos copias de los planos arquitectónicos en los que consten las modificaciones a realizarse.

**No se entenderá como modificaciones que afectan el Registro de Construcción otorgado, las que se refieran a desplazamiento de paredes y, o reubicación, tamaño y utilización de ambientes, siempre y cuando no se incremente el número de éstos o se haga variar el cálculo del número de ocupantes permanentes.**

### De la Inspección del Proceso Constructivo

**Art.82. Inspecciones.**- Corresponde a la Dirección de Justicia y Vigilancia, inspeccionar todo proceso de construcción, a fin de verificar que el desarrollo de las obras se lleve a cabo de conformidad con los planos, diseños y especificaciones aprobadas por la Municipalidad, que la obra cuente con el Registro de Construcción, y que la edificación respete los retiros y el número de pisos establecidos en el Registro correspondiente.

**Art.83. Acta de Inspecciones.**- Si en razón de los resultados de la inspección se determinare que el propietario y, o el responsable técnico deben concurrir a la obra, tal situación se consignará en el Acta de Inspección a que se hace referencia en el Art. 39 de esta Ordenanza. En dicha acta se anticipará con dos días hábiles, el día y la hora en que se requiere dicha presencia.

**Art.84. Suspensión de la Obra.**- Se suspenderá toda obra o parte de ella, en ejecución sin el correspondiente Registro de Construcción o de incormidad con éste, particular que se consignará en el Acta de Inspección. Adicionalmente, la Municipalidad a través de un Comisario Municipal fijará un plazo de seis semanas para que se resuelva la contravención; si se tratare de demolición y ésta no fuera resuelta en el plazo fijado, la misma será realizada por la Municipalidad a costa del propietario.

**Art.85. Inspecciones mínimas.**- En toda edificación o construcción la Dirección de Justicia y Vigilancia realizará al menos las siguientes inspecciones de acuerdo al avance de la obra:

- En la etapa de cimientos, para la verificación de la línea y nivel municipal de construcción.
- En la etapa de estructura y albañilería.
- Al final de la obra, o Inspección Final.

**Art.86. De las obligaciones durante el proceso de construcción.-** En el lugar de la construcción, dentro del predio del caso, deberá disponerse:

- a) Letrero que permita identificar en forma pública: la denominación de la obra, el responsable de la construcción; y, de no tratarse de obras menores, el número del Registro de Construcción correspondiente.
- b) Areas de vestidores y servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros de la construcción.
- c) Sistemas de limpieza y de seguridad a vecinos y transeúntes, para edificios de más de dos plantas.

**86.1. Reposición de obras destruidas.-** Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

**De la autorización de construcción para apertura de vías y obras de infraestructura.**

**Art.87.** Toda institución del sector público, mixto y privado para la realización de aperturas de vías y, u obras de infraestructura deberá solicitar previamente la correspondiente autorización Municipal. Para el efecto, deberá presentar ante la Dirección de Obras Públicas Municipales una solicitud por escrito, adjuntando la documentación que describa el proyecto de ejecución de la obra del caso.

Las Direcciones Municipales que tengan a su cargo la realización de obras, también se obligan a informar a DPLAN-G, para efectos de coordinación, sobre la realización de las mismas.

**Art.88. Emisión de la autorización.-** La Dirección de Obras Públicas Municipales hará el estudio de la documentación, y de ser el caso emitirá la autorización aplicable a la obra del caso.

**Art.89.Obligaciones.-** Es obligación de la institución solicitante, y, o del contratista encargado de la ejecución de la obra, proveer de las obras provisionales necesarias para suplir los servicios interrumpidos durante la ejecución de los trabajos.

La señalización del caso será de exclusiva responsabilidad del solicitante.

También se obligan a mantener el buen estado de los bienes de uso público, en los términos establecidos en el Art. 86.1 de esta Ordenanza.

### Del Registro Catastral

**Art. 90. El Catastro de la Construcción como Obligación Tributaria.-** El Catastro de la Construcción es la declaración formal a la que están obligados el propietario y el responsable de una construcción o ampliación efectuada, para efectos de la liquidación de los impuestos prediales municipales correspondientes.

**De no realizarse tal Registro Catastral, éste será efectuado por la Municipalidad, acto que no releva a los responsables de las sanciones prescritas en los Arts.106 y 107 de esta Ordenanza.**

La omisión de esta declaración pasa a constituirse en un acto de evasión tributaria, a partir de que la construcción o ampliación pase a ser total o parcialmente ocupada

**Art. 91. El Certificado de Registro Catastral como requisito indispensable para la obtención de los servicios definitivos de las empresas.-** Dentro de los treinta días subsiguientes al término de las obras de estructura y albañilería que determinan el volumen total de la construcción realizada , y antes de que caduque el correspondiente Registro de Construcción, el propietario y el responsable técnico **podrán** obtener en la DUAR el Certificado de Registro Catastral correspondiente. Este Certificado de Registro Catastral es el documento indispensable y único, y sin el cual ninguna de las empresas de servicio: de energía eléctrica, alcantarillado, agua, y telefonía, podrán prestar servicios definitivos a la edificación.

**Art.92. Requisitos de trámite.-** Para proceder al Registro Catastral de una construcción el predio del caso no deberá tener impuestos prediales vencidos; se deberá presentar a la DUAR la siguiente documentación:

92.1. Solicitud dirigida a la DUAR, en el formulario diseñado para el efecto, suscrito por el responsable técnico y el propietario.

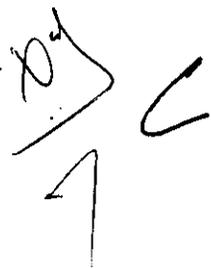
92.2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

92.3. Copia del Registro de Construcción, o de la certificación de Obra Menor.

92.4. Una copia de los planos arquitectónicos aprobados y vigentes, o de la certificación de obra menor.

92.5. Para casos de edificios bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se presentará una copia de la escritura de la declaratoria de incorporación a dicho régimen, debidamente notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

La DUAR se pronunciará en un termino **no mayor** de quince días.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be a stylized name, and there are several initials or marks next to it.

**Inspección Final y Certificación de la Habitabilidad de la Edificación.**

**Art.93.** Terminado el proceso de edificación, y en el término de diez días de ocurrido este hecho, y posteriormente a la obtención del Certificado de Registro Catastral correspondiente, el propietario y el responsable técnico notificará este particular a la DUAR, y solicitará la Inspección Final, de acuerdo a los siguientes casos:

**93.1** Inspección Final para edificaciones nuevas.- En estos casos se adjuntará la siguiente documentación:

- a) Copia del Registro de Construcción y de los planos arquitectónicos actualizados, donde se incorporen sellos de aprobación. En caso de obra menor, bastará la declaración emitida por DUAR.
- b) Copia de la documentación técnica, aprobada por las empresas de servicio correspondientes; se exceptúa el caso de edificaciones no en serie de uso residencial, unifamiliares o bifamiliares, y el caso de obras menores.
- c) Copia de los planos estructurales, con la correspondiente firma de responsabilidad técnica; se exceptúa el caso de edificaciones no en serie de uso residencial, unifamiliares o bifamiliares, y el caso de obras menores.
- d) Sello de aprobación del proyecto, por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos, en el caso de edificaciones que cuenten con cuatro o más plantas, bodegas, fábricas, lugares de concentración de público y otros edificios especiales.
- e) Para el caso de instalaciones industriales, el formulario original o copia autenticada del certificado de la Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado, sobre el control de efluentes y lodos industriales.
- f) Certificado de Registro Catastral.
- g) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

**93.2** Inspección final de aumentos, remodelaciones y reparaciones.- En estos casos se adjuntará la siguiente documentación:

- a) Copia del Registro de Construcción y de los planos arquitectónicos actualizados, donde se incorporen sellos de aprobación cuando se trate de ampliaciones que no correspondan a obra menor. Tratándose de este último caso, bastará la copia de la declaración de obra menor emitida por DUAR.
- b) Copia de la documentación técnica aprobada por las empresas de servicios y de los planos estructurales, si el aumento es de tres o más plantas. También se exigirá tal documentación si la remodelación del



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

caso cubriera la totalidad de una edificación de tres o más plantas. Estos documentos no serán exigibles en casos de obra menor.

- c) Sello de aprobación del proyecto por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos, en el caso de aumentos, remodelaciones y reparaciones efectuados en edificaciones que cuenten con cuatro o más plantas, o las realizadas en bodegas, fábricas y lugares de concentración de público.
- d) Para el caso de instalaciones industriales, el formulario original o copia autenticada del certificado de ECAPAG sobre el control de efluentes y lodos industriales.
- e) Certificado de Registro Catastral.
- f) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

**Art. 94. Objeto de la Inspección Final.**- La inspección final, tendrá por objeto verificar y determinar:

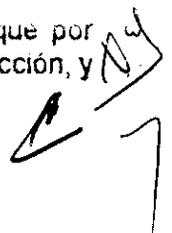
- a) Si la construcción se ajusta a los planos, diseños y especificaciones previamente aprobados, que sirvieron de base para otorgar el Registro de Construcción;
- b) Si el catastro de la construcción es conforme con la declaración efectuada;
- c) Si existen violaciones a las disposiciones contempladas en la presente Ordenanza, debiéndose en caso de haberlas, establecerse las sanciones respectivas a través de la Dirección de Justicia y Vigilancia; y,
- d) Verificar en las edificaciones que no sean residenciales, unifamiliares y bifamiliares las condiciones de habitabilidad, seguridad, ornato y construcción prescritas en esta Ordenanza y en el Código Municipal de Arquitectura.

La verificación de las condiciones de habitabilidad serán objeto de una Certificación de Habitabilidad de la edificación. Se exceptúan de esta disposición las edificaciones de uso residencial, no en serie, unifamiliares y bifamiliares.

**Art. 95. Control de Inspecciones Finales.**- De no solicitar el propietario y, o el responsable técnico la Inspección Final, previa la caducidad del Registro de Construcción de la edificación del caso y en atención a lo establecido en el Art. 94 de esta Ordenanza, la Municipalidad procederá a realizar la inspección final presunta, cuyos resultados se incluirán en el sistema automatizado de control de edificaciones y catastros de DUAR.

A efectos de asegurar el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior, DUAR emitirá mensualmente un listado de las inspecciones finales efectuadas y llevará además control de los Registros de Construcción otorgados. Este listado pasará a la Dirección de Justicia y Vigilancia, para que efectúe los controles correspondientes.

**Art.96. Construcciones no Terminadas pero Habitables.**- Aquellos edificios que por razones imprevistas no pudieren ser terminados de acuerdo al Registro de Construcción, y



respecto de los cuales el o los propietarios desearan ponerlos en funcionamiento en forma parcial, podrán ser objeto de autorización para su utilización de acuerdo a un trámite adicional **denominado Inspección Final Parcial.**

Mediante **tal trámite DUAR** consignará que: a) los ambientes interiores de la edificación cuentan con suficientes condiciones de habitabilidad; b) no contraría a las normas exigidas en esta Ordenanza, en cuanto a su volumen y altura; y c), su acabado exterior sea compatible con el ornato del sector.

**Para el efecto se realizará:**

- a) La emisión de un Certificado de Registro Catastral Parcial de la edificación del caso.
- b) Una inspección que permita emitir un Certificado de Conformidad con Normas y de Habitabilidad Parcial de la Edificación del caso.

Los procedimientos y documentación exigibles para estos dos trámites serán los mismos que los establecidos para el Registro Catastral y la Inspección Final en esta Ordenanza

**Art.97. Construcciones Inconclusas.-** Son aquellas que teniendo Registro de Construcción no han podido ser culminadas en su proceso de construcción, ni reúnen condiciones de habitabilidad.

La declaración que DUAR realice respecto de una construcción inconclusa será comunicada a la Dirección de Justicia y Vigilancia a efecto del cumplimiento de los requerimientos mínimos de seguridad, sanidad y ornato que aquella debe cumplir.

#### **De la Declaratoria a Régimen de Propiedad Horizontal**

**Art.98. Requisitos de trámite.-** Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá estar al día en el pago del impuesto predial vencido y haber obtenido el respectivo Registro de Construcción.

**98.1. Edificaciones nuevas.-** Si se tratare de edificaciones nuevas, se presentará a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro los siguientes documentos:

**98.1.1.** Solicitud dirigida al Señor Alcalde, firmada por el propietario.

**98.1.2.** Tres copias de planos arquitectónicos, en que se determine áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.

**98.1.3.** Original y tres copias de la tabla de alicuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

98.1.4. Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la Municipalidad, a los que se adjuntará el correspondiente Registro de Construcción.

98.1.5. Original y copia del informe de la Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado, mediante el cual se han aprobado los planos de las instalaciones de provisión de agua.

98.1.6. Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.

98.1.7. Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas o diez y más unidades habitacionales o locales, se requiere los informes del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; así como de Pacifictel, en el que se aprueban los planos de instalaciones telefónicas.

98.2. Edificaciones construidas anteriormente.- Si se tratare de edificaciones concluidas con antelación, se presentará a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro los siguientes documentos:

98.2.1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde, firmada por el propietario.

98.2.2. Tres copias de planos arquitectónicos, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.

98.2.3. Original y copia de la tabla de alicuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.

98.2.4. Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad. En los casos en que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes, firmados por un arquitecto, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un ingeniero civil.

98.2.5. Original y copia del informe de la Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua y de recolección de aguas servidas.

98.2.6. Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.

98.2.7. Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas o diez y más unidades habitacionales o locales, se requiere los informes del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; así

como de Pacifictel en que se certifique el buen estado de las instalaciones telefónicas.

**Art.99. Declaratoria de Propiedad Horizontal .-** Es competencia del Alcalde, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentadas a la Municipalidad. En los casos en que niegue las solicitudes, deberá fundamentar su decisión.

99.1. Se comunicará por escrito al interesado el resultado de su solicitud, lo cual tendrá lugar dentro del término de tres días, contados a partir de la fecha de la resolución del Alcalde.

99.2. Si la declaratoria de propiedad horizontal estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, el Director de Urbanismo, Avalúos y Registro deberá adoptar las acciones conducentes a vigilar el cumplimiento de dichas condiciones o recomendaciones, dentro del plazo que se haya establecido para cada caso.

#### **CAPITULO IV**

#### **DISPOSICIONES VARIAS**

##### **Del Uso de Solares No Edificados**

**Art.100. Solares No Edificados.-** Se considera como solares no edificados, aquellos sobre los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el treinta por ciento (30%) del avalúo comercial del terreno.

En urbanizaciones no será aplicable la calificación de solar no edificado, durante un período de cinco (5) años transcurridos a partir de la fecha en que el M.I. Concejo Cantonal haya dado la correspondiente autorización para la venta de solares.

**Art.101. Condiciones de presentación.-** Los solares no edificados se dotarán de cerramientos y mantendrán limpios. El solar podrá ser objeto de siembra de árboles o vegetación ornamental, siempre que se realice el correspondiente mantenimiento .

Los propietarios de todo solar no edificado, deberán realizar la limpieza del mismo, a fin de mantenerlo libre de basura, maleza, roedores y más elementos extraños o insalubres.

Los propietarios de los solares no edificados tienen la responsabilidad de pintar y darle mantenimiento a las paredes laterales de los edificios colindantes, hasta una altura no menor de tres metros (3 m.).

**Art. 102. Usos de solares no edificados y otras condiciones.-** Los propietarios de solares no edificados, que deseen utilizarlos para la práctica de deportes al aire libre, como área de exhibición, lugar de comercio ocasional y, o transitorio, podrán solicitar la autorización correspondiente a la DUAR, sujetándose a las normas que a continuación se enuncian:

102.1. Se deberá dejar libres las áreas de acera y de soportal para uso público. Estas áreas de uso público tendrán un contrapiso de hormigón simple y sobrepiso antideslizante. El área del soportal, en los casos que éste fuere exigible, deberá ser cubierta en su totalidad.

102.2. No se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional en la subzona Central (ZC), en Corredores Comerciales y de Servicios (CC) y en Zonas Residenciales Uno y Dos (ZR-1 y ZR-2).

En el interior de los solares en los que se admita comercio ocasional, se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.

102.3. El uso de solares no edificados para exhibición temporal no será admisible en las subzonas Residenciales Uno y Dos (ZR-1 y ZR-2), salvo que correspondan a viviendas modelo o prototipo de la urbanización del caso.

**Art.103. Estacionamiento de vehículos.-** Los propietarios que deseen utilizar los solares desocupados exclusivamente para estacionamiento de vehículos, podrán hacerlo solicitando la autorización correspondiente al Director de la DUAR. Para este efecto, el solar deberá ser pavimentado en su totalidad y sujetarse a lo establecido en los numerales del artículo anterior. Además estarán obligados a:

- Presentar el proyecto de utilización del terreno, en el cual se deberá indicar los espacios destinados para estacionamiento y de circulación de vehículos.
- Los espacios deberán ser definidos claramente sobre el pavimento con pintura amarilla.
- Los solares deberán ser cercados hasta una altura no menor a dos metros cuarenta centímetros (2,40 m), en sus frentes no edificados.
- La circulación dentro del predio, deberá permitir la entrada y salida de vehículos y, en ningún caso, se permitirá estacionar en la zona de circulación, soportales o aceras.
- En el interior de los solares se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.

## CAPITULO V

### DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

**Art.104. Competencia de los comisarios.-** Las personas naturales y, o jurídicas propietarias o constructoras de edificaciones, que se construyan infringiendo las disposiciones de la presente Reglamentación, serán sancionadas, a través de sus representantes, por uno de los Comisarios Municipales previa la inspección física, que permita determinar la infracción.



**De las infracciones**

**Art. 105 Tipo de Infracciones.-** Las infracciones que son sancionadas por la presente ordenanza son las siguientes:

- a) Construcciones que teniendo o no el respectivo Registro de Construcción, hubieren realizado modificaciones u obras sin autorización municipal, pero que se encuadran en las normas establecidas para la subzona del caso, conforme se prescribe en los artículos 59, 72, 80 y 81 de la presente Ordenanza.
- b) Construcciones que no cuenten con el respectivo Registro de Construcción y, o que no respeten las normas de edificación establecidas para la subzona del caso, conforme a lo prescrito en los artículos 59, 72, 80 y 81 de la presente Ordenanza.
- c) Realizar Obras Menores que no cumplan las disposiciones establecidas en los artículos 61 y 62 de la presente Ordenanza.
- d) Propietarios de construcciones que no designen un nuevo profesional que sustituya al anterior, cuando éste ha comunicado a la Municipalidad el retiro de la Responsabilidad Técnica, conforme a lo establecido en los artículos 60 y 78 de la presente Ordenanza.
- e) Edificaciones a las que se ha intensificado el área de construcción, respetando o excediendo las normas relativas a COS, CUS y densidad, según lo establece los artículos 14 y 15 de esta Ordenanza.
- f) Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios de la Municipalidad, debidamente identificados.
- g) Construir, pese haber caducado por más de treinta días el Registro de Construcción, o cuando éste haya sido revocado, conforme a lo establecido en los artículos 77 y 107.5 de esta Ordenanza.
- h) Ocupar o consentir la ocupación de un inmueble sin haber tramitado la inspección final, conforme a lo establecido en los artículos 93 y 96 de la presente Ordenanza.
- i) Proporcionar los servicios de energía eléctrica, alcantarillado, agua y telefonía en edificaciones que no hayan obtenido el Certificado de Registro Catastral, conforme a lo establecido en el Art.91 de esta Ordenanza.
- j) Falta de letrero de señalamiento (identificación de obra), áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros o sistemas de limpieza y de seguridad a vecinos y transeúntes conforme a lo establecido en el Art. 86 de esta Ordenanza.
- k) Daños causados a bienes de uso público durante el proceso de construcción tales como calzada, bordillos, etc. conforme lo establece el Art. 86.1 de esta Ordenanza.
- l) Otorgar Registros Municipales, planos, especificaciones y diseños, violando disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales, siempre y cuando esto sea debidamente comprobado, conforme a lo establecido en el Art.108 de esta Ordenanza.
- m) Incumplir los plazos y las condiciones establecidos al propietario o Responsable Técnico, contenidos en los artículos 77, 84 y 106 de la presente Ordenanza, para que rectifique todo aquello que motivó la paralización de obra.
- n) Realizar construcciones sin las autorizaciones reglamentarias y de autoridad municipal, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal conforme a lo establecido en los artículos 58, 73.10 y 80.9 de esta Ordenanza.
- o) Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros, conforme lo establecen los artículos 14.6 y 15.2 de esta Ordenanza.
- p) Faltas graves de profesionales, en atención a las responsabilidades establecidas, entre otros, en los artículos 60, 74, 78, 83, 86, 91, 93 y 95 de esta Ordenanza.

- q) Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconclusas, tal como lo establece el Art. 97 de esta Ordenanza.

### De las Sanciones

**Art. 106. Suspensión de la Obra.-** Se suspenderá el proceso de construcción:

- a) Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Registro de Construcción.
- b) Cuando una construcción con Registro de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente.
- c) Cuando se comprobare que el Registro de Construcción haya sido otorgado, violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
- d) Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.
- e) Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en el Art.61 de esta Ordenanza.
- f) Cuando el propietario y el responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral, dentro del término prescrito en el Art. 91 de esta Ordenanza.

Para el efecto, los Comisarios Municipales atenderán lo dispuesto en los Arts. 84 y 107.5 de esta Ordenanza.

**Art.107. De las multas.-** Las multas se las impondrá indistintamente al propietario o al responsable técnico, de acuerdo a la naturaleza de la infracción y a la responsabilidad que algunos de ellos podría tener, en cada caso. Las multas se calcularán, en todos los casos, de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción emita la Cámara de la Construcción de Guayaquil; para el efecto, se considerará siempre el último boletín.

107.1 El propietario y el responsable técnico que contando con el Registro de Construcción respectivo hubieren realizado modificaciones no autorizadas, serán sancionados, según sea el caso, con:

- a) Una multa equivalente al diez por ciento (10%) del valor de mercado de lo invertido en el área no autorizada, si ésta se encuadra en las normas establecidas para las subzonas del caso.
- b) La demolición del área no autorizada que no se encuadre en las normas establecidas para las subzonas del caso.

107.2. El propietario y el responsable técnico que hayan edificado sin contar con el respectivo Registro de Construcción serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del valor del mercado de la totalidad de lo invertido y que se encuadren en las normas establecidas para las subzonas del caso. Se sancionará con demolición la parte o partes construidas sin autorización y fuera de norma.

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Iguals sanciones se aplicarán, según sea el caso, en aquellas edificaciones que no estando obligados a obtener la aprobación de planos y el Registro de Construcción, por tratarse de Obras Menores, construyeren al margen de las Normas de Edificación de la subzona del caso.

107.3. Cuando se llegare a constatar que una construcción ha procedido a intensificar la edificación, incrementando el área de construcción y el número de ocupantes autorizados en el respectivo Registro de Construcción, pero no se ha sobrepasado el COS, el CUS y la densidad establecidos por norma, el Comisario impondrá una multa que corresponderá al diez por ciento (10%) del valor de mercado del área de construcción no autorizada y dentro de norma.

107.4. El propietario y, o responsable técnico que impidan u obstaculicen la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios de la Municipalidad, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento (100%) del Salario Mínimo Vital vigente.

107.5. El propietario y el responsable técnico que construyan, pese a haber caducado por más de treinta (30) días, el Registro de Construcción, o cuando éste haya sido revocado, serán sancionados, cada uno, con una multa equivalente al cien por ciento (100%) del Salario Mínimo Vital vigente, debiendo además el Comisario ordenar la suspensión de la obra hasta que se obtenga y se presenten planos aprobados y el Registro de Construcción actualizado.

107.6. El propietario y el responsable técnico que no hayan realizado el Registro Catastral del caso, dentro del término prescrito en el Art.91 de esta Ordenanza, serán sancionados con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor invertido. La aplicación de esta sanción no los releva de la obligación de realizar el correspondiente Registro Catastral.

107.7. El propietario y el responsable técnico que no hayan solicitado la Inspección Final y consecuentemente no hayan obtenido la correspondiente Certificación de Conformidad con Normas y de Habitabilidad de la Edificación, serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento (10 %) del valor de mercado de lo invertido. La aplicación de esta sanción no los releva de la obligación de obtener la correspondiente Certificación de Conformidad con Normas y de Habitabilidad de la Edificación.

107.8. En los casos en que las empresas proveedoras de energía eléctrica, alcantarillado, agua y telefonía presten servicios a edificaciones que no cuenten con el respectivo Certificado de Registro Catastral, aquellas, en cada caso, serán sancionadas con una multa de cien (100) salarios mínimos vitales, y si de la falta de cumplimiento se deriva evasión tributaria en perjuicio de la Municipalidad, las empresas serán responsables solidarias del valor de los tributos evadidos.

107.9. Las infracciones cometidas durante el proceso de construcción, referentes a letrero de señalamiento, áreas de vestidores y precauciones, de acuerdo a lo dispuesto el artículo 86, serán sancionadas con multas de cinco (5) Salarios Mínimos Vitales, pero de subsistir la infracción por más de treinta días, se suspenderán las obras de construcción hasta que se subsane la causa que motivó la sanción.

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

107.10. Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillos, etc. el responsable técnico será sancionado con una multa equivalente a un Salario Mínimo Vital vigente, si no comunicaren a la DUAR, en el término de tres (3) días, el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo.

La aplicación de la multa no exime al responsable técnico de la obligación de reparar el o los bienes de uso público dañados. Si no se subsanaren los daños indicados, la Dirección de Obras Públicas los reparará o restituirá por cuenta y costo del propietario o responsable técnico, a valor doblado, para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente.

**Art.108. Revocación de la aprobación de planos.** - Cuando los planos, especificaciones y diseños hayan sido aprobados violando las normas de la presente Ordenanza, el Director de Justicia y Vigilancia, a través de los Comisarios Municipales, notificará al propietario y al responsable técnico con este particular, para lo cual solicitará a DUAR la revocación de la aprobación de los planos, especificaciones y diseños.

El propietario o el responsable técnico, podrán instaurar las acciones legales que estime procedentes contra los funcionarios que aprobaron los planos apartándose de las normas, debiendo además la Municipalidad proceder, conforme lo dispuesto en el Artículo 112 de esta Ordenanza.

**Art.109. Revocación del Registro de Construcción.** - Cuando el Director de Justicia y Vigilancia, a través de un Comisario, haya dispuesto la suspensión de obra y hubiere establecido el plazo y las condiciones para que el propietario o constructor rectifique todo aquello que motivó la suspensión, y esto no se cumpliera, solicitará a la DUAR se revoque el Registro correspondiente, en caso de haberse otorgado; o se suspenda indefinidamente el proceso de construcción, si no se hubiese obtenido dicho Registro, sin perjuicio de que se imponga las multas establecidas en la Ordenanza de Uso del Espacio y Vía Pública.

**Art.110. Demolición de Obras.** - Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

- a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea, y la que se produzca en forma aérea en subzonas donde aquella no se admita.
- b) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas subzonas.
- c) El área o las áreas intensificadas y no autorizadas que excedieran el porcentaje admitido en el Art. 124 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil.
- d) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, o sin la debida autorización de la asamblea copropietarios, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal, en los términos que aquellos adquirieron sus alícuotas.
- e) Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que afectare el derecho de vista o de privacidad de terceros.

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

f) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Registro de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente aquella, tal como establece el Art.109 de esta Ordenanza.

110.1. En casos que se prescriba demolición y la acción hubiere prescrito en atención a lo establecido en el Art.7, agregado al Art. 490 de la Ley de Régimen Municipal, se aplicará una multa equivalente al cien por ciento (100%) del valor presente de lo invertido. Tal multa podrá ser exonerada solo si se subsanare la infracción con la demolición del caso.

110.2. La aplicación de estas sanciones no releva al propietario y, o al responsable técnico de la edificación del caso de la obligación de realizar los trámites de Registro Catastral y de Inspección Final prescritos en los Arts. 90, 93 y 96 de esta Ordenanza.

**Art.111. Suspensión de los servicios de energía eléctrica y telefonía.**- Los Comisarios solicitarán a las empresas que prestan los servicios de energía eléctrica y telefonía, la suspensión de los mismos, en los siguiente casos.

111.1. Cuando hayan pasado más de treinta días desde que el edificio está habitado, sin que se haya obtenido la Inspección Final correspondiente.

111.2. Cuando de la Inspección Final correspondiente se concluya que, la edificación no reúne las condiciones de habitabilidad, seguridad, ornato y construcción prescritas para las edificaciones que no sean residenciales, unifamiliares y bifamiliares.

111.3. Cuando dentro del Régimen de Propiedad Horizontal, a solicitud del condómino, la DUAR haya procedido a una reinspección, de la cual se concluya que se han alterado las áreas comunes, o se hayan efectuado obras adicionales que pongan en peligro o afecten la habitabilidad del edificio, o afecten las normas sobre usos e intensificación de suelo.

111.4. Cuando en el edificio construido, se inhabilite para su uso propio los espacios de parqueo, que le eran obligatorios de acuerdo a lo dispuesto en la presente Reglamentación.

**Art.112. Sanciones administrativas.**- El funcionario que infrinja las disposiciones de esta Ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que, por razón de sus funciones está obligado a informar, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo, **sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudieren reclamar los perjudicados.**

**Art.113. Faltas graves de Profesionales.**- Los responsables técnicos que en una edificación hubiesen auspiciado o permitido actos calificados como graves por la Comisión de Planificación, serán sujetos de una comunicación enviada al colegio profesional respectivo, para su sanción de acuerdo al cuerpo legal correspondiente. En dicha comunicación constarán los detalles de los hechos que originan el pedido, de acuerdo a lo prescrito en el Art.155.4 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil.

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones  
y Construcciones del Cantón Guayaquil

Página 47

**Art.114. Obras no terminadas y obras inconclusas.**- La obra no terminada, pero declarada habitable, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 96, pagará sus impuestos prediales sobre la construcción con un recargo equivalente al porcentaje que le faltare para cumplir las normas mínimas exigibles en el sector.

La obra declarada inconclusa y por ende no habitable, pagará impuestos prediales de acuerdo al valor del solar y de lo edificado, debiendo mantener aceras y cerramiento, y soportal si fuere el caso, en condiciones de limpieza y acabados que no atenten el ornato del sector.

**Art.115. Modificación del uso del suelo autorizado.** - Si durante el proceso de construcción o en la Inspección Final se constatare que se han realizado modificaciones que propicien cambios al uso autorizado, las sanciones correspondientes serán las prescritas en el Art.107. Sin embargo, tales sanciones y el eventual registro ante DUAR de las modificaciones realizadas regularizarán la situación de la edificación, mas no el uso del suelo no conforme a norma; consecuentemente, no se emitirá el permiso de funcionamiento hasta que el particular sea subsanado.

### Derogatorias y Reformas

Art. 116. Derógase la Ordenanza de Edificaciones en la Ciudad de Guayaquil, aprobada el 4 de mayo de 1995 y publicada el 6 de junio de 1995 y la Ordenanza Reformatoria a la de Edificaciones, aprobada el 8 de febrero de 1996 y publicada el 4 de marzo de 1996.

Derógase la Ordenanza que Reglamenta la Obligatoriedad de Solicitar Autorización Municipal para Implementar Obras, a las Instituciones de Derecho Público y Privado del Cantón Guayaquil, aprobada el 13 de abril de 1988 y publicada el 18 de abril de 1988.

## CAPITULO VI

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, aprobación de planos y Registro de Construcción, que hayan sido presentadas en el Municipio hasta el día anterior de vigencia de esta Ordenanza, se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las Ordenanzas vigentes, a la fecha de presentación.

**SEGUNDA.** Los permisos y certificados, otorgados por la M.I. Municipalidad, antes de la vigencia de esta Ordenanza, referentes a zonificación, aprobación de planos y construcciones, tendrán validez por el período establecido en cada uno de ellos.

En caso de haberse iniciado una edificación autorizada, y ésta se hubiere paralizado por razones de fuerza mayor no relacionadas con normas y procedimientos municipales, la actualización del correspondiente Registro de Construcción se hará de acuerdo con las normas con las que inicialmente aquel se otorgó. Como fuerza mayor se entenderá la definición constante en el Art. 30 del Código Civil.



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones  
y Construcciones del Cantón Guayaquil

Página 48

Para el caso de Registros de Construcción concedidos, que estuviesen caducados pero no se hubiere ejecutado obra alguna, la actualización de dichos Registros se hará de acuerdo con las normas de la presente Ordenanza.

Para el caso de Registros de Construcción que no se encuentren caducados, y en los predios del caso no se hubiere iniciado obra alguna, se mantendrán vigentes las normas con las cuales aquellos se emitieron.

