

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

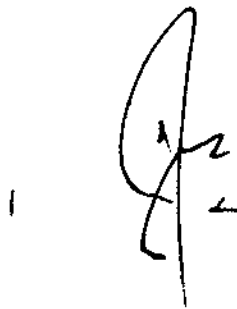
- QUE**, la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones vigente desde el 5 de agosto de 2000 califica a los predios ubicados frente a la Av. Central (Dr. Ignacio Cuesta Garcés) como Zona Residencial Dos, Compatibilidad B (ZR-2B);
- QUE**, la reglamentación vigente en materia de Usos del Suelo no es acorde con la situación actual, respecto a los cambios de usos que se han producido como tendencia frente a la Av. Central (Dr. Ignacio Cuesta Garcés) de la ciudadela Miraflores;
- QUE**, la situación actual pone de manifiesto la necesidad de consolidar ciertas modificaciones al uso de las edificaciones, de tal manera que del uso residencial y comercio vecindario actualmente establecido para este sector, se puede 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 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, ó, a implantarse en **los predios frentistas de la Avenida Central (Dr. Ignacio Cuesta Garcés)**, ubicada en la ciudadela Miraflores, 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 consideradas como Corredores Comerciales, calificándola como **CORREDOR COMERCIAL "AVENIDA CENTRAL (Dr. IGNACIO CUESTA GARCÉS)"**.
- Art. 2. Ámbito de Aplicación.-** La presente Reforma se referirá exclusivamente a los solares frentistas de la Avