

## EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

### CONSIDERANDO

- QUE**, la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en la prensa el 5 de agosto del año 2000, califica a los predios ubicados frente a la Av. Francisco Boloña dentro de la Zona Residencial Tres, Compatibilidad B (ZR-3B);
- QUE**, la reglamentación vigente en materia de usos del suelo no es acorde con la situación actual, respecto a los cambios de usos que se han producido como tendencia frente a la Av. Francisco Boloña de la ciudadela Kennedy Vieja;
- QUE**, la situación actual pone de manifiesto la necesidad de consolidar ciertas modificaciones al uso de las edificaciones, de tal manera que del exclusivo uso residencial actualmente establecido para este sector, se pueda dar cabida complementariamente a usos comerciales y de servicios; y,
- QUE**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) publicado en el primer suplemento del Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre de 2010, establece en su artículo 57 letra x), como una de las atribuciones del Concejo Municipal, la de regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente el uso del suelo en el territorio del cantón.

En ejercicio de la facultad legislativa que confiere la Constitución de la República del Ecuador en los artículos 240 y 264, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

### EXPIDE

La siguiente **REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**.

**Art. 1. Objeto.-** La presente Reforma tiene por objeto permitir la modificación a los Usos de Suelo de las edificaciones implantadas o a implantarse en **los predios frentistas de la Avenida 12 N.O. (Av. Francisco Boloña)**, ubicada en la ciudadela Kennedy Vieja, de tal forma que estos solares puedan ser destinados, de manera parcial o total, a uso residencial, comercial y de servicios, incorporándolos a las avenidas categorizadas como corredores comerciales, calificándola como **CORREDOR COMERCIAL "AVENIDA FRANCISCO BOLOÑA"**.

**Art. 2. Ámbito de Aplicación.-** La presente Reforma se referirá exclusivamente a los solares frentistas de la Avenida 12 N.O. (Av. Francisco Boloña) en el tramo comprendido entre la calle 9 N.O. (Av. John Fitzgerald Kennedy) hasta la calle 12 N.O. (prolongación de la Av. Luis Plaza Dañín), y que corresponde a las siguientes manzanas y solares:

Manzanas	Solares	Manzanas	Solares
1	18, 19, 20, 21 y 22	11	1-1, 2, 3, 4-1, 4-2, 5, 6 y 7
3	1, 2, 27 y 28	12	1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7
5	1, 2, 27 y 28	21	3-1, 3-2, 4-1, 4-2, 4-3, 5, 6, 7, 8, 9-1, 9-2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18-1, 18-2, 19, 21, 22, 23, 24-1, 24-2, 25, 26, 27, 28-1, 28-2, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35-1, 35-2, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 y 48
10	1-1, 2-1, 2-2 y 24		

- Se adjunta Plano Anexo 2, Corredor Comercial "Francisco Boloña"

**Art. 3. Contenido.-** Esta reforma a la Ordenanza prescribe las siguientes normas relativas a la clasificación de tal Avenida como Corredor Comercial:

**De las Normas de Edificación.-** En los solares identificados en este Corredor Comercial se podrán realizar modificaciones, ampliaciones o nuevas edificaciones, que incluyan los usos autorizados en la presente reforma, debiendo respetar los parámetros de edificabilidad y demás disposiciones conexas que se encuentran vigentes para la ciudadela Kennedy Vieja y que se detallan en el Anexo # 4 Zona Residencial Tres (ZR-3) de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, especialmente en lo relacionado con las plazas de estacionamientos y el coeficiente de utilización del suelo.

**De los Usos del Suelo Permitidos.-** A efectos de consolidar la tendencia de desarrollo comercial y de servicios de la avenida Francisco Boloña, y dentro del ámbito detallado en el Art. 2 y Anexo 1 de la presente reforma, se permitirá el desarrollo de actividades en forma independiente o combinada en un mismo predio.

Queda prohibido todo tipo de actividades que no estén contempladas en esta Ordenanza Reformatoria.

**Art. 4. Derogatoria.-** Deróguense todas las normas y disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a lo expresado en la presente Ordenanza Reformatoria.

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

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO 2013.**

  
Ab. Doménica Tabacchi Rendón  
ALCALDESA DE GUAYAQUIL (E)

  
Dr. Vicente Taiano Basante  
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**CERTIFICO:** Que la presente **REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas dieciocho y veinticinco de abril del año dos mil trece, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 25 de abril de 2013

  
Dr. Vicente Taiano Basante  
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Guayaquil, 26 de abril de 2013



Ab. Doménica Tabacchi Rendón  
**ALCALDESA DE GUAYAQUIL (E)**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, de la presente **REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, la señora abogada Doménica Tabacchi Rendón, Alcaldesa de Guayaquil, encargada, a los veintiséis días del mes de abril del año dos mil trece.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 26 de abril de 2013



Dr. Vicente Taiano Basante  
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**