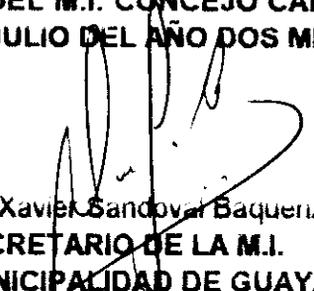
**TERCERA.** Los propietarios de los solares no edificados que están siendo utilizados para estacionamiento de vehículos, tendrán el plazo de sesenta días para cumplir con las disposiciones contenidas en el Capítulo IV. En caso contrario se impedirá su funcionamiento.

**CUARTA:** Dentro del plazo de treinta días contados a partir de la fecha en que entre en vigencia la presente Ordenanza, las Direcciones de Organización y Métodos, y de Urbanismo, Avalúos y Registro, elaborarán y someterán a consideración del Concejo Cantonal los proyectos de instructivos y formularios conducentes a la correcta aplicación de esta Ordenanza. Hasta que entren en vigencia y se apliquen los instructivos y formularios, a que se refiere la Disposición Transitoria anterior, la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro dictará las medidas conducentes a la aplicación de las normas de esta Ordenanza.

**QUINTA:** Dentro de los noventa días, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registros (DUAR), pondrá a disposición del Concejo para su consideración y aprobación, la codificación de las disposiciones contempladas en las Ordenanzas o Reglamentos de las urbanizaciones y zonas residenciales respecto a uso de suelos, densidad e intensidad y retiros, cuyas normas internas están exceptuadas de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 de esta Ordenanza.

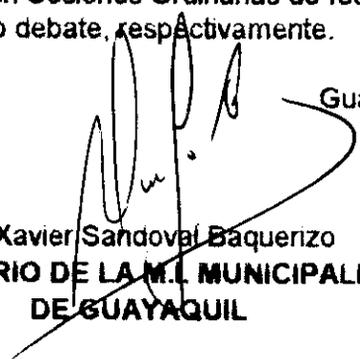
**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL.**

  
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 SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en Sesiones Ordinarias de fechas seis y trece de julio de año dos mil, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 14 de julio del 2000

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

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones  
y Construcciones del Cantón Guayaquil.

Página 49

De conformidad con lo prescrito en los artículos 127; 128; 129; y 133 de la Ley de Régimen Municipal vigente, **SANCIONO** la presente "**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**", y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación por uno los diarios de mayor circulación en el Cantón.

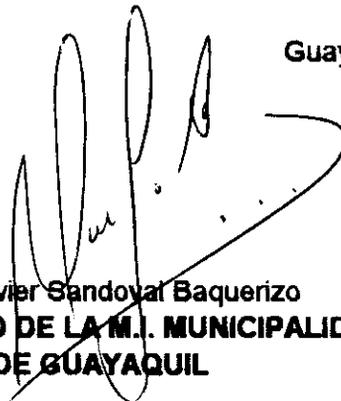
Guayaquil, 17 de julio del 2000



**León Febres Cordero R.**  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en los diarios de mayor circulación en el Cantón, de la "**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**", el señor ingeniero León Febres Cordero R., Alcalde de Guayaquil, a los diecisiete días del mes de julio del año dos mil.- **LO CERTIFICO.**

Guayaquil, 17 de julio del 2000



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

Zona Residencial Compatibilidad Tipo A (ZR-A)

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Vivienda	<p><b>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite</b></p> <p>Centros comerciales (R) que incluyan comercio al por menor (621, 623, 624, 625, 631 excepto 62527, 62535, 62537, 62546, 62551, 62553, 62555, 62557, 62561, 62571, 63101, 63109) y servicios comerciales (R) (951, 952 y 959 excepto 95931, 95986, 95987, 95991, 95993); Servicios comerciales de diversión: video y juego (94907); Instituciones monetarias (810); Productores teatrales y servicios de esparcimiento (94131, 94133 y 94134), si se controlan emisiones sonoras.</p>	Todos los demás

Zona Mixta Residencial Compatibilidad Tipo D (ZMR-D)

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Vivienda	<p><b>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centros comerciales (R) que incluyan comercio al por menor (621, 623, 624, 625 y 631)</li> </ul> <p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pensiones (63205), residenciales (63206) hoteles (63203), casas de cita y otros establecimientos de alquiler de habitaciones (63207), en solares medianeros de 420 m<sup>2</sup> y esquineros de 600 m<sup>2</sup>.</li> <li>Servicios prestados a las empresas (632, incluidos 93313 al 93322), con área máxima del 25% del área de uso residencia unifamiliar, y hasta 400 m<sup>2</sup> en plurifamiliares. Galerias de arte (94202), en locales de 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>Compra y venta de vehículos (62537), en locales de 400 m<sup>2</sup>; venta de hierro, madera y materiales de construcción (62546, 62555 y 62564) en locales de 240 m<sup>2</sup>.</li> <li>Depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías (719) restringidos a bienes y productos acabados, en locales de 300 a 1000 m<sup>2</sup> de área.</li> <li>Educación técnica y especial (93104, 93105 y 93109), en un área mínima de solar de 450 m<sup>2</sup> de área y 12 m de frente, y si se controlan emisiones de ruidos, olores y vibraciones.</li> <li>Centros médicos (93311) en solares de 600 m<sup>2</sup> de área, y 20 mts. de frente, hospitales y similares (93312), en solares de mínimo 2.500 m<sup>2</sup> de área y 50 mts. de frente.</li> <li>Industria pequeña de bajo impacto (R) (3-B) y artesanías, si se controlan emisiones de ruidos, olores y vibraciones.</li> <li>Expendio de combustible para el hogar y automotores (R) (62543- 62571), si se cumplen medidas de Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> <li>Organizaciones religiosas (93911), si se controlan emisión sonoras.</li> <li>Instalaciones para la comunicación, transporte energía y agua (R) (72001, 42001), si se controlan emisiones que afecten a los vecinos.</li> <li>Comercio al por mayor de materiales para la construcción: porcelana, losa y vidrio (617), en locales de 240 m<sup>2</sup>.</li> <li>Lubricadoras (R) lavado, engrasado y pulverizado, (95987) en locales de 200 m<sup>2</sup> y controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>Servicios de esparcimiento (R) cabarets y discotecas (94901), en solares entre 300 y 600 m<sup>2</sup> distanciados de 100 m. de establecimientos educacionales, culturales y de salud, y controlen emisiones de ruidos, olores y vibraciones; Bares y cantinas (63101) en locales de 120 m<sup>2</sup>, distanciados de 100 m de establecimientos educacionales, culturales y de salud, y controlen emisiones de ruidos, olores y vibraciones; Clubes de deportes (R) (94902), que no sean de concurrencia masiva; pista de patines (94906) en locales de al menos 200 m<sup>2</sup>; Deportes de asistencia masiva (R), en terrenos de 10.000 m<sup>2</sup>, o más, requieren informes específicos de DUAF.</li> </ul>	<p>Industria mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto (3-B, 3-M y 3-A) e industria peligrosa (3-P)</p> <p>Oficinas centrales de las empresas, administración pública y defensa (910), deportes de asistencia masiva, centros de salud especializados</p> <p>Comercio al por mayor (610).</p>

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**Zona Residencial Compatibilidad Tipo A (ZR-A)**

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Vivienda	<p>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</p> <p>Centros comerciales (R) que incluyan comercio al por menor (621, 623, 624, 625, 631 excepto 62527, 62535, 62637, 62646, 62651, 62653, 62656, 62657, 62661, 62671, 63101, 63109) y servicios comerciales (R) (951, 952 y 959 excepto 95931, 95986, 95987, 95991, 95993) .                      Servicios comerciales de diversión: video y juego (94907); Instituciones monetarias (810).                      Productores teatrales y servicios de esparcimiento (94131, 94133 y 94134), si se controlan emisiones sonoras.</p>	Todos los demás.

## Zona Mixta Residencial Compatibilidad Tipo D (ZMR-D)

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Vivienda	<p>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centros comerciales (R) que incluyan comercio al por menor (621, 623, 624, 625 y 631).</li> </ul> <p>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pensiones (83205), residenciales (83206) hoteles (83203), casas de cita y otros establecimientos de alquiler de habitaciones (83207), en solares medianeros de 420 m<sup>2</sup> y esquineros de 600 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Servicios prestados a las empresas (832, incluidos 93313 al 93322), con área máxima del 25% del área de uso residencia unifamiliar, y hasta 400 m<sup>2</sup> en plurifamiliares. Galerías de arte (94202), en locales de 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Compra y venta de vehículos (62537), en locales de 400 m<sup>2</sup>; venta de fierro, madera y materiales de construcción (62546, 62555 y 62561) en locales de 240 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías (719) restringidos a bienes y productos acabados, en locales de 300 a 1000 m<sup>2</sup> de área.</li> <li>- Educación técnica y especial (93104, 93105 y 93109), en un área mínima de solar de 450 m<sup>2</sup> de área y 12 m de frente, y si se controlan emisiones de ruidos, olores y vibraciones.</li> <li>- Centros médicos (93311), en solares de 600 m<sup>2</sup> de área, y 20 mts. de frente; hospitales y similares (93312), en solares de mínimo 2.500 m<sup>2</sup> de área y 50 mts. de frente.</li> <li>- Industria pequeña de bajo impacto (R) (3-B) y artesanías, si se controlan emisiones de ruidos, olores y vibraciones.</li> <li>- Expendio de combustible para el hogar y automotores (R) (62543- 62571), si se cumplen medidas de Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> <li>- Organizaciones religiosas (83911), si se controlan emisión sonoras.</li> <li>- Instalaciones para la comunicación, transporte energía y agua (R) (72001, 42001), si se controlan emisiones que afecten a los vecinos.</li> <li>- Comercio al por mayor de materiales para la construcción: porcelana, losa y vidrio (617), en locales de 240 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Lubricadoras (R) lavado, engrasado y pulverizado, (95987) en locales de 200 m<sup>2</sup> y controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Servicios de esparcimiento (R): cabarets y discotecas (94901), en solares entre 300 y 600 m<sup>2</sup> distanciados de 100 m de establecimientos educacionales, culturales y de salud, y controlen emisiones de ruidos, olores y vibraciones; Bares y cantinas (63101) en locales de 120 m<sup>2</sup>., distanciados de 100 m de establecimientos educacionales, culturales y de salud, y controlen emisiones de ruidos, olores y vibraciones; Clubes de deportes (R) (94902), que no sean de concurrencia masiva; pistas de patinaje (94908) en locales de al menos 200 m<sup>2</sup>; Deportes de asistencia masiva (R), en terrenos de 10.000 m<sup>2</sup>, o más, requieren informes específicos de DUAR.</li> </ul>	<p>Industria mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto (3-B, 3-M y 3-A) e industria peligrosa (3-P).</p> <p>Oficinas centrales de las empresas, administración pública y defensa (910); deportes de asistencia masiva, centros de salud especializados.</p> <p>Comercio al por mayor (610).</p>

**Zona Residencial Compatibilidad Tipo C (ZR-C)**

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Vivienda.	<p><b>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centros comerciales (R) que incluyan comercio al por menor (621, 623, 624, 625, 631 excepto 62527, 62536, 62537, 62548, 62551, 62553, 62555, 62557, 62581, 62571, 63101, 63109) y servicios comerciales (R) (951, 952 y 959 excepto 95931, 95986, 95987, 95991, 95993) de escala vecinal, barrial o de sector urbano. Servicios comerciales de diversión: video y juego (94907); Instituciones monetarias (810). Productores teatrales y servicios de esparcimiento (94131, 94133 y 94134), si se controlan emisiones sonoras.</li> </ul> <p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Educación técnica y especial (93104, 93105 y 93109), si se controlan emisiones de ruidos, olores y vibraciones; salud y asistencia social (933, excepto 93312), sin hospitalización, en máximo 2000 m² de terreno.</li> <li>Expendo de combustible para el hogar y automotores (62543- 62571), si se cumplen medidas de Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> <li>Organizaciones Religiosas (939), si se controlan emisión sonora, si se controlan emisiones que afecten a los vecinos.</li> <li>Educación preescolar (93106), en solares de 400 m². Escuelas primarias en solares de 1.000 m², retirados de los predios vecinos de 3 m., y si se controlan emisiones que afecten a los vecinos.</li> <li>Lubricadoras (95987), en locales de 160m² de área y 12 mts. de frente, y vulcanizadoras (95993), en locales de 120 m² de área y 10 mts. de frente, si se controla emisiones que afecten a vecinos.</li> </ul> <p><b>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Servicios prestados a las empresas (832), cuya área será máximo el 25% de la de residencia unifamiliares, y hasta 400 m² en plurifamiliares, Servicios comerciales diversos (959, excepto 95986, 95987, 95988, 95991, y 95993), en locales de 30 m². Galerías de arte (94202), en locales de hasta 200 m².</li> <li>Restaurantes y Cafés (631) en locales de 120 m² de área y 8 m de frente.</li> <li>Servicios de reparación de bicicletas (95132); Servicios de reparación de relojes y joyas (95141); Servicios personales diversos (959, excepto 95986, 95987 y 95891, 95893); Lavandería y servicios de lavandería (952), en locales de 30 m².</li> <li>Comercio al por menor: de productos alimenticios (621); cigarrerías y agencias de loterías (623); textiles, prendas de vestir y cueros (624); Servicios comerciales (951, 952 y 959, excepto 95987 y 95993); y Servicios sociales y comunales (939), servicios personales diversos (959), excepto (95987 y 95993); Servicios de reparaciones (951); Lavanderías y servicios de lavandería (952). en locales de al menos 30 m².</li> </ul>	<p>Industria mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto (3-B, 3-M y 3-A) e industria peligrosa (3-P).</p> <p>Oficinas centrales de las empresas, administración pública y defensa (910); deportes de asistencia masiva; centros de salud especializados.</p> <p>Depósito, almacenamiento y empaque de mercadería (719).</p>

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

*[Handwritten signature]*  
1/1

**Zona Mixta Residencial Compatibilidad Tipo D (ZMR-D)**

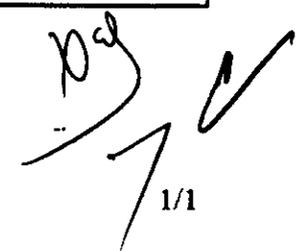
CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
	<p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicios de educación y cultura: jardines de infantes y parvularios (93106), en solares de 400 m<sup>2</sup>, enseñanza: escuela primaria y secundaria (93101), en solares de 1.000 m<sup>2</sup>; educación secundaria, instalaciones nuevas en áreas planificadas para el efecto; instalaciones existentes para educación secundaria se admitirán si cumplen con medidas de seguridad contra incendios y sismo.</li> <li>- Productores teatrales y servicios de esparcimiento (94131, 94133 y 94134) en solares de 1000 a 5000 m<sup>2</sup> de área y 25-50 m. de frente, si se controlan emisiones sonoras.</li> </ul> <p><b>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Salas de billar, videojuegos (94906, 94907), en locales de 54 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Vulcanizadora (95987) en locales de 180 m<sup>2</sup>, si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Comercio minorista diverso: alaudes (82527), en locales de 100 m<sup>2</sup>; baldosas (82528), en locales de 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Restaurantes y cafés (631, excepto 63101), en locales de 48 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Comercio al por menor: de productos alimenticios (621); cigarrerías y agencias de loterías (623); textiles, prendas de vestir y cueros (624); Servicios comerciales (951, 952 y 959, excepto 95987 y 95993); y Servicios sociales y comunales (939), servicios personales diversos (959), excepto (95987 y 95993); Servicios de reparaciones (951); Lavanderías y servicios de lavandería (952). en locales de al menos 30 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
Subzona Mixta Residencial No Consolidada (ZMR-NC)		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Los mismos que en ZMR-D	Los mismos que en ZMR-D, si se dotan, adicionalmente, a las instalaciones de sistemas autónomos de tratamientos de aguas servidas y de depósitos de agua potable.	Los mismo que en ZMR-D

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Zona Residencial Compatibilidad Tipo B (ZR-B)

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Vivienda	<p><b>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centros comerciales (R) que incluyan comercio al por menor (621, 623, 624, 625, 631 excepto 62527, 62536, 62537, 62548, 62551, 62553, 62555, 62557, 62561, 62571, 63101, 63109) y servicios comerciales (R) (951, 952 y 959 excepto 95931, 95986, 95987, 95991, 95993). Servicios comerciales de diversión: video y juego (94907); Instituciones monetarias (810). Productores teatrales y servicios de esparcimiento (94131, 94133 y 94134), si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- expendio de combustibles para el hogar y automotores (R) (62543 y 62571), si se cumplen medidas de seguridad prevista por Ley de Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> <li>- Escuelas primarias y secundarias (93101) y otras escuelas (93109), si cumplen normas de Ley y Código Municipal de Arquitectura.</li> </ul> <p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizaciones religiosas (93911) si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Educación preescolar (93106), en solares de al menos 600 m<sup>2</sup>, si se controlan emisiones de ruidos, olores y vibraciones. Servicios médicos (933) sin servicio de hospitalización, en máximo 2000 m<sup>2</sup> de terreno. Cafeterías, Salones de Té y Restaurantes (63102 y 63104) y 63106), en solares de entre 350 y 600 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicios prestados a las empresas (832), cuya área será máximo el 25% de la de residencia unifamiliares, y hasta 400 m<sup>2</sup> en plurifamiliares.</li> <li>- Servicios comerciales diversos (959, excepto 95986, 95987, 95988, 95991, y 95993), en locales de al menos 30 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>Industria pequeña, media y grande, de bajo, mediano y alto impacto (3-B, 3-M y 3-A) e industria peligrosa (3-P).</p> <p>Administración pública y defensa (910); cabarets, discotecas, etc. (94901), salas de billar, bowling (94906) y video juegos (94907); instalaciones para la comunicación, transporte, energía y agua; educación técnica y especial (93104 y 93105), comercio al por mayor (611, 612, 613, 614, 615, 616, 617 y 618), venta de ataúdes (62527), compraventa de vehículos motorizados (62537), venta de fierro (62546), venta de lapida (62561), venta de lubricantes y a fines (62553), venta de motores y sus repuestos (62557), venta de materiales de construcción (62561), deportes de asistencia masiva (94902), centros de hospitalización especializados (93312), reparación de automoviles y motocicletas (95131), lubricadora (95987).</p> <p>Depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías (719).</p>

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL



**Corredores Comerciales y de Servicios, Compatibilidad F (CC-F)**

**Avenidas, Ayacucho, Gomez Rondón, Assad Bucaram (29 a), Quito, Machala (tramo Julián Coronel-Gómez Rondón), Esmeraldas, Los Ríos, Cuenca, Portoto, Venezuela, Perimetral (tramo en la Isla Trinitaria), Milagro (17 a), Argentina, García Goyena, 25 de Julio (tramo Av. Trujillo-Perimetral).**

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
	<p>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguridad, gobierno y administración pública y defensas (910), restringido a dependencias administrativas</li> <li>- Servicios de educación y cultura (931), condicionados a normas de ley y Código Municipal de Arquitectos.</li> <li>- Organizaciones religiosas (9391), si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Emisiones de radio y tv (94121 y 94122, si se controlan emisiones que afectan a vecinos).</li> <li>- Asociaciones comerciales, profesionales y laborales (936) si se controlan emisiones sonoras</li> <li>- Compra venta de vehículos (92537) en locales de al menos 800 m2 de área y 10 m de frente.</li> <li>- Productores teatrales y servicios de esparcimiento (94131, 94133 y 94134) si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Reparación de automóviles y motocicletas (93131), si se controlan emisiones que afectan a vecinos.</li> </ul> <p>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Salas de billar, videojuegos, etc., 94906 y 94907, en locales de al menos 36 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Restaurantes, cafés y otros establecimientos que expendan comidas y bebidas (631, en locales de 10 m de frente y 160 m2 de área.</li> <li>- Lubricantes y otras (92993), sin servicio a los automotores; vulcanizadora (95993) si se controlan emisiones que afectan a vecinos.</li> <li>- Carricerías (92116) y pescaderías y mariscos (92151), admisibles en locales con instalaciones higiénicas, de al menos 70 m2 de área y 7 m de frente.</li> <li>- Ferreterías y similares (92549), en locales de al menos 160 m2 de área y 10 m de frente.</li> <li>- Venta de hierro (92549), en locales de al menos 400 m2 de área y 12 m de frente.</li> <li>- Venta de materiales de construcción (92981), en locales de al menos 600 m2 y 15 m de frente.</li> </ul>	

**Zona Residencial Compatibilidad Tipo T (ZR-T)**

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Vivienda	<p><b>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centros comerciales (R) que incluyan: productores teatrales y servicios de esparcimientos (94131, 94133 y 94134); supermercados (62162); textiles, prendas de vestir y cueros (624).</li> </ul> <p><b>En solares independientes o combinado con vivienda, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Galería de arte (94202), en locales de mínimo 400 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Restaurantes, cafetería y salones de té ( 63102 y 63104), en locales hasta 600 m<sup>2</sup> de área y 25 ml. de frente, o hasta el 50% del área residencial.</li> <li>- Venta de suvenir (62512, 62525).</li> </ul>	Todos los demás.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

<b>Zona Central (ZC)</b>		
<b>CONDICIONES DE USO</b>		
<b>Usos Permitidos</b>	<b>Usos Condicionados</b>	<b>Usos Prohibidos</b>
<p>Vivienda (0)</p> <p>Servicios prestados a las empresas (832). Finanzas (810). Seguros (820). Inmobiliarios (831). Servicios personales diversos (859, excepto 95987, 95991 y 95993). Hoteles, y otros lugares de alojamiento (832; excepto cabañas (83201), moteles, (83204), y casas de cña y otros establecimiento de alquiler de habitaciones (83207).</p> <p>Comercio al por menor o al detal (623, 624 y 625); excepto: 62543, 62527, 62546, 62563, 62528, 62555, 62561 y 62535), mínimo en área de 240m<sup>2</sup>.</p> <p>Asociaciones comerciales, profesionales y laborales, (935).</p> <p>Bibliotecas museos y otros servicios culturales (942).</p> <p>Organizaciones Internacionales (980)</p> <p>Servicios relacionados con el transporte (71911, 71912 y 71913).</p>	<p><b>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centros comerciales que incluyan comercio al por menor (621, 623, 624, 625, 631 y 632); servicios comerciales (951, 952 y 959, excepto 95987 y 95993).</li> </ul> <p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recepción, conducción o despacho de información alámbrica o inalámbrica por medio mecánico, eléctrico, electrónicos u ópticos (720), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Clubes de deportes, estadios y piscinas (94902), en lugares cubiertos y cerrados sin concurrencia masiva de espectadores.</li> <li>- Seguridad, gobierno y administración pública y defensa (910), restringido a dependencias administrativas</li> <li>- Servicios de educación y cultura (931), condicionados a normas de ley y Código Municipal de Arquitectura.</li> <li>- Estaciones de radio y tv (94121 y 94122) si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Organizaciones religiosas (93911), si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Productores teatrales y servicios de esparcimiento (94131, 94133 y 94134) en solares de 1000 a 5000 m<sup>2</sup> de área y 25-60 m. de frente, si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Servicios relacionados con el transporte terrestre, en solares de al menos 600 m<sup>2</sup> de área y 20 de frente, si se controlan emisiones de ruido y vibraciones que afecten a vecinos (71161 y 71162).</li> <li>- Servicios comerciales de diversión y turismo (949). Incluye cabarets, discotecas, etc, si se controlan emisiones que afecten a vecinos, se localicen a no menos de: 100 m de bibliotecas, museos y otros servicios culturales (942), de instalaciones de salud y asistencia social (933) y 934, servicios de educación y cultura (931) y organizaciones religiosas (93911), administración pública (91001), en locales de 10 m de frente y 240 m<sup>2</sup> de área .</li> </ul> <p><b>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicios médicos, y odontológicos y otros servicios de sanidad, en locales de al menos 30 m<sup>2</sup> de área (933, excepto: hospitales, sanatorios, clínicas y otras instituciones similares, 93312, y clínicas veterinarias, 93321).</li> <li>- Restaurantes, cafés y otros establecimientos que expendan comidas y bebidas, en locales de 12 m. de frente y 240 m<sup>2</sup> de área (631, excepto 63101).</li> </ul>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo mediano y alto impacto e industria peligrosa (3-A, 3-B, 3-M y 3-P).</p> <p>Estaciones de servicios o gasolineras (62543), y venta de gas (62571).</p> <p>Depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías (71921, 71922, 71924, 71925 y 71926).</p> <p>Lubricadoras (95987), plomero y hojalatero (95921) y vulcanizadoras (95993).</p> <p>Comercio al por mayor (610).</p> <p>Cabañas (83201); hosterías (83202); moteles (83204); y, casa de cña y otros establecimientos de alquiler de habitaciones (83207).</p> <p>Bares, cantinas (63101).</p>

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Zona Pericentral (ZP)

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
<p>Vivienda (0)</p> <p>Servicios prestados a las empresas (832); finanzas (810); seguros (820); inmobiliarios (831).</p> <p>Servicios personales diversos (959), excepto lubricadoras (95987).</p> <p>Comercio al por menor o al detal (621, 623, 624, 625).</p> <p>Asociaciones comerciales, profesionales y laborales (935).</p> <p>Bibliotecas museos y otros servicios culturales (942).</p> <p>Servicios relacionados con el transporte (71911, 71912).</p> <p>Servicios domésticos (953).</p>	<p>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centros comerciales que incluyan comercio al por menor (621, 623, 624, 625, 631 y 632); servicios comerciales (951, 952 y 958, excepto 95987 y 95983).</li> </ul> <p>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industria pequeña de bajo impacto (3-B), si se controlan emisiones contaminantes que afecten a vecinos.</li> <li>- Estaciones de servicios o gasolineras (R) (82543) y venta de gas (62571), si se cumplen con medidas de seguridad previstas por Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> <li>- Depósitos, almacenamiento y empaque de mercaderías (719), restringido a bienes y productos acabados, en locales de 300-1000 m<sup>2</sup> de área y 15-25 m de frente, sin utilizar transporte pesado para su movilización, y se cuente con medios de prevención y control de propagación de fuegos.</li> <li>- Servicios médicos y asistencia social (933 y 934), centros especializados de hasta 50 camas, en lotes de mínimo 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Recepción, conducción o despacho de información alámbrica o inalámbrica por medio mecánico, eléctrico, electrónicos u ópticos (720), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Organizaciones religiosas (83911), si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Productores teatrales y servicios de esparcimiento (94131, 94133 y 94134) en solares de 1000 a 5000 m<sup>2</sup> de área y 25-50 m. de frente, si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Hoteles, casas de huéspedes y otros lugares de alojamiento (632), hasta 150 habitaciones (excepto moteles 63204, casa de cita y otros establecimiento de alquiler de habitaciones 63207).</li> <li>- Clubes de deportes, estadios y piscinas (94902), en lugares cubiertos y cerrados sin concurrencia masiva de espectadores</li> <li>- Servicios relacionados con el transporte (71911, 71912 y 71913), en solares de al menos 600 m<sup>2</sup> de área y 20 ml. de frente, si se controlan emisiones de ruidos y vibraciones que afecten a vecinos.</li> <li>- Emisiones de radio y televisión (94121 y 94122), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Lubricadoras (95987), si se controlan emisiones que afectan a vecinos y se colocan trampa de grasas.</li> </ul>	<p>Industria media y grande de bajo impacto; industria pequeña, mediana y grande, de mediano y alto impacto e industria peligrosa (3-A, 3-B, 3-M y 3-P).</p> <p>Comercio al por mayor (610).</p> <p>Producción de electricidad, gas y vapor (410).</p> <p>Cabañas (63201); hosterías (63202); moteles (63204) y casas de cita y otros establecimiento de alquiler de habitaciones (63207).</p>

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Zona Pericentral

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
	<p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanatorios y Clínicas (93312), en solares de 240 m<sup>2</sup> de área y 12 mts. de frente.</li> <li>- Clínica Veterinaria en locales de 160 m<sup>2</sup> de área y 12 mts. de frente.</li> <li>- Seguridad, gobierno y administración pública y defensa (910), restringido a dependencias administrativas.</li> <li>- Servicios de educación y cultura (931), condicionados a normas de ley y Código Municipal de Arquitectura.</li> <li>- Servicios comerciales de diversión y turismo (949, excepto 94904), incluye cabarets, discotecas, etc, si se controlan emisiones que afecten a vecinos, se localicen a no menos de 100 m. De bibliotecas, museos y otros servicios culturales (942), de instalaciones de salud y asistencia social (933 y 934), de servicio de educación y cultura (931), organizaciones religiosas ( 93911), y administración pública (91001), en locales de 10 m. De frente y 240 de m2 de área.</li> </ul> <p><b>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicios médicos, y odontológicos y otros servicios de sanidad, en locales de al menos 30 m<sup>2</sup> de área (933, excepto: hospitales, sanatorios, clínicas y otras instituciones similares, 93312, y clínicas veterinarias, 93321).</li> <li>- Restaurantes, cafés y otros establecimientos que expenden comidas y bebidas (631), en locales de al menos 120 m<sup>2</sup> de área y 8 m de frente.</li> </ul>	

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**Zona Industrial (ZI)**

CONDICIONES DE USOS		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
<b>Subzona ZI-1 (Industria mixtificada con otros usos)</b>		
<p>Hasta industrias pequeña y mediana de bajo impacto (3-B)</p> <p>Servicios de reparaciones (951) y servicios de limpieza (952).</p>	<p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizaciones Religiosas (9391), si en el área residencial se controla la emisión sonora, y con retiros de al menos 4.5 m respecto de industrias.</li> <li>- Servicios a las empresas (832), finanzas (810), y seguros (820), separadas con retiros de al menos 4.5 m respecto del uso industrial.</li> <li>- Comercio al por mayor (R) (811, 812, 813, 814, 815, 816, 817 y 818), si no son de concurrencia masiva de compradoras y separadas con retiros de al menos 4.5 mts. respecto del uso industrial.</li> <li>- Centros médicos (93311), si son de carácter ambulatorio y se garantiza aislamiento respecto de emisiones contaminantes.</li> <li>- Depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías (719) si cuentan con medios de prevención y control de propagación de fuego.</li> <li>- Hoteles (83204, separados al menos 4.5 m del uso industrial; no se admite en áreas planificadas de vivienda.</li> <li>- Estaciones de servicios o gasolineras (R) (82543), venta de gas (82571), si se cumplen medidas de seguridad prevista por Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> </ul> <p><b>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda (0), separada con retiros de al menos 3 mts. respecto del uso industrial.</li> <li>- Servicios personales diversos (959), y comercio minorista diverso (825), a escala de vecindario vinculados a proyectos de vivienda autorizados.</li> </ul>	<p>Industria media y grande, de mediano y alto impacto, e industria peligrosa (3-B, 3-M, 3-A y 3-P).</p> <p>Oficinas centrales de las empresas.</p>

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Zona Industrial (ZI)

CONDICIONES DE USOS		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
<b>Subzona ZI-2 (código 27-1)</b>		
<p>Hasta industria pequeña y mediana de mediano impacto (3-M).</p> <p>Servicios de reparaciones (951) y servicios de limpieza (952).</p> <p>Venta de motores, máquinas y equipos (618).</p>	<p><b>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público en franja de al menos 25 mt. de ancho del uso industrial, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda (0).</li> <li>- Servicios Personales diversos (959) y comercio al por menor de productos alimenticios (621), ligadas al proyecto de vivienda del caso.</li> </ul> <p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicios a las empresas (832), finanzas (810), y seguros (820), separadas con retiros de al menos 4.5 m respecto del uso industrial.</li> <li>- Comercio al por mayor (R) (811, 812, 813, 814, 815, 816, 817 y 818), si no son de concurrencia masiva de compradores.</li> <li>- Servicios de esparcimiento (R): cabarets, discotecas, etc. 94904; y bares, cantinas y similares 83101, si se controlan emisiones que afecten a vecinos, se localicen a no menos de 100 m. De: bibliotecas, museos y otros servicios culturales (942), de instalaciones de salud y asistencia social (833, 934), servicios de educación y cultura (931), organizaciones religiosas (93911) y estaciones de servicio y gasolineras (62543); en locales de al menos 10 m. de frente y 240 m2 de área.</li> <li>- Centros médicos (93311), si son de carácter ambulatorio y se garantiza aislamiento respecto de emisiones contaminantes.</li> <li>- Hoteles (83204), separados de al menos 4.50 mts. del uso industrial; no se admite en áreas planificadas de vivienda.</li> <li>- Estaciones de servicios o gasolineras (R) (62543), si se cumplen con medidas de ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> <li>- Depósito almacenamiento y empaque de mercaderías (719), si cuentan con medio de prevención y control de propagación de fuego.</li> </ul>	<p>Comercio minorista diverso (625).</p> <p>Industria mediana y grande de alto impacto, e industria peligrosa (3-A y 3-P).</p> <p>Oficinas centrales de las empresas.</p>

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CONDICIONES DE USOS		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
<b>ZI-3 ( código 27-2)</b>		
<p>Producción de energía eléctrica (41011).</p> <p>Hasta industria grande de alto impacto (3-A)</p> <p>Venta de motores, máquinas y equipos (818)</p>	<p><b>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso industrial, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Depósito y almacenamiento de combustible.</li> <li>- Servicios prestados a la empresas (832).</li> <li>- Tratamiento final de desechos sólidos en relleno sanitario (92001).</li> </ul> <p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estaciones de servicios o Gasolineras (R) (82543), si se cumplen con medidas de ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> </ul>	<p>Vivienda (0)</p> <p>Industria peligrosa (3-P).</p> <p>Todos los demás usos.</p>
<b>ZI-4 (código 27-3)</b>		
<p>Industria peligrosa: fabricación de explosivos y municiones (35294); fabricación de fósforos (35295); refinería del petróleo (35301); fabricación de combustibles y otros productos derivados del petróleo y del carbón (35401); producción de energía eléctrica (41011); envasamiento y distribución de gas (41021 y 41022); Tratamiento final de desechos sólidos en relleno sanitario (92001), separada por una franja de protección de 400 mts.</p>	<p><b>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso industrial, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Producción de energía eléctrica (41011).</li> <li>- Depósito y almacenamiento de combustible.</li> </ul>	<p>Vivienda (0)</p>

**Corredores Comerciales y de Servicios, Compatibilidad (CC-VE).**

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
<p>Vivienda (0)</p> <p>Supermercados (62162).</p> <p>Comercio minorista diverso (625) excepto (62514, 62527, 62528, 62531, 62535, 62537, 62541, 62543, 62548, 62551, 62553, 62555, 62557, 62561, 62462, 62566, 62568, 62569, 62571, 62573, 62589).</p> <p>Finanzas, seguros, bienes inmuebles, y servicios técnicos profesionales y otros (810).</p>	<p>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centros comerciales que incluyan comercio al por menor (621, 623, 624, 625, 631 y 632); servicios comerciales (951, 952 y 958, excepto 95987 y 95993).</li> </ul> <p>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Talleres artesanales que no excedan 20 operarios y no podrán funcionar más de 8 horas diurnas en días laborables.</li> <li>- Organizaciones Religiosas (83811), si se controlan emisiones sonoras.</li> </ul> <p>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurantes, cafés y otros establecimientos que expendan comidas y bebidas (631, excepto 63101 y 63109) en áreas de terreno de 240 m<sup>2</sup> y 12 m. de frente.</li> <li>- Comercio minorista (621, 623, 624, 625, 631 y 632), se desarrollarán en planta baja, en locales de al menos 40 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Servicios prestados a las empresas (632), en locales de al menos 30 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>Bares, Cantinas, discotecas, moteles, industrias, gasolineras, depósito de gas licuado, lubricantes.</p>

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**Corredores Comerciales y de Servicios, Compatibilidad E (CC-E)**

**Avenidas, Fortunato Safadl, Periodista, Plaza Dafin, Kennedy, Ernesto Albán, Dr. Alfonso Alvear Ordóñez.**

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
<p>Vivienda (0)</p> <p>Servicios prestados a las empresas (832); finanzas (810); seguros (820); inmobiliarios (831).</p> <p>Servicios personales diversos (959, excepto: 95987; 95991; y 95993).</p> <p>Hoteles, casas de huéspedes y otros lugares de alojamiento (832, excepto: 83201; 83202; 83204 y 83207),</p> <p>Comercio al por menor o al detal (621, 623, 624 y 625; excepto: 62114, 62115, 62151, 62527, 62182, 62191, 62528, 62535, 62546, 62553, 62555, 62571 y 62561).</p> <p>Restaurantes, cafés y otros establecimientos que expenden comidas y bebidas (631), excepto (63101).</p> <p>Bibliotecas museos y otros servicios culturales (942)</p>	<p><b>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Clubes de deportes, estadios y piscinas (R) (94902), en lugares cubiertos y cerrados sin concurrencia masiva de espectadores.</li> <li>- Ferias de exposición de industrias, agricultura (R) (94903).</li> </ul> <p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Salud y asistencia social (933 y 934, excepto 93312), en solares de 300 a 600 m2 de área y 15 a 20 m de frente.</li> <li>- Recepción, conducción o despacho de información alámbrica o inalámbrica por medios mecánicos, eléctricos, electrónicos u ópticos (720), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Seguridad, gobierno y administración pública y defensa (910), restringido a dependencias administrativas.</li> <li>- Instrucción pública (931), condicionados a normas de ley y Código Municipal de Arquitectura.</li> <li>- Organizaciones Religiosas (8391), si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Asociaciones comerciales, profesionales y laborales (935), si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Estaciones de servicios o gasolineras, (R) (62543), si se cumplen medidas de seguridad previstas por Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> </ul> <p><b>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicios de esparcimiento: videos de juegos (94904).</li> <li>- Carnicerías (62115) y pescadería y mariscos (62151) son admisibles en locales dotados de instalaciones frigoríficas.</li> </ul>	<p>Cabarets, discotecas, etc. (94901), salas de billar, bowling, etc (94906) y video, juegos, etc (94907).</p> <p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo mediano y alto impacto e industria peligrosa (3-A, 3-B, 3-M y 3-P).</p> <p>Venta de gas (62571), depósito, almacenamiento o bodegaje de mercaderías (719).</p> <p>Hospitales, sanatorios y similares (93312).</p> <p>Bares, cantinas y similares (63101)</p> <p>Comercio al por mayor (610).</p> <p>Hipódromos y plazas de toros (94904).</p> <p>Lubricadoras, 95987; plomero y hojalatero, 95991; y vulcanizadoras, 95993).</p> <p>Botellería: depósitos de vinos, licores y bebidas analcohólicas (62114); venta de papas (62182); ataúdes (62527); verdulerías (62191); baldizas (62528); casas prefabricadas, rodantes (62535); hierro (62546); lubricantes y afines (62553); madera (62555); materiales de construcción (62561).</p> <p>Servicios de esparcimiento (949): clubes de deportes (94902), parques y salas de atracción (94905), circos, pistas de patinajes (94908).</p> <p>Cabañas (63201); hosterías (63202); moteles (63204) y casas de cita y otros establecimiento de alquiler de habitaciones (63207).</p>

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**Corredores Comerciales y de Servicios, Compatibilidad F (CC-F)**

Avenidas, Ayacucho, Gomez Rendón, Assed Bucaram (29 a), Quito, Machala (tramo Julián Coronel - Gómez Rendón), Esmeraldas, Los Ríos, Cuenca, Portete, Venezuela, Perimetral (tramo en la Isla Trinitaria), Milagro (17 a), Argentina, García Goyena, 25 de Julio (tramo Av. Trujillo-Perimetral).

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
<p>Vivienda (0)</p> <p>Servicios prestados a las empresas (832); finanzas (810); seguros (820); inmobiliarios (831).</p> <p>Servicio de reparación (951) excepto (95131 y 95199).</p> <p>Servicios personales diversos (959, excepto 95987 y 95993).</p> <p>Comercio al por menor o al detal (821, 823, 824, 825, excepto 82543, 82561 y 82571).</p> <p>Bibliotecas museos y otros servicios culturales (942)</p>	<p>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Clubes de deportes, estadios y piscinas (94902), en lugares cubiertos y cerrados sin concurrencia masiva de espectadores.</li> </ul> <p>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicios de esparcimiento (R): cabarets, discotecas, etc., 94901; y bares, cantinas y similares 83101 si se controlan emisiones que afecten a vecinos, se localicen a no menos de 100 m de: bibliotecas, museos y otros servicios culturales (942), de instalaciones de salud y asistencia social (933 y 934), servicios de educación y cultura (931), organizaciones religiosas (93911), y estaciones de servicio y gasolineras (82543); en locales de al menos 10 m de frente y 240 m2 de área.</li> <li>- Industria manufacturera, si es pequeña y de bajo impacto (3-B), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Estaciones de servicios o gasolineras (82543) (R), venta de gas (82571), si se cumplen medidas de seguridad previstas por Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> <li>- Lubricadoras (95987), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Salud y asistencia social (933 y 934, excepto 93312) de carácter ambulatorio en locales de: 300-600 m2 de área y 12-20 m de frente.</li> <li>- Comercio al por mayor (810, excepto 81114, 81116, 812, 81323, 81604, 81721) en locales de 450 m² de área y 15 ml. de frente.</li> <li>- Depósito de almacenamiento y empaque de mercadería (719) restringido a bienes y productos acabados en locales de 450 m² de área y 15 ml. de frente.</li> <li>- Recepción, conducción o despacho de información alámbrica o inalámbrica por medios mecánicos, eléctricos, electrónicos u ópticos (720), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Hoteles, casas de huéspedes y otros lugares de alojamiento: hoteles (83203); pensiones y residenciales (83205, 83206, excepto 83201, 83202, 83204 y 83207); si cumplen con normas de parqueos y se desarrollan en locales de: 15-25 m. de frente y 750-2500 m2 de área.</li> </ul>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de mediano y alto impacto e industria peligrosa (3-A, 3-M y 3-P).</p> <p>Hospitales, sanatorios y similares (93312).</p> <p>Hipodromos y plazas de toros (94904).</p> <p>Comercio al por mayor de: mayoristas de ganado y carne (81114); mayorista de pescado y mariscos (81116); representante distribuidor de productos químicos (81604)</p> <p>Cabañas (83201); hosterías (83202); Moteles (83204); y, casas de cita y otros establecimiento de alquiler de habitaciones (83207).</p>

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**Corredores Comerciales y de Servicios, Compatibilidad G (CC-G)**

Avenidas, Las Américas, Guillermo Pareja, Rodolfo Baquerizo, Agustín Freire, Benjamín Carrión, Parra Velasco, Isidro Ayora, Av. Raúl Gómez Lince.

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
<p>Vivienda (0)</p> <p>Servicios prestados a las empresas (832); finanzas (810); seguros (820); inmobiliarios (831); servicios personales diversos (959; excepto 95987, 95993); comercio al por menor o al detal (621, 623, 624, 625; excepto: 62115, 62151, 62182, 62191, 62199, 62535, 62543, 62546, 62553, 62561, 62571 y 62599).</p> <p>Bibliotecas museos y otros servicios culturales (942).</p> <p>Servicio de reparación (951), excepto (95131 y 95199).</p>	<p><b>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centros comerciales que incluyan comercio al por menor (621, 623, 624, 625, 631 y 632); servicios comerciales (951, excepto 95131 y 95199); 952 y 959 (excepto 95987 y 95993).</li> </ul> <p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicios de esparcimiento (949), incluido cabarets, discotecas, etc. (94901), bares, cantinas y similares (63101) si se controlan emisiones que afecten a vecinos, y se localicen a no menos de 100 m de: bibliotecas, museos y otros servicios culturales (942), de instalaciones de salud y asistencia social (933 y 934), servicios de educación y cultura (931), organizaciones religiosas (93911), estaciones de servicio y gasolineras (62543); en locales de al menos 15 m de frente y 450 m2 de área.</li> <li>- Comercio al por mayor (610; excepto 61114, 61116, 612, y 61604) en locales de: 1000-4000 m2 de área y 25-50 m de frente.</li> <li>- Depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías (719), restringido a bienes y productos acabados en locales de: 15-25 m. de frente y 500-1000 m2 de terreno.</li> <li>- Industria pequeña de bajo impacto (3-B) (R), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Estaciones de servicios o gasolineras (R) (62543), venta de gas (62571), si se cumplen medidas de seguridad previstas por Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> <li>- Emisiones de radio y tv (94121 y 94122), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Productores teatrales y servicios de esparcimiento (94131, 94133 y 94134) en solares de 1000 a 5000 m² de área y 25-50 m. de frente, si se controlan emisiones sonoras</li> <li>- Salud y asistencia social (933 y 934, excepto 93312), en locales de al menos 15 m. de frente y 450 m² de área.</li> <li>- Recepción, conducción o despacho de información alámbrica o inalámbrica por medios mecánicos, eléctricos, electrónicos u ópticos (720), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> </ul>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de mediano y alto impacto e industria peligrosa (3-A, 3-M y 3-P).</p> <p>Hipodromos y plazas de toros (94904).</p> <p>Comercio al por mayor (610): mayoría de ganado y carne (61114), mayoría de pescados y mariscos (61116), representantes y distribuidor de productos químicos (61604).</p>

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**Corredores Comerciales y de Servicios, Compatibilidad G (CC-G)**

Avenidas, Las Américas, Guillermo Pareja, Rodolfo Baqueriao, Agustín Freire, Benjamín Carrlón, Parra Velasco, Isidro Ayora, Av. Raúl Gómez Lince.

CONDICIONES DE USOS		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
	<p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reparación de automoviles, motocicletas (95131), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Clubes de deportes, estadios y piscinas (94902), en lugares cubiertos y, o cerrados, en terrenos mayores a 5.000 m2, requiere informe de DUAR.</li> <li>- Seguridad, gobierno y administración pública y defensa (910), restringido a dependencias administrativas</li> <li>- Servicios de instrucción pública (931), condicionados a normas de ley y Código Municipal de Arquitectura.</li> <li>- Hoteles, casas de huéspedes y otros lugares de alojamiento (632, excepto: 63201, 63202, 63204 y 63207) en terrenos de al menos 400 m2 de área y 15 m. de frente.</li> <li>- Organizaciones religiosas (93911), si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Aparcamiento, garajes, servicios a los automotores y al transporte aereo (711 y 713; excepto 71111, 71146, 71146, 71147 y 71161), condicionado a control de emanaciones que afecten a vecinos y en solares de al menos 1.000 m2.</li> <li>- Lubricadoras con atención de automotores (95987) en locales de 300 m² y 15 m. de frente; vulcanizadoras (95993) si se controlan emanaciones que afecten a vecinos, en solares de 180 m² de área y 10 m. de frente.</li> <li>- Asociaciones comerciales, profesionales y laborales (935), si se controlan emisiones sonoras.</li> </ul> <p><b>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Salas de billar, videojuegos, etc. (94906 y 94907), en áreas de al menos 36 m².</li> <li>- Carnicerías (62116) y pescaderías y mariscos (62151) son admisibles en locales dotados de instalaciones frigoríficas, de al menos 7 m de frente y 70 m2 de área.</li> <li>- Venta de lubricantes y afines (62563) siempre y cuando no preste servicio a los automotores, en locales de 8 m. de frente y 72 m2 de área.</li> <li>- Restaurantes, cafés y otros establecimientos que expenden comidas y bebidas (631), en locales de 12.00 m de frente y 240.00 m2 de área.</li> </ul>	<p>Transporte ferroviaria (71111), tanqueros que transportan combustibles y petróleo (71145 y 71146), volquetas (71147). Transporte por oleoducto (71161).</p> <p>Cabañas (63201), hosterías (63202), moteles (63204), casas de cila y otros establecimientos de alquiler de habitaciones (63207).</p>

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**Corredores Comerciales y de Servicios, Compatibilidad H (CC-H)**

**Avenidas J.T. Marengo, Carlos Julio Arosemena, Francisco de Orellana**

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
<p>Vivienda (0)</p> <p>Servicios prestados a las empresas (832); finanzas (810); seguros (820); inmobiliarios (831). Servicios personales diversos (959, excepto: 95987, 95991 y 95993).</p> <p>Bibliotecas museos y otros servicios culturales (942).</p> <p>Aparcamiento, garajes, servicios a los automotores y al transporte aereo (711 y 713; excepto: 71145, 71146, 71147 y 71151).</p> <p>Hoteles (63203).</p>	<p><b>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferias de exposiciones de la industria y agricultura (94903), en locales de al menos 600 m<sup>2</sup> de área y 20 ml. de frente.</li> </ul> <p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicios de esparcimiento (949), incluido: cabarets, discotecas (94901), en locales de al menos 15 m. de frente y 450 m<sup>2</sup> de área; bares, cantinas y similares (63101), en locales de al menos 12 mts. de frente y 240 m<sup>2</sup> de área, si se controlan emisiones que afecten a vecinos y se localicen a no menos de 100 m. de bibliotecas, museos y otros servicios culturales (942), de instalaciones de salud y asistencia social (933 y 934, servicios de educación y cultura (931), organizaciones religiosas (939); y, estaciones de servicio y gasolineras (62543)</li> <li>- Comercio al por mayor (610; excepto 61114, 61116, 61604 y 612), en locales de: 1000-4000 m<sup>2</sup> de área y 25-50 m de frente.</li> <li>- Depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías (719) restringido a productos y bienes acabados, en locales de 1000 m<sup>2</sup> de área y 25 ml. de frente.</li> <li>- Industria pequeña y mediana de bajo y medio impacto (R) (3-B y 3-M), si cumplen normas de parqueo y controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Estaciones de servicios o gasolineras (R) (62543), venta de gas (62571), si se cumplen medidas de seguridad previstas por Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> <li>- Salud y asistencia social (933 y 934; en locales de: 15-20 m.de frente y 300-600 m<sup>2</sup> de área.</li> <li>- Asociaciones comerciales, profesionales y laborales (935) si se controlan emisiones sonoras, en locales de al menos 450 m<sup>2</sup> de área y 15 m. de frente.</li> <li>- Recepción, conducción o despacho de información alámbrica o inalámbrica por medios mecánicos, eléctricos, electrónicos u ópticos (720), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> </ul>	<p>Industria grande de alto impacto e industria peligrosa (3-A, y 3-P).</p> <p>Comercio al por mayor (610): mayorista de ganado y carne (61114), mayorista de pescados y mariscos (61116), representantes y distribuidor de productos químicos (61604), Minería (612).</p> <p>Tanqueros que transportan combustible y petróleo (71145 y 71146), volquetas (71147), tanto en garaje y aparcamiento.</p> <p>Transporte por oleoducto (71151).</p> <p>Comercio al detal de: carnicerías (62115), fruterías (62131), pescaderías y mariscos (62151), venta de papas (62182), verdulerías (62191) casas prefabricadas y rodantes (62535), lubricantes y afines (62553) y madera (62555).</p> <p>Cabañas (63201); hostería (63202); moteles (63204); y, casas de cila y otros establecimiento de alquiler de habitaciones (63207).</p>

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**Corredores Comerciales y de Servicios, Compatibilidad H (CC-H)**

Avenidas J.T. Marengo, Carlos Julio Arosemena, Francisco de Orellana.

CONDICIONES DE USOS		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
	<p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguridad, gobierno y administración pública y defensa (910), restringido a dependencias administrativas</li> <li>- Servicios de instrucción pública y cultura (931), condicionados a normas de ley.</li> <li>- Clubes de deportes, estadios y piscinas (94902), en lugares cubiertos y, o cerrados, que no sean de concurrencia masiva de espectadores y en terrenos de hasta 5.000 m2, en áreas mayores requiere informe específico de DUAR.</li> <li>- Organizaciones Religiosas (93911), si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Sala de atracciones (94905) en lugares de al menos 1000 m<sup>2</sup> y 30 ml. de frente;</li> <li>- Comercio al por menor o al detal (921, 623, 624 y 625; excepto: 62115, 62131, 62151, 62182, 62191, 62199, 62536, 62553 y 62555), de acuerdo a las siguientes dimensiones de locales: venta de baldosas (62528), al menos 240 m2 de área y 12 m de frente; compra venta de vehículos (62537), al menos 500 m2 de área y 20 m de frente; venta de hierro (62546), al menos 240 m2 de área y 12 m de frente; materiales de construcción (62561), al menos 300 m2 de área y 15 m de frente.</li> <li>- Lubricadoras con atención a automotores (95987), en locales de al menos 300 m2 de área y 15 m de frente, si se controlan emisiones que afecten a vecinos y se coloquen trampa de grasas.</li> <li>- Hosteles, casa de huéspedes, campamento, y otros lugares de alojamiento (632, excepto 63201, 63202, 63204 y 63207), en locales de: 750-2500 m<sup>2</sup> de área y 15-25 ml. de frente.</li> <li>- Estaciones de radio y televisión (94121 y 94122) si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Productores teatrales y servicios de esparcimiento (94131, 94133 y 94134) en solares de 1000 a 5000 m<sup>2</sup> de área y 25-50 m. de frente, si se controlan emisiones sonoras.</li> </ul> <p><b>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Salas de billar, videojuegos, (94908 y 94907), en locales de al menos 48 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Plomero y hojalatero (95991) y vulcanizadoras (95993), si controlan emanaciones que afecten a vecinos en solares de 180 m<sup>2</sup> de área y 10 m. de frente.</li> <li>- Restaurantes, cafés y otros establecimientos que expenden comidas y bebidas (631), en locales de al menos 450 m2 de área y 15 m de frente.</li> <li>- Carnicería (62115) y pescadería y marisco (62151), son admisibles en locales dotados de instalaciones frigoríficas.</li> </ul>	

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**Corredores Comerciales y de Servicios, Compatibilidad I (CC-I)**

**Avenidas Martha Bucaram, Dr. Camilo Ponce E., Perimetral (desde intersección de la Av. Francisco de Orellana hasta la altura del distribuidor de tráfico de Puerto Azul), Av. 25 de Julio (tramo Perimetral-Puerto Marítimo), Av. Raúl Clemente Huerta (Esclusas).**

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Vivienda (0). Comercio al detal (621, 623, 624 y 625). Areas Verdes Industria de mediano impacto (3-M). Industria pequeña y mediana de bajo impacto. Servicios prestados a las empresas, (832); finanzas (810); seguros (820); inmobiliarias (831). Restaurantes, café y otros establecimientos que expenden comidas y bebidas (831, excepto 63101). Servicios de reparación (951, excepto 95131, 95199).	<p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comercio al por mayor (R) (610; excepto 61114, 61116, 612, 61323 y 61604), en locales de al menos 1.000 m2 de área y 30 ml. de frente.</li> <li>- Industria mediana de alto impacto, y grande de bajo y mediano impacto (R) (3-B y 3-M), si cumplen normas de parqueo y controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Estaciones de servicios o gasolineras (R) (62543), venta de gas (62571), si se cumplen medidas de seguridad previstas por Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> <li>- Salud y asistencia social (933 y 934); en locales de: 12-20 m. de frente y 300-600 m2 de área.</li> <li>- Asociaciones comerciales, profesionales y laborales (935) si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Depósito almacenamiento y empaque de mercadería (719) restringido a bienes y productos acabados, en locales de 1.000 m2 de área y 25 ml. de frente.</li> <li>- Hoteles, casas de huéspedes y otros lugares de alojamiento (632, excepto 63201, 63202, 63204 y 63207) en locales de 750-2500 m² y 15-20 ml. de frente.</li> <li>- Recepción, conducción o despacho de información alámbrica o inalámbrica por medios mecánicos, eléctricos, electrónicos u ópticos (720), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Clubes de deportes, estadios y piscinas (94902), en lugares cubiertos y, o cerrados, que no sean de concurrencia masiva de espectadores.</li> <li>- Seguridad, gobierno y administración pública y defensa (910), restringido a dependencias administrativas.</li> <li>- Servicios de instrucción pública (931, excepto 93106) condicionado a normas de Ley y Código Municipal de Arquitectura.</li> </ul>	Industria grande de alto impacto e industria peligrosa (3-A, y 3-P). Comercio al por mayor: mayorista de ganado y carne (61114); mayorista de pescados y mariscos (61116); representante y distribuidor de productos químicos (61604); minería (612). Cabañas (63201); hosterías (63202); moteles (63204); y, casa de cita y otros establecimientos de alquiler de habitaciones (63207). Embotelladores mayoristas de alcoholes y licores (61323).

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**Corredores Comerciales y de Servicios, Compatibilidad I (CC-I)**

**Avenidas Martha Bucaram, Dr. Camilo Ponce E., Perimetral (desde intersección de la Av. Francisco de Orellana hasta la altura del distribuidor de tráfico de Puerto Azul), Av. 25 de Julio (tramo Perimetral-Puerto Marítimo), Av. Raúl Clemente Huerta (Esclusas).**

CONDICIONES DE USOS		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
	<p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizaciones Religiosas (93911), si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Estaciones de radio y televisión (94121 y 94122) si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> <li>- Servicios de esparcimiento (949), incluido cabarets, discotecas (94901), en locales de al menos 450 m<sup>2</sup> y 15 ml. de frente; bares, cantinas y similares (63101), en locales de al menos 240 m<sup>2</sup> de área y 15 ml. de frente, si se controlan emisiones que afecten a vecinos, y se localicen a no menos de 100 m de: bibliotecas, museos y otros servicios culturales (942), de instalaciones de salud y asistencia social (933 y 934), servicios de educación y cultura (931), organizaciones religiosas (93911) y estaciones de servicio y gasolineras (62543).</li> <li>- Productores teatrales y servicios de esparcimiento (94131, 94133 y 94134) en solares de 1000 a 5000 m<sup>2</sup> de área y 25-50 m. de frente, si se controlan emisiones sonoras.</li> <li>- Reparaciones de automóviles y bicicletas (R) (95131), si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</li> </ul> <p><b>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Salas de billar, videojuegos, etc. (94906 y 94907).</li> </ul>	

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

## ANEXO # 4 ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL NORMAS DE EDIFICACION

ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACION								ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS		
	EN LINEA DE LINDERO					CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE				RETIROS	
	Cilindrica	Bicilindrica	Alameda	Adosada	Continua	Area	Frente		COB	CUB	Altura	Frontal	Lateral			Posterior
ZR-1	---	---	SI	---	---	1.000 - 1.000 m <sup>2</sup>	20 - 25 ml.	120	0.4	0.60	0.60	V	0.15	0.2	2 por cada vivienda	
---	---	SI	---	---	2.000 m <sup>2</sup> y mas	Min. 25 ml.	120	0.4	0.60	0.60	V	0.15	0.2			
---	---	SI	---	---	Moque	Min. 50 ml.	170	0.4	1.40	0.60	0.35 de la altura					
---	---	SI	---	---	Torre 1/	Min. 25 ml.	300	0.5	2.00	0.60	V	0.2 en la torre				
C/B	No sobre uso terminado con vivienda. Admisible solo en Area planificada y segregada con espacio público del uso habitacional.					CRC	2.000 m <sup>2</sup> y mas	---	300	0.5	1.60	Max. 3 pisos	V	---	---	Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento Anexo No. 5.
1/Torre: La base está constituido por planta baja y primer piso alto, lo que se acerca hasta 2 m. de los límites laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 80% del retiro, frontalmente la torre vuela el 30% del retiro frontal.						RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.8, literal c) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.8, literal a) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.8, literal b)										

C = Comercio      S = Servicio      CRC = Conjunto Residencial Continuo

ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACION								ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS	
	EN LINEA DE LINDERO					CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE				RETIROS
	Cilindrica	Bicilindrica	Alameda	Adosada	Continua	Area	Frente		COB	CUB	Altura	Frontal	Lateral		
ZR-2	---	---	SI	---	---	201 - 300 m <sup>2</sup>	10 - 15 ml.	280	0.60	1.40	0.75	V	1.20	0.15	1 por cada vivienda
---	---	SI	---	---	301 - 1.000 m <sup>2</sup>	15 - 20 ml.	280	0.5	1.20	0.80	V	0.1	0.15		
---	---	SI	---	---	Moque	Min. 30 ml.	380	0.4	1.40	0.80	0.35 de la altura				
---	---	---	---	SI	Torre 1/	Min. 25 ml.	800	0.5	2.20	0.90	V	0.2 en la torre			
---	---	---	---	SI	CRC	Min. 1.000 m <sup>2</sup>	---	800	0.5	1.80	Max. 3 pisos	V	---	0.15	Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento Anexo No. 5.
---	---	---	---	SI	CRP	Min. 1.000 m <sup>2</sup>	---	450	0.7	1.40	Max. 2 pisos	---	---	0.2	
C/B	Ver Compatibilidad de Uso. Anexo No. 3					---	Min. 25 ml.	---	0.5	1.00	0.5	V	0.15	0.2	
1/Torre: La base está constituido por planta baja y primer piso alto, lo que se acerca hasta 1 m. de los límites laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 80% del retiro, frontalmente la torre vuela el 50% del retiro frontal (para excepción ver Art. 12.4).						RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.8, literal c) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.8, literal a) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.8, literal b)									

C = Comercio      S = Servicio      CRC = Conjunto Residencial Continuo      CRP = Conjunto Residencial con Pisos

ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACION								ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS	
	EN LINEA DE LINDERO					CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE				RETIROS
	Cilindrica	Bicilindrica	Alameda	Adosada	Continua	Area	Frente		COB	CUB	Altura	Frontal	Lateral		
ZR-3	---	---	SI	SI	---	150 - 200 m <sup>2</sup>	5 - 10 ml.	800	0.5	1.8	1.2	V	1.00	2.00	1 por cada 2 viviendas
---	---	SI	---	---	201 - 350 m <sup>2</sup>	10 - 15 ml.	800	0.7	1.8	0.75	V	1.20	3.00		
---	---	SI	---	---	Moque	Min. 800 m <sup>2</sup>	Min. 25 ml.	720	0.4	1.8	0.5	0.35 de la altura			
---	---	---	---	SI	CRC	Min. 800 m <sup>2</sup>	---	800	0.5	1.8	Max. 3 pisos	V	---	0.20	
---	---	---	---	SI	CRP	Min. 800 m <sup>2</sup>	---	800	0.7	1.4	Max. 2 pisos	---	---	---	Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento Anexo No. 5.
C/B	Ver Compatibilidad de Uso. Anexo No. 3					---	Min. 15 ml.	---	0.5	1.8	0.5	V	0.10	0.10	
						RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.8, literal c) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.8, literal a) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.8, literal b)									

C = Comercio      S = Servicio      CRC = Conjunto Residencial Continuo      CRP = Conjunto Residencial con Pisos

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

## ANEXO # 4 ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL NORMAS DE EDIFICACION

**ZONA RESIDENCIAL CUATRO (ZR-4)**

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO CON RETIROS					OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENIDAD BETA	CONDICIONES DE EDIFICACION			ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS			
	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO CON RETIROS						Área	Frente		RETIROS						
	C. Soportal	M. Soportal	Alzada	Adosada	Continua					COS	COS	Altura		Frontal	Lateral	Posterior
ZR-4	---	SI	---	SI	---	---	10 - 120 m <sup>2</sup>	8 - 8 m	800	0.80	2.20	1.2	---	---	1.00	por cada 2 viviendas, en estacionamiento colectivo.
	---	---	---	SI	---	---	120 - 200 m <sup>2</sup>	10 - 12 m	800	0.75	2.00	1.0	V	---	1.00	
	---	---	SI	---	---	Regule	Mín. 800 m <sup>2</sup>	Mín. 25 m	800	0.40	1.80	0.8	---	0.35 de la altura	---	
	---	---	---	---	---	CRC	Mín. 800 m <sup>2</sup>	---	1.200	0.80	1.80	Máx. 3 pisos	V	---	0.10	
C/E	Ver Compatibilidad de Uso Anexo No. 3					---	Mín. 800 m <sup>2</sup>	---	800	0.75	1.80	Máx. 2 pisos	V	---	0.10	

RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.8, literal c)  
RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.8, literal a)  
RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.8, literal b)

C = Comercio      S = Servicio      CRC = Conjunto Residencial Continuo      CRP = Conjunto Residencial con Pisos

**ZONA RESIDENCIAL CINCO (ZR-5)**

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO CON RETIROS					OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENIDAD BETA	CONDICIONES DE EDIFICACION			ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS			
	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO CON RETIROS						Área	Frente		RETIROS						
	C. Soportal	M. Soportal	Alzada	Adosada	Continua					COS	COS	Altura		Frontal	Lateral	Posterior
ZR-5	---	---	SI	---	---	Regule	800 m <sup>2</sup>	25	800	0.4	1.8	0.8	---	0.35 de la altura	---	por cada 2 viviendas, en estacionamiento colectivo.

