

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

- QUE**, de conformidad con el Art. 11 numeral 2, de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, uno de los fines esenciales del Municipio es el de planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales. De igual manera el Art. 63 numeral 3, de la misma norma señala que para el cumplimiento de sus fines el Concejo tiene entre sus deberes y atribuciones la de dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística.
- QUE**, el artículo 25 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, para efectos del régimen y tributación predial, establece la regularización urbanística para los desarrollos no autorizados y las ocupaciones de hecho.
- QUE**, mediante resolución del 8 de septiembre del 2005 y su aclaración del 23 de febrero del 2006, el M.I. Concejo Cantonal aprobó el diseño vial del sector denominado "URBANOR", colindante con las urbanizaciones Portón de Las Lomas y Urdesa Norte.
- QUE**, mediante Resolución No. 39 emitida por INEFAN del 31 de julio de 1996, publicada en el Registro Oficial No. 10 del 23 de agosto de 1996, se resuelve declarar: Área de Bosque y Vegetación Protectores al Predio de cuatro punto sesenta y tres hectáreas (4,63), denominado "El Sendero de Palo Santo", ubicado en la parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas.
- QUE**, en el sector antes mencionado se han desarrollado en los últimos tiempos edificaciones que, como producto de litigios pasados o existentes, se han establecido de forma desordenada y en muchos casos sin cumplir con las normas municipales aplicables al caso.
- QUE**, frente a esa realidad, se han efectuado tomas aéreas fotográficas del sector por parte del personal municipal y un censo in situ de dichas edificaciones o construcciones, las mismas que de hecho han modificado las medidas y dimensiones catastrales existentes.
- QUE**, a pesar de ello, los terrenos donde se encuentran estas edificaciones aún constan como cuerpos ciertos, no divididos en derecho.
- QUE**, del censo realizado se desprende que en muchos casos, la identidad de los propietarios o poseedores de las edificaciones, difieren de la propiedad de los solares en donde se han levantado las edificaciones.
- QUE**, es prioritario para la ciudad la regularización de este importante sector, tanto desde el punto de vista urbanístico como desde el punto de vista de la percepción de los ingresos que le corresponden a la Municipalidad de Guayaquil, correspondiendo al efecto actualizar la información catastral y adecuándola a la realidad constatada.



# M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

"ORDENANZA" DE REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DENOMINADO "URBANOR"  
Pág. No. 2

**QUE**, la Municipalidad de Guayaquil por medio de la aprobación de la presente ordenanza no efectúa reconocimiento alguno a favor o en contra de ninguna persona natural o jurídica respecto de la titularidad de los inmuebles materia de regularización.

**En**, ejercicio de las atribuciones y facultades que le confiere los artículos 228 de la Constitución Política de la República, en concordancia con lo establecido en el artículo 123 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

## EXPIDE

La "ORDENANZA DE REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DENOMINADO URBANOR".

### CAPITULO I

#### REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

**Art. 1.- OBJETO.-** La presente regularización tiene por objeto establecer las normas urbanísticas a las que deberá sujetarse el sector denominado "URBANOR", situados en el área urbana de Guayaquil comprendido dentro de los siguientes linderos:

**Por el Norte:**

Coop. Féraud Blum (H. Junta de Beneficencia de Guayaquil) Mz. 0185 – 0255 – 0257 – 0259 – 0260.

Urbanor (H. Junta de Beneficencia de Guayaquil) Mz. 0150 – 0151 -0152 – parte 0130- parte 0144 – parte 0145.

**Por el Sur:**

Urb. Portón de Las Lomas Sector 88, Mz. 0026 - 0027 – 0032.

**Por el Este:**

Bosque Palo Santo Código catastral 76-0131-000, ACM-Área Municipal

**Por el Oeste:**

Acera Norte de Calle 12A N.O. Cdma. Urdesa Central Sector 35, Mz. 0154 – 0135 – 0152.

Las manzanas que son materia de la presente ordenanza y por lo tanto a las que son aplicables sus disposiciones son las comprendidas dentro de los límites del sector antes descrito.

**Art. 2.- DOCUMENTACIÓN REGLAMENTARIA.-** Constituyen documentos para instrumentación de esta reglamentación, los siguientes:

**2.1.** Plano General de los terrenos del sector denominado "URBANOR" y sus afectaciones.

**2.2.** Los planos contentivos de la restitución aerofotogramétrica, los cuales han sido materia del pronunciamiento expreso por parte del M. I. Concejo Cantonal, aprobando las calles y demás elementos viales existentes y proyectados que se encuentran ellos, así como las áreas cedidas a la Municipalidad.

# M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

"ORDENANZA" DE REGULARIZACION URBANISTICA DEL SECTOR DENOMINADO "URBANOR"  
Pág. No. 3

**Art. 3.- OBJETOS DE REGULACIÓN.-** Los lotes objeto de esta reglamentación, se identifican en el plano que se anexa a la presente ordenanza como parte integral de la misma.

**Art. 4.- VIALIDAD.-** Se ratifica la vigencia del diseño vial del sector denominado "URBANOR", colindante con las urbanizaciones Portón de Las Lomas y Urdesa Norte, aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil el 8 de septiembre del 2005.

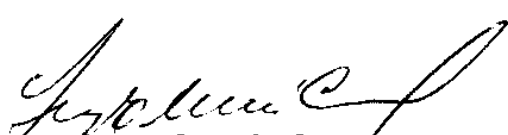
**Art. 5.-** Se ratifica la vigencia y aplicabilidad de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, en cuanto a la factibilidad de usos y normas de edificación, así como la de Parcelaciones y Urbanizaciones en lo relacionado con nuevas subdivisiones, registro de construcción y en general toda normativa municipal de cumplimiento obligatorio para los habitantes del Cantón Guayaquil correspondiéndole a los predios frentistas a la Av. 32 N.O.- Dr. Raúl Gómez Lince, el Corredor Comercial 3G, y a los lotes ubicados al interior (no frentista a la avenida), la Zona Mixta Residencial No Consolidada 4 Compatibilidad D.

**Art. 6.-** Respecto al Área Cedida al Municipio, ella se encuentra inmersa en el Área de Bosque y Vegetación Protectores denominado "El Sendero de Palo Santo", con cuatro sesenta y tres hectáreas (4,63 Has.), localizada al lindero Este del área regularizada.

**Art. 7.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el cantón Guayaquil.

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

  
Luis Chiriboga Parra  
VICEPRESIDENTE DEL M.I.  
CONCEJO CANTONAL

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

**CERTIFICO:** Que la presente "ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DENOMINADO URBANOR", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas seis y trece de septiembre del año dos mil siete.

Guayaquil, 13 de septiembre del 2007

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

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

"ORDENANZA" DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DENOMINADO "URBANOR".  
Pág. No. 4

De conformidad con lo prescrito en los artículos 123,124, 129 y 130 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, **SANCIONO** la presente "**ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DENOMINADO URBANOR**", y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

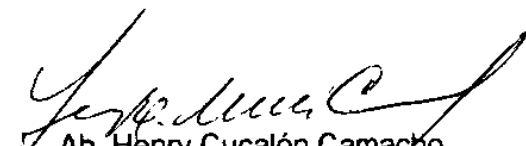
Guayaquil, 14 de septiembre del 2007



Jaime Nebot Saadi  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón, la presente "**ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DENOMINADO URBANOR**", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los catorce días del mes de septiembre del año dos mil siete.- **LO CERTIFICO.-**

Guayaquil, 14 de septiembre del 2007

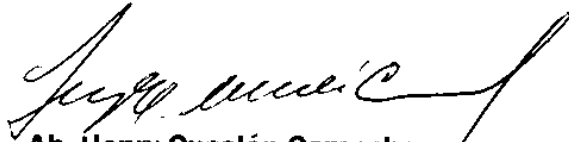


Ab. Henry Cucalón Camacho  
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**Secretaría Municipal.- Guayaquil, septiembre 20 del 2007**

El infrascrito Secretario Municipal, CERTIFICA: Que la presente "**ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DENOMINADO URBANOR**", ha sido publicada para su vigencia y aplicación en el diario: El Universo, segunda sección, página No. 5, año No. 87, No. 4 de fecha jueves 20 de septiembre del 2007.



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



# M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

## CONSIDERANDO

**QUE**, de conformidad con el Art. 11 numeral 2, de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, uno de los fines esenciales del Municipio es el de planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales. De igual manera el Art. 33 numeral 5, de la misma norma señala que para el cumplimiento de sus fines el Concejo tiene entre sus deberes y atribuciones la de dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística.

**QUE**, el artículo 23 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, para efectos del régimen y tributación predial, establece la regularización urbanística para los desarrollos no autorizados y las ocupaciones de hecho.

**QUE**, mediante resolución del 8 de septiembre del 2005 y su aclaración del 23 de febrero del 2006, el M. I. Concejo Cantonal aprobó el diseño vial del sector denominado "URBANOR", colindante con las urbanizaciones Portón de Las Lomas y Urdesa Norte.

**QUE**, mediante Resolución No. 39 emitida por INEFAN del 31 de julio de 1996, publicada en el Registro Oficial No. 10 del 23 de agosto de 1996, se resuelve declarar: Área de Bosque y Vegetación Protectora el Predio de cuatro punto sesenta y tres hectáreas (4,63), denominado "El Sendero de Palo Santo", ubicado en la parroquia Tarquí, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas.

**QUE**, en el sector antes mencionado se han desarrollado en los últimos tiempos edificaciones que, como producto de litigios pasados o actuales, se han establecido de forma desordenada y en muchos casos sin cumplir con las normas municipales aplicables al caso.

**QUE**, frente a esta realidad, se han efectuado tomas aéreas fotográficas del sector por parte del personal municipal y un censo in situ de dichas edificaciones o construcciones, las mismas que de hecho han modificado las medidas y dimensiones catastrales existentes.

**QUE**, a pesar de esto, los terrenos donde se encuentran estas edificaciones aun constan como cuerpos ciegos, no divididos en derecho.

**QUE**, del censo realizado se desprende que en muchos casos, la identidad de los propietarios o poseedores de las edificaciones, difieren de la propiedad de los solares en donde se han levantado las edificaciones.

**QUE**, se priorizó para la ciudad la regularización de este importante sector, tanto desde el punto de vista urbanístico como desde el punto de vista de la percepción de los ingresos que le corresponden a la Municipalidad de Guayaquil, correspondiendo al efecto actualizar la información catastral y reestructurar a la realidad existente.

**QUE**, la Municipalidad de Guayaquil por medio de la aprobación de la presente ordenanza, no efectúa reconocimiento alguno a favor o en contra de ninguna persona natural o jurídica respecto de la titularidad de los inmuebles materia de regularización.

**En**, ejercicio de las atribuciones y facultades que le confiere los artículos 228 de la Constitución Política de la República, en concordancia con lo establecido en el artículo 123 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

## EXPONE

LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DENOMINADO "URBANOR".

## REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

## CAPÍTULO I

**Art. 1.- OBJETO.-** La presente regularización tiene por objeto establecer las normas urbanísticas a las que deberá sujetarse el sector denominado "URBANOR", situados en el área urbana de Guayaquil comprendido dentro de los siguientes límites:

Por el Norte:  
 Coop. Feraud Blum (H. Junta de Beneficencia de Guayaquil) Mz. 0185 - 0255 - 0257 - 0259 - 0260.  
 Urbior (H. Junta de Beneficencia de Guayaquil) Mz. 0150 - 0151 - 0152 - parte 0130 - parte 0144 - parte 0145.

Por el Sur:  
 Urb. Portón de Las Lomas Sector 88, Mz. 0026 - 0027 - 0032.

Por el Este:  
 Bosque Palo Santo Código catastral 76-0131-000, ACM-Área Municipal

Por el Oeste:  
 Área Norte de Calle 12A N.O. Cdla. Urdesa Central Sector 56, Mz. 0154 - 0136 - 0152.

Las manzanas que son materia de la presente ordenanza y por lo tanto a las que son aplicables sus disposiciones son las comprendidas dentro de los límites del sector antes descrito.

**Art. 2.- DOCUMENTACIÓN REGLAMENTARIA.-** Constituyen documentos para instrumentación de esta reglamentación, los siguientes:

2.1. Plano General de los terrenos del sector denominado "URBANOR" y sus edificaciones.

2.2. Los planos contenitivos de la realización aerofotogramétrica, los cuales han sido materia del pronunciamiento expreso por parte del M. I. Concejo Cantonal, aprobando las calles y demás elementos viales existentes y proyectados que se encuentran alba, así como las áreas cédulas a la Municipalidad.

**Art. 3.- OBJETOS DE REGULACIÓN.-** Los lotes objeto de esta reglamentación, se identifican en el plano que se anexa a la presente ordenanza como parte integral de la misma.

**Art. 4.- VALIDAZ.-** Se ratifica la vigencia del diseño vial del sector denominado "URBANOR", colindante con las urbanizaciones Portón de Las Lomas y Urdesa Norte, aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil el 8 de septiembre del 2005.

**Art. 5.-** Se ratifica la vigencia y aplicabilidad de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, en cuanto a la facultad de usos y normas de edificación, así como la de Parcelaciones y Urbanizaciones en lo relacionado con nuevas subdivisiones, registro de construcción y en general toda normativa municipal de cumplimiento obligatorio para los habitantes del Cantón Guayaquil correspondientes a los predios frontales a la Av. 32 N.O. - Dr. Raúl Gómez Lino, el Corredor Comercial 36, y a los lotes ubicados al interior (no frontales a la