**ANEXO # 1 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO**

<b>CORREDOR COMERCIAL "FRANCISCO BOLOÑA"</b>		<b>PARQUEOS</b>	<b>SEGURIDAD</b>	<b>EMISIONES</b>	<b>SANITARIOS</b>	<b>COND EDIFIC</b>	<b>CORREDOR COMERCIAL "FRANCISCO BOLOÑA"</b>		<b>PARQUEOS</b>	<b>SEGURIDAD</b>	<b>EMISIONES</b>	<b>SANITARIOS</b>	<b>COND EDIFIC</b>
<b>620. COMERCIO AL POR MENOR (LOCALES DE VENTA)</b>													
62141	Venta al por Menor en Heladerías	I-II	I	I	I-IV-V	II-III	62534	Venta al por Menor en Boutiques (incluye prendas, sombreros y accesorios de vestir)	I-II	I	I	I-V	II-III
62142	Venta al por Menor en Pastelería	I-II	I	I	I-V	II-III	62545	Venta al por Menor en Farmacias	I-II	I	I	I-V	II-III
62161	Venta al por menor en Panadería (incluye elaboración)	I-II	I	I	I-V	II-III	62547	Venta al por Menor de Flores, Maceteros	I-II	I	I	I-V	II-III
62302	Venta al por Menor de Cigarrillos, tabacos y accesorios para fumar	I-II	I	I	I-V	II-III	62550	Venta al por Menor de Productos de Joyería (relojería, fantasías y bisutería)	I-II	I	I	I-V	II-III
62411	Venta al por Menor de Artículos de cuero	I-II	I	I	I-V	II-III	62553	Venta al por Menor en Librerías (libros y revistas)	I-II	I	I	I-V	II-III
62513	Venta al por Menor de Antigüedades	I-II	I	I	I-V	II-III	62564	Venta al por Menor de Artículos de Óptica	I-II	I	I	I-V	II-III
62520	Venta al por Menor de Artículos de fotografía (incluye cámaras y accesorios)	I-II	I	I	I-V	II-III	62567	Venta al por Menor de Productos naturales	I-II	I	I	I-V	II-III
62525	Venta al por Menor de Artículos religiosos	I-II	I	I	I-V	II-III	62581	Venta al por Menor de Productos de Tarjetería	I-II	I	I	I-V	II-III
62531	Venta al por Menor de Artículos de Bazar	I-II	I	I	I-V	II-III	62584	Venta al por Menor de Equipos de comunicación (teléfonos) y accesorios	I-II	I	I	I-V	II-III
<b>631. RESTAURANTES, CAFES Y OTROS ESTABLECIMIENTOS QUE EXPENDEN COMIDAS Y BEBIDAS</b>													
63102	Cafetería	I-II	I	I	I-V	II-III	63108	Restaurantes (Pizzerías)	I-II	I	I	I-III-V	II-III
63104	Fuente de Soda (Venta de hamburguesas, papas fritas, refrescos)	I-II	I	I	I-V	II-III	63110	Restaurantes (Picanterías)	I-II	I	I	I-III-V	II-III
63105	Restaurantes	I-II	I	I	I-III-V	II-III	63111	Restaurantes (Cangrejales)	I-II	I	I	I-III-V	II-III
63107	Restaurantes (Parrilladas)	I-II	I	I	I-III-V	II-III							
<b>632. HOTELERÍA Y OTROS LUGARES DE ALOJAMIENTO</b>													
63200	Vivienda	VER REQUERIMIENTOS PREVIOS "4"					63203	Hoteles	I-II	I	II	I-II-V	I-c
63210	Hotel - Boutique	I-II	I	II	I-II-V	I-c	63207	Hostales	I-II	I	II	I-II-V	I-c

**ANEXO # 1 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO**

<b>CORREDOR COMERCIAL "FRANCISCO BOLOÑA"</b>							<b>CORREDOR COMERCIAL "FRANCISCO BOLOÑA"</b>						
		PARQUEOS	SEGURIDAD	EMISIONES	SANITARIOS	COND EDIFIC			PARQUEOS	SEGURIDAD	EMISIONES	SANITARIOS	COND EDIFIC
<b>832. OFICINAS PROFESIONALES</b>													
83212	Oficinas de Servicios y Estudios Jurídicos (Abogados)	I-II	I	I	I-V	II-III	83241	Oficinas de Arquitectos	I-II	I	I	I-V	II-III
83221	Oficinas de Asesorías tributarias	I-II	I	I	I-V	II-III	83242	Oficinas de Constructores	I-II	I	I	I-V	II-III
83222	Oficinas de Servicios de contabilidad y auditorías	I-II	I	I	I-V	II-III	83243	Oficinas de Decoradores de interiores	I-II	I	I	I-V	II-III
83224	Oficinas de Contadores Públicos y actuarios	I-II	I	I	I-V	II-III	83244	Oficinas de Dibujantes y diagramadores	I-II	I	I	I-V	II-III
83231	Oficinas de Servicios de elaboración de datos y de tabulación	I-II	I	I	I-V	II-III	83245	Oficinas de Ingenieros Civiles	I-II	I	I	I-V	II-III
83232	Oficinas de Servicios de Procesamiento de Datos	I-II	I	I	I-V	II-III	83246	Oficinas de Ingenieros Mecánicos	I-II	I	I	I-V	II-III
<b>8. OFICINAS (FINANZAS, SEGUROS, BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS TÉCNICOS PROFESIONALES, PUBLICIDAD Y OTROS)</b>													
<b>832. OFICINAS PROFESIONALES</b>													
83251	Oficinas de Decoradores de vitrinas	I-II	I	I	I-V	II-III	83277	Oficinas de Ingenieros Comerciales	I-II	I	I	I-V	II-III
83252	Oficinas de Investigación de mercados	I-II	I	I	I-V	II-III	83278	Oficinas de Ingenieros de Sistemas	I-II	I	I	I-V	II-III
83254	Oficinas de Servicios y agencias de publicidad	I-II	I	I	I-V	II-III	83280	Oficinas de Ingenieros Electrónicos, Eléctricos	I-II	I	I	I-V	II-III
83274	Oficinas de Economistas	I-II	I	I	I-V	II-III	83282	Oficinas de Desarrollo de programas y sistemas para computador	I-II	I	I	I-V	II-III
83275	Oficinas de Ingenieros Agrónomos (Enólogo. Ingenieros de suelo)	I-II	I	I	I-V	II-III	83284	Oficinas de Traductores y mecanógrafas	I-II	I	I	I-V	II-III
83276	Oficinas de Ingenieros Calculistas	I-II	I	I	I-V	II-III							

4

**ANEXO # 1 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO**

CORREDOR COMERCIAL "FRANCISCO BOLOÑA"						CORREDOR COMERCIAL "FRANCISCO BOLOÑA"							
COND EDIFIC	SANITARIOS	EMISIONES	SEGURIDAD	PARQUES		COND EDIFIC	SANITARIOS	EMISIONES	SEGURIDAD	PARQUES			
<b>9. INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES</b>													
<b>931. SERVICIOS DE EDUCACIÓN</b>													
93103	Escuela de modelos	I-II	I	I	I-II-V	II	93113	Escuela o Centro de Danza	I-II	I	I	I-II-V	II
93110	Escuela de música	I-II	I	I	I-II-V	II-III							
<b>933. SERVICIOS MÉDICOS Y OTROS SERVICIOS DE SANIDAD</b>													
93310	Dispensarios	I-II	I	I	I-II-V	II-III	93316	Consultorios Médicos (General, Odontólogo, Ginecólogo y profesionales de la salud según Especialidades)	I-II	I	I	I-V	II-III-XXXVIII
93315	Consultorio de Mecánica dental	I-II	I	I	I-V	II-III-XXXVIII							
<b>942. BIBLIOTECAS, MUSEOS Y OTROS SERVICIOS CULTURALES</b>													
94202	Galerías de exposición artística	I-II	I	I	I-II-V	II-XXIII	94205	Museos y servicios culturales	I-II	I	I	I-II-V	II-XXII
<b>959. SERVICIOS PERSONALES, PELUQUERÍAS, COPIADORAS, ETC.</b>													
95911	Salones de Cosmetología	I-II	I	I	I-V	II-III	95980	Cyber (alquiler de equipos de computación), Locutorios	I-II	I	I	I-V	II-III
95912	Peluquería - Gabinete de Belleza	I-II	I	I	I-V	II-III	95981	Alquiler de artículos para recepciones	I-II	I	I	I-V	II-III
95921	Estudios fotográficos, fotógrafos, fotomecánicas	I-II	I	I	I-V	II	95984	Copiadoras de Documentos - Planos	I-II	I	I	I-V	II-III
95976	Alquiler de prendas de vestir	I-II	I	I	I-V	II-III							

**REQUERIMIENTOS PREVIOS PARA FUNCIONAR**

- 1.- Cumplir con lo establecido en el Anexo # 23, cuadro de requerimientos y áreas mínimas por tipo de establecimientos de la Reforma a la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, aprobada el 29 de septiembre del 2011 y publicada en Gaceta Oficial # 21 el 31 de diciembre del 2011.
- 2.- Cumplir con lo establecido en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones vigente, referente a las normas de edificaciones

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Secretaría Municipal.- Guayaquil, 03 de mayo del 2013

El infrascrito Secretario Municipal, CERTIFICA: Que la presente **"REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL"**, ha sido publicada para su vigencia y aplicación en la Gaceta Oficial No. 54, página 7, año 2 de fecha viernes 03 de mayo del 2013.



**Dr. Vicente Tajano Basante**  
**SECRETARIO DE LA M. I. MUNICIPALIDAD**  
**DE GUAYAQUIL**