**ZONA CENTRAL (ZC)**

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO CON RETIROS					OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENIDAD BETA	CONDICIONES DE EDIFICACION			ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS			
	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO CON RETIROS						Área	Frente		RETIROS						
	C. Soportal	M. Soportal	Alzada	Adosada	Continua					COS	COS	Altura		Frontal	Lateral	Posterior
ZC-1	---	---	---	---	---	---	200 - 300 m <sup>2</sup>	5.00 - 15 m	1400	0.80	4.00	1.50	---	---	0.20	1 por cada 200 m <sup>2</sup> de construcción más 1 por cada 200 m <sup>2</sup> adicionales o fracción.
ZC-2	---	---	---	---	---	---	300 - 400 m <sup>2</sup>	12-15 m	1300	0.80	6.00	2.50	---	---	0.20	
ZC-3 (*)	---	---	---	---	---	---	200 m <sup>2</sup>	10 - 12 m	1300	0.50	8.00	4.00	---	---	0.20	
ZC-4	---	---	---	---	---	---	200 - 300 m <sup>2</sup>	10 - 12 m	2200	0.70	8.00	2.00	---	---	0.20	
ZC-5	---	---	---	---	---	---	200 - 300 m <sup>2</sup>	10 - 12 m	1000	0.80	4.00	1.80	---	---	0.20	Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento Anexo No. 6.
ZC-6	---	SI	---	---	---	---	100 - 200 m <sup>2</sup>	8 - 8 m	1200	0.80	3.00	1.50	V	---	0.20	
ZC-7	---	SI	---	---	---	---	200 - 300 m <sup>2</sup>	10 - 12 m	1800	0.80	5.00	2.00	---	---	0.20	Para excepción a exigencia de parques ver Art. 14.7.
ZC-8	---	SI	---	---	---	---	200 m <sup>2</sup>	8 - 10 m	800	0.80	2.80	1.00	V	---	0.20	
ZC-9	---	SI	---	---	---	---	200 m <sup>2</sup>	10 - 12 m	1800	0.80	6.80	3.00	---	---	0.20	
ZC-10	---	SI	SI	---	---	---	200 - 300 m <sup>2</sup>	12-18 m	2200	0.70	6.80	2.00	V	---	0.10	
ZC-11	---	SI	SI	---	---	---	200 m <sup>2</sup>	8 - 10 m	800	0.70	2.20	1.00	V	---	0.10	
ZC-12	---	SI	---	---	---	Torre 1/	+ 300 m <sup>2</sup>	Mín. 18 m	2200	0.65	10.00	4.00	---	0.2 en la Torre	0.20	
ZC-13	---	---	---	---	---	---	200 - 300 m <sup>2</sup>	10 - 12 m	1800	0.75	7.80	3.00	---	---	0.20	

Responden a proyectos específicos

(\*) Torre: La base está constituida por planta baja y tres pisos altos, la que adosan a edificios laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 30% del ancho de la acera, frontalmente la torre se alinea con la línea de soportal, pero se admite volado frontal de hasta el 30% del ancho del soportal (para excepción ver Art. 12.4).  
(\*) Excepción: ver calles Alvaro Caiza, General Franco, Abdon Calderón, José Villar.

Los soportales tendrán un ancho de 3 mts., su altura fluctuara entre 3.5 y 8 mts.

**ZONA PERIFERICAL (ZP)**

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO CON RETIROS					OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENIDAD BETA	CONDICIONES DE EDIFICACION			ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS			
	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO CON RETIROS						Área	Frente		RETIROS						
	C. Soportal	M. Soportal	Alzada	Adosada	Continua					COS	COS	Altura		Frontal	Lateral	Posterior
ZP-1	---	---	---	---	---	---	200 m <sup>2</sup> y más	15 m	800	0.7	2.0	1.0	V	---	0.10	1 por vivienda
ZP-2	---	---	---	---	---	---	200 - 300 m <sup>2</sup>	12 m	1.000	0.8	3.2	1.0	---	---	0.15	Para usos no residenciales ver las Normas de Estacionamientos, Anexo 6
ZP-3	---	---	---	---	---	---	200 - 300 m <sup>2</sup>	10 - 15 m	800	0.8	3.0	1.0	V	---	1.20	Para excepción a exigencia de parques ver Art. 14.7.
ZP-4	---	---	---	---	---	---	120 - 200 m <sup>2</sup>	10 - 12 m	1.000	0.8	2.8	1.0	---	---	0.15	

Responden a proyectos específicos

Nota: Para edificaciones tipo villa, que opten por remodelaciones y/o sumarios, se acogerán a las normas establecidas para las subzonas ZR-3 o ZR-4, de acuerdo a las características del solar.  
Los soportales tendrán un ancho de 3 mts., su altura fluctuara entre 3.5 y 8 mts.

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

## ANEXO # 4 ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL NORMAS DE EDIFICACION

SUB ZONA		CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE			RETIROS			ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS
EN LINEA DE LINDERO		CON RETIROS					OTROS		AREA	FRENTE	COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior		
CSuperior	SSuperior	Almoha	Alcorno	Continuo	OTROS	Area	Frente	COS									CUS	
ZMR-1	---	SI	---	---	---	---	más de 800 m <sup>2</sup>	mínimo 20 ml.	260	0.7	1.0	18 mts	V	---	0.1	3 ml		
ZMR-2	---	SI	---	---	---	---	200 - 800 m <sup>2</sup>	10 - 15 ml.	260	0.9	1.8	0.15	V	---	0.1	2 ml		
ZMR-3	---	SI	---	---	---	---	80 - 200 m <sup>2</sup>	8 - 10 ml.	1300	0.7	2.0	1.0	---	---	---	0.2		
ZMR-4	---	SI	---	---	---	---	más de 800 m <sup>2</sup>	10 - 12 ml.	1300	0.7	3.2	1.0	---	---	---	0.2		
ZMR-5	---	SI	---	---	---	---	10 - 150 m <sup>2</sup>	8 - 8 ml.	1000	0.9	1.8	1.0	---	---	---	0.2		
ZMR-6	---	SI	---	---	---	---	101 - 200 m <sup>2</sup>	8 - 10 ml.	1000	0.9	2.4	1.0	---	---	---	0.2		
ZMR-7	---	SI	---	---	---	---	10 - 150 m <sup>2</sup>	8 - 8 ml.	800	0.9	1.8	1.0	---	---	---	0.2		
ZMR-8	---	SI	---	---	---	---	101 - 200 m <sup>2</sup>	9 - 10 ml.	800	0.9	2.4	1.0	---	---	---	0.2		

Los portales tendrán un ancho de 3 mts., su altura fluctuará entre 3 y 4 mts.  
(\*) Esta normativa es aplicable tanto para las zonas ZMR y ZMR-NC.

SUB ZONA		CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE			RETIROS			ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS
EN LINEA DE LINDERO		CON RETIROS					OTROS		AREA	FRENTE	COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior		
CSuperior	SSuperior	Almoha	Alcorno	Continuo	OTROS	Area	Frente	COS									CUS	
CC-1	---	---	SI	---	---	---	240 - 300 m <sup>2</sup>	10 - 15 ml.	800	0.75	1.8	0.75	V	---	1.20	0.15		
CC-2	---	---	---	SI	---	---	80 - 150 m <sup>2</sup>	8 - 10 ml.	800	0.80	2.5	1.00	V	---	1.00	0.15		
CC-3	---	---	---	SI	---	---	80 - 150 m <sup>2</sup>	8 - 12 ml.	1200	0.85	2.0	1.00	V	---	1.00	0.15		
CC-4	---	---	---	SI	---	---	180 - 300 m <sup>2</sup>	8 - 12 ml.	800	0.80	2.6	1.00	V	---	1.20	0.15		
CC-5	---	---	---	SI	---	Torre	más de 1600 m <sup>2</sup>	Mín. 20 ml.	700	0.70	2.5	0.75	V	0.20 en la torre	---	0.15		
CC-6	---	---	---	SI	---	---	menes de 1600 m <sup>2</sup>	15 - 20 ml.	700	0.70	1.8	1.00	V	---	---	0.15		
CC-7	---	---	---	---	---	---	180 - 240 m <sup>2</sup>	10 - 15 ml.	1000	0.80	2.8	1.00	V	---	---	0.15		
CC-8	---	---	---	---	---	---	80 - 120 m <sup>2</sup>	8 - 10 ml.	1000	0.80	2.8	1.20	V	---	---	0.15		
CC-9	---	---	---	---	---	---	80 y mas	15 - 20 ml.	800	0.78	3.0	0.75	V	---	0.15	0.15		
CC-10	---	---	---	---	---	---	120 - 300 m <sup>2</sup>	10 - 12 ml.	1300	0.80	3.2	1.00	---	---	---	0.15		
CC-11	---	---	---	---	---	---	300 - 600 m <sup>2</sup>	15 - 20 ml.	870	0.80	4.0	1.00	V	---	0.15	0.15		
CC-12	---	---	---	---	---	---	120 - 300 m <sup>2</sup>	Mín. 10 ml.	1300	0.80	3.2	1.20	V	---	1.2	0.15		
CC-13	---	---	---	---	---	---	100 - 300 m <sup>2</sup>	10 - 12 ml.	700	0.80	3.8	1.20	V	---	1.2	0.15		
CC-14	---	---	---	---	---	---	200 - 300 m <sup>2</sup>	12 - 15 ml.	1000	0.78	3.2	1.20	V	---	1.2	0.15		
CC-15	---	---	---	---	---	---	240 - 380 m <sup>2</sup>	10 - 12 ml.	1000	0.80	5.0	2.00	---	---	---	0.15		
CC-16	---	---	---	---	---	---	100 - 240 m <sup>2</sup>	10 - 12 ml.	1000	0.80	4.0	1.50	---	---	---	0.15		
CC-17	---	---	---	---	---	---	480 m <sup>2</sup>	Mín. 10 ml.	1000	0.80	6.0	2.00	V	0.2 en la torre	---	0.15		
CC-18	---	---	---	---	---	---	240 - 480 m <sup>2</sup>	10 - 15 ml.	1300	0.85	6.5	1.60	V	---	0.15	0.15		
CC-VE 2/	---	---	---	---	---	Torre	---	20 y más	670	0.80	2.0	0.70	Paral	PS-0.0 ml.	---	0.14		
M (*)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P.S. 2 ml.	Del 1ero al 3er sbe-2. ml.	---	0.12		
B1 (*)	---	---	---	---	---	---	---	15 - 20 ml.	570	0.80	2.6	0.90	1A-0 ml	Del 1ero al 3er sbe-1.5 ml.	---	0.1		
B2 (*)	---	---	---	---	---	---	---	12 - 15 ml.	570	0.80	2.6	1.20	2A-3A 2ml.	Del 1ero al 3er sbe-1.2 ml.	---	0.1		

En predios del Comedor frontistas a la Av. J. Pérez Cornejo, se aplicarán normas de la subzona CC-VE  
1/Torre: La base incluye planta baja y una planta alta, las que se alzan hasta 1 m. de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal de 1 m. Frontalmente, la torre se alinea con el retiro respectivo. Ver Art. 12.4  
2/ En aplicación y radicación de la Ordenanza de Edificación y Cambio del Uso del Suelo en lotes son frente a la Av. V.E. Estrada (Urdesa Central)  
Sector A= Av. Víctor E. Estrada, desde Av. J. Pérez Cornejo hasta la Av. Presidente Juan de Dios Martínez Mera  
Sector B1= Av. Víctor E. Estrada, desde Av. Presidente Juan de Dios Martínez Mera hasta la Av. Guayaquanes  
Sector B2= Av. Víctor E. Estrada, desde la Av. Guayaquanes hasta el puente de la calle Miraflores.  
(\*) Para solares esquineros esta norma será aplicable solo para el frente del comedor comercial, para el otro frente corresponden los retiros y volados aplicables a la subzona del caso.

RETIRO FRONTAL: V= Variable (Ver Art. 14.6, literal o)  
RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6, literal a)  
RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6, literal b)

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

### ANEXO # 4 ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL NORMAS DE EDIFICACION

UBICACION ZONA		CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACION										ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS		
		CON RETIROS					OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD META	EXTENSION DE LA EDIFICACION		ALTIMETRIA SEGUN FRENTE LOTE			RETIROS			
		Carreteral	Edificacional	Alzada	Adosada	Continua		Area	Frontal		COB	CLB	Alzada	Frontal	Lateral	Posterior			
ZI-1	---	SI	---	---	SI (*)	---	300 m <sup>2</sup>	10 m	---	0.80	1.30	Max. 10 m.	V	---	---	---	3.00 m	1 por vivienda  Para usos no residenciales ver las Normas de Estacionamientos, Anexo 5	
ZI-1	---	SI	---	Indicadores aplicables a vivienda	---	80 - 120 m <sup>2</sup>	8-8 m	700	0.80	2.00	1.0	---	---	---	---	2.80 m			
ZI-1	---	SI	SI	---	---	---	1.000 m <sup>2</sup>	Min. 20	---	0.60	1.20	Max. 15 m.	8 m	---	0.10	6.00 m			
ZI-2	---	SI	SI	---	---	---	8.000 m <sup>2</sup>	Min. 80 m.	---	0.50	0.75	Max. 15 m.	10 m	---	0.10	7.80 m			
ZI-2	---	SI	---	---	---	---	Los indicadores a aplicar son los que constan en la Ordenanza Urbanizaciones Economicas y Programas de Viviendas de Interes Social.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
ZI-3	---	SI	---	---	---	---	10.000 m <sup>2</sup>	100 m	---	0.30	0.30	0.15	10	---	0.10	10.00 m	---		
ZI-4	---	SI	SI	---	---	---	A especificar por cada caso por parte de la DUAR	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	

(\*) La edificación continua solo es admisible en unidades del mismo uso. En caso de predios colindantes con usos distintos se establecerán los siguientes retiros laterales: En el uso industrial al menos 3 m.; en uso residencial, al menos 1.5 m.

RETIRO FRONTAL: V= Variable (Ver Art. 14.6, literal c)  
RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6, literal a)  
RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6, literal b)

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

# ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL

## CABECERAS DE LAS PARROQUIAS RURALES NORMAS DE EDIFICACION

ZONA RESIDENCIAL TRES (ZR-3)										CONDICIONES DE EDIFICACION									
ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		PERIMETRO METRO	DENSIDAD DE EDIFICACION		CUALTURA SEGUN FRENTES LOTE			ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS				
	EN LINEA DE LINDERO	CON RETIROS					Area	Frontal		COE	CUE	Altura	Frontal	Lateral		Posterior			
	Comercial	Industrial	Alta	Alta	Comun		Area	Frontal	COE	CUE	Altura	Frontal	Lateral	Posterior					
ZR-3	---	---	SI	SI	---	---	120 - 200 m <sup>2</sup>	7 - 10 ml.	800	0,8	1,8	1,2	---	---	1 por cada 2 viviendas				
	---	---	SI	---	---	---	201 - 300 m <sup>2</sup>	11 - 15 ml.	800	0,7	1,8	0,75	V	1,20 m.	3,00 m.				
	---	---	SI	---	---	---	Min. 300 m <sup>2</sup>	Min. 25 ml.	720	0,4	1,8	0,5	---	0,35 de la altura					
	---	---	---	---	SI	Moque	Min. 300 m <sup>2</sup>	---	800	0,7	1,3	2 pisos	V	---	0,20				
	---	---	---	---	SI	CRC	Min. 300 m <sup>2</sup>	---	800	0,7	1,3	2 pisos	---	---					
	---	---	---	---	SI	CRP	Min. 300 m <sup>2</sup>	---	800	0,7	1,3	2 pisos	---	---					
C/S	No como uso combinado con vivienda. Admisible solo en área planificada y separada con espacio público del uso habitacional.							Min. 15 ml.	---	0,8	1,8	0,6	V	---	0,10	0,10			
RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6, literal c) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6, literal a) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6, literal b) VOLADO FRONTAL: (Ver Art. 10)																			

C = Comercio      S = Servicio      CRC = Conjunto Residencial Continuo      CRP = Conjunto Residencial con Pisos  
 \*Ver anexo No. 3 para compatibilidad de usos

ZONA RESIDENCIAL CUATRO (ZR-4)										CONDICIONES DE EDIFICACION									
ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		PERIMETRO METRO	DENSIDAD DE EDIFICACION		CUALTURA SEGUN FRENTES LOTE			ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS				
	EN LINEA DE LINDERO	CON RETIROS					Area	Frontal		COE	CUE	Altura	Frontal	Lateral		Posterior			
	Comercial	Industrial	Alta	Alta	Comun		Area	Frontal	COE	CUE	Altura	Frontal	Lateral	Posterior					
ZR-4	---	---	---	SI	---	---	80 - 120 m <sup>2</sup>	7 - 9 ml.	720	0,8	1,8	1,2	---	---	1 por cada 2 viviendas, en estacionamiento colectivo.				
	---	---	---	SI	---	---	120 - 200 m <sup>2</sup>	11 - 12 ml.	720	0,75	1,75	1,0	V	1,0 m.	1,50 m.				
	---	---	SI	---	---	---	Min. 300 m <sup>2</sup>	Min. 25 ml.	800	0,4	1,8	0,5	---	0,35 de la altura					
	---	---	---	---	SI	Moque	Min. 300 m <sup>2</sup>	---	720	0,75	1,3	2 pisos	V	---	0,10				
	---	---	---	---	SI	CRC	Min. 300 m <sup>2</sup>	---	720	0,75	1,3	2 pisos	---	---					
	---	---	---	---	SI	CRP	Min. 300 m <sup>2</sup>	---	720	0,75	1,3	2 pisos	---	---					
C/S	No como uso combinado con vivienda. Admisible solo en área planificada y separada con espacio público del uso habitacional.							Min. 15 ml.	---	0,8	1,8	0,6	V	---	0,10	0,10			
RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6, literal c) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6, literal a) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6, literal b) VOLADO FRONTAL: (Ver Art. 10)																			

C = Comercio      S = Servicio      CRC = Conjunto Residencial Continuo      CRP = Conjunto Residencial con Pisos

\*Ver anexo No.3 para compatibilidad de usos

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

# ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL

## CABECERAS DE LAS PARROQUIAS RURALES NORMAS DE EDIFICACION

**ZONA RUTA RESIDENCIAL NO CONSOLIDADA (RNC)**

ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACION							ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS			
	EN LINEA DE LINDERO						RETIROS										
	Carretera	Alameda	Alameda	Alameda	Carretera	Otros	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SOBRI FRONTE LOTE					
RNC-ZNC	SI	---	---	---	---	---	Area	Frontal	700	CS	CS	Alm	Frontal	Lateral	Posterior	Para uso no residencial ver las Normas de Estacionamiento, Anexo 5.	
RNC-JNC	---	SI	---	---	---	---	40 - 100 m <sup>2</sup>	4 - 8 m	700	0,7	0,2	1,0	---	---	---		0,2
RNC-SNC	---	---	SI	---	---	---	101 - 200 m <sup>2</sup>	4 - 8 m	700	0,8	0,4	1,0	---	---	---		0,2
	---	---	---	SI	---	---	201 - 300 m <sup>2</sup>	8 - 10 m	700	0,8	0,4	1,0	V	---	---		0,15
	---	---	---	---	SI	---	101 - 200 m <sup>2</sup>	8 - 10 m	700	0,7	0,4	1,0	V	0,10	---	0,20	

Las espaldas tendrán un ancho entre 2 y 3 mts según la predominancia en la manzana  
Su altura máxima será 3 y 4 m. Retiro frontal: Ver Art 10

Ver anexo No. 3 para compatibilidad de usos

**ZONA RESIDENCIAL CD**

ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACION							ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS			
	EN LINEA DE LINDERO						RETIROS										
	Carretera	Alameda	Alameda	Alameda	Carretera	Otros	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SOBRI FRONTE LOTE					
Z-1	---	---	---	---	---	---	Area	Frontal	---	CS	CS	Alm	Frontal	Lateral	Posterior	1 por vivienda.  Para usos no residenciales ver las Normas de Estacionamientos, Anexo 5	
Z-1	---	---	---	---	---	---	200 m <sup>2</sup>	10 m	---	0,50	1,25	Max 10 m	V	---	---		3,00 m
Z-1	---	---	---	---	---	---	Indicadores aplicables a viviendas	---	---	0,50	1,00	1,0	---	---	---		2,50 m
Z-2	---	---	---	---	---	---	1.200 m <sup>2</sup>	Min. 20 m	---	0,50	1,20	Max 15 m	8 m	---	0,10		5,00 m
Z-2	---	---	---	---	---	---	1.500 m <sup>2</sup>	Min. 30 m	---	0,50	0,75	Max 15 m	10 m	---	0,10	7,00 m	
Z-3	---	---	---	---	---	---	10.000 m <sup>2</sup>	10 m	---	0,30	0,30	0,15	10	0,10	10,00 m		

Los indicadores a aplicarse serán los que constan en la Ordenanza Urbanizaciones, Equipamientos y Programas de Viviendas de Interés Social

(\*) La edificación puntual solo es admisible en unidades del mismo uso. En caso de predios con divisiones con usos distintos se establecerán los siguientes retiros laterales: En el uso industrial al menos 3 m.; en uso residencial, al menos 1.5 m.

RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6, literal c)  
RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6, literal a)  
RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6, literal b)

Ver anexo No.3 para compatibilidad de usos

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL**  
**ANEXO No.6**  
**NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA ZONAS CENTRAL, PERICENTRAL, MIXTA RESIDENCIAL E INDUSTRIAL**

1/3

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

(\*) Las presentes normas de estacionamiento en Zonas central y Pericentral solamente se aplicaran en áreas planificadas y autorizadas para usos distritos.  
(\*\*) Si la instalación cuenta con oficinas, se aplicaran las normas establecidas para aquellas.

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL**

**ANEXO No.5  
NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS**

2/3

USOS	COMPATIBILIDAD E	COMPATIBILIDAD F	COMPATIBILIDAD G	COMPATIBILIDAD H	COMPATIBILIDAD I	CC-VIE
<b>INDUSTRIAL:</b>						
Pequeña	---	---	---	1 c/100 m <sup>2</sup> de construcción	---	---
Mediana	---	---	---	1 c/100 m <sup>2</sup> de construcción, más 1 c/unidad transp. propio (*)	1 c/100 m <sup>2</sup> de construcción, más 1 c/unidad transp. propio (*)	---
Grande	---	---	---	---	---	---
<b>COMERCIALES:</b>						
Comercio al por Mayor	1 por c/50 m <sup>2</sup> de construcción, más 1 para camión por c/500 m <sup>2</sup> de construcción.					
Comercio al Detall:	---					
Supermercados	1 c/25 m <sup>2</sup> de área de venta, en locales de hasta 400 m <sup>2</sup> , 1 c/15m <sup>2</sup> de área de venta en locales mayores de 400 m <sup>2</sup> , más un espacio para camión por c/400m <sup>2</sup> de bodega					
Almacenes por departamentos	1 c/40 m <sup>2</sup> de área de venta, en locales de hasta 400 m <sup>2</sup> , 1 c/30 m <sup>2</sup> de área de venta, en mayores de 400 m <sup>2</sup>					
Centros Comerciales	1 por c/30 m <sup>2</sup> de locales y área de atención al público					
Restaurantes	1 cada 15 m <sup>2</sup> de local	1 cada 30 m <sup>2</sup> de local	1 cada 15 m <sup>2</sup> de local	1 cada 15 m <sup>2</sup> de local	1 cada 30 m <sup>2</sup> de local	1 cada 15 m <sup>2</sup> de local
Hoteles	1 c/2 habitaciones	1 c/6 habitaciones	1 c/3 habitaciones	1 c/2 habitaciones	1 c/3 habitaciones	1 c/2 habitaciones
Locales comerciales	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de área de atención al público, más 1 c/50 m <sup>2</sup> de bodega e instalac. administ.					
<b>SERVICIOS COMERCIALES</b>						
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales	1 c/ofic. de hasta 50 m <sup>2</sup> , 1 parqueo adicional por c/50 m <sup>2</sup> de excedente.	1 c/2 ofic. de hasta 50 m <sup>2</sup> , 1 parqueo adicional por c/50 m <sup>2</sup> de excedente.	1 por c/oficina de hasta 50 m <sup>2</sup> , 1 parqueo adicional por c/50 m <sup>2</sup> de excedente	---	1 c/2 ofic. de hasta 50 m <sup>2</sup> , 1 parqueo adicional por c/50 m <sup>2</sup> de excedente.	---
Servicios a las empresas	1 c/30 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/40 m <sup>2</sup> de área de const.	---	1 c/30 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/40 m <sup>2</sup> de área de const.	---
Finanzas (bancos) y Seguros	1 c/30 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/40 m <sup>2</sup> de área de const.	---	1 c/30 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/40 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/30 m <sup>2</sup> de área de const.
Servicios de esparcimiento, Bares/discot.	1 c/10 m <sup>2</sup> de const.	1 c/50 m <sup>2</sup> de const.	---	1 c/10 m <sup>2</sup> de const.	1 c/30 m <sup>2</sup> de const.	1 c/20 m <sup>2</sup> de área de const.
Servicios de reparación	---	1 por c/50 m <sup>2</sup> de const.	---	---	1 por c/50 m <sup>2</sup> de const.	---
<b>COMUNICACION Y TRANSPORTE</b>						
Terminales de transporte	1 por cada 10 m <sup>2</sup> de construcción, o 1 c/15 usuarios.					
Reparaciones de automóviles	---	1 c/20 m <sup>2</sup> de construcción	---	---	1 c/20 m <sup>2</sup> de construcción	---
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodega)	---	1 espacio para camión por cada 900 m <sup>2</sup> de construcción, más 1 para vehículo pequeño por cada 150 m <sup>2</sup> de construcción				---
<b>BIENESTAR GENERAL</b>						
Educación y Cultura	Primaria, 1 c/2 aulas, más 2 para visitantes. Secundaria, 1 c/2 aulas, más 4 para visitantes. Superior 1 c/25 m <sup>2</sup> de const. para Univ. privadas; 1 c/100 m <sup>2</sup> de const. para Univ. Estatales. Bibliotecas y galerías de arte, 1 c/60 m <sup>2</sup> de área de uso público. Museos, 1 c/30 m <sup>2</sup> de exposición.					
Organizaciones Religiosas (Culto)	1 c/15 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/30 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/15 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/15 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/30 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/15 m <sup>2</sup> de área de const.
Recreación	Deportes, 1 por c/50 asientos o 25 m <sup>2</sup> de construcción. Clubes náuticos, 2 por c/3 atracaderos; para restaurantes 50% de lo exigido.					
Feria	1 por c/20 m <sup>2</sup> de área de construcción cubierta y atención al público					
Servicios médicos (Salud)	---	1 cada 50m <sup>2</sup> de construc.	1 cada 30m <sup>2</sup> de construc.	1 cada 30m <sup>2</sup> de construc.	---	---
Seguridad y gobierno	1 por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción					
Teatro y Cinematografos	1 c/15 m <sup>2</sup> área de const.	1 c/30 m <sup>2</sup> área de const.	---	1 c/15 m <sup>2</sup> área de área de const.	1 c/30 m <sup>2</sup> área de const.	1 c/15 m <sup>2</sup> área de const.
Emisiones de Radio y Televisión	1 c/10 asientos, o 1 c/10 m <sup>2</sup> de área de acceso al público					
Institutos de Investigación y ciencia	1 c/2 empleados o investigadores					

(\*) Si la industria cuenta con oficinas, se aplicaran las normas prescritas para aquellas.

**M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL

ANEXO No.6  
NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA ZONAS RESIDENCIALES

3/3

USOS	COMPATIBILIDAD A	COMPATIBILIDAD B	COMPATIBILIDAD C	COMPATIBILIDAD D	COMPATIBILIDAD T
<b>INDUSTRIAL:</b>					
Pequeña	---	---		1 c/ 100 m <sup>2</sup> constr., mínimo 1 parqueo (**)	
Mediana	---	---		---	---
Grande	---	---		---	---
<b>COMERCIALES:</b>					
Comercio al por Mayor	---	---		---	---
Comercio al Detal					
Supermercados	(*)	(*)	1 c/30 m <sup>2</sup> , de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m <sup>2</sup> de bodegaje.		---
Almacenes por departamentos	---		1 c/50 m <sup>2</sup> , de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m <sup>2</sup> de bodegaje.		
Centros Comerciales	---		1 por c/30 m <sup>2</sup> de área útil		
Restaurantes	---	1 c/15 m <sup>2</sup> de local	1 c/25 m <sup>2</sup> de local	1 c/35 m <sup>2</sup> de local	1 c/15 m <sup>2</sup> de local
Hoteles	---	1 c/2 habitaciones	1 c/5 habitaciones	1 c/10 habitaciones	1 c/2 habitaciones
Locales comerciales	---	1 cada 50 m <sup>2</sup> de área de atención al público, más 1 c/150 m <sup>2</sup> de bodegaje e instalaciones administ.			
Servicios de reparación	---	(*)	(*)	1 c/20 m <sup>2</sup> de construcción	
<b>SERVICIOS COMERCIALES</b>					
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	---	1 c/ ofic. de hasta 50 m <sup>2</sup> , 1 parqueo adicional por c/50 m <sup>2</sup> de excedente	1 c/2 ofic. de hasta 25 m <sup>2</sup> , 1 parqueo adicional por c/25 m <sup>2</sup> de excedente.	1 c/2 ofic. de hasta 20 m <sup>2</sup> , 1 parqueo adicional por c/20 m <sup>2</sup> de excedente.	1 c/ ofic. de hasta 50 m <sup>2</sup> , 1 parqueo adicional por c/50 m <sup>2</sup> de excedente.
Edificios de oficinas para empresas	---	---	---	---	---
Finanzas (bancos) y Seguros	---	1 c/30 m <sup>2</sup> de construcción	1 c/40 m <sup>2</sup> de construcción		1 c/30 m <sup>2</sup> de construcción
Servicios de esparcimiento	---	1 c/50 m <sup>2</sup> de construcción	---	---	---
Servicios a las empresas	---			1 c/50 m <sup>2</sup> de construcción	
<b>COMUNICACION Y TRANSPORTE</b>					
Terminales de transporte	---	---	---	---	---
Reparaciones de Automóviles	---	---	---	1 por cada 20 m <sup>2</sup> de construcción	---
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)	---	---	---	Un camión c/500 m <sup>2</sup> de construcc. más 1 vehículo peq. c/150 m <sup>2</sup> de const.	---
<b>BIENESTAR GENERAL</b>					
Educación y Cultura	---	Primaria, 1 c/2 aulas, más 2 para visitantes. Secundaria, 1 c/2 aulas, mas 4 para visitantes Superior, 1 c/25 m <sup>2</sup> de constr. en Univ. privada; y 1 c/100 m <sup>2</sup> de const. en Univ. estatal. Bibliotecas y galerías de arte público, 1 c/60m <sup>2</sup> de área de uso público. Museos, 1 c/30 m <sup>2</sup> de exposición.			
Organizaciones religiosas (Culto)	---	1 c/25 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/25 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/25 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/15 m <sup>2</sup> de área de const.
Recreación	---	---	Deportes 1 por c/50 asientos o 25 m <sup>2</sup> de construcción		
	---	Clubes náuticos, 2 por c/3 atracaderos, para restaurantes el 50% de lo establecido por norma.			
Feria	---	---	1 por c/20 m <sup>2</sup> de construcción		
Servicios médicos (Salud)	---	---	Sin hospitalización, 1 por c/30 m <sup>2</sup> de construcción		
Seguridad y gobierno	---	---	---		
Teatros	---	1 c/10 m <sup>2</sup> área de const.		1 c/30 m <sup>2</sup> de área de const.	1 c/10 m <sup>2</sup> área de const.
Cinematógrafos	---	1 c/15 m <sup>2</sup> área de const.		1 c/30 m <sup>2</sup> de área de const.	
Emissiones de Radio y Televisión	---	---	1 c/10 asist. o 1 c/10 m <sup>2</sup> de área de acceso al público		
Institutos de Investigación	---	---	---	---	---

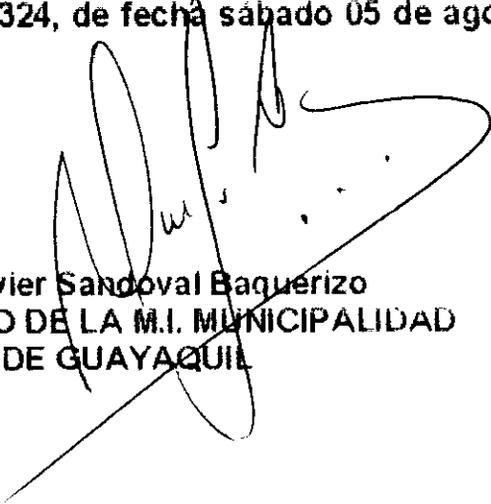
M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

(\*) Las presentes normas de estacionamiento en Zonas Residenciales de Compatibilidad A, solamente se aplicaran en áreas planificadas y autorizadas para usos distintos al habitacional y separadas con espacio público de aquel.  
(\*\*) Si la industria cuenta con oficinas, se aplicarán las normas prescritas para aquellas

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Secretaria Municipal.- Guayaquil, 07 de agosto del 2000

El infrascrito Secretario Municipal CERTIFICA: Que la presente **“ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL”**, ha sido publicada para su vigencia y aplicación en el diario: El Universo, (Suplemento), año 79, No. 324, de fecha sábado 05 de agosto del año 2000.



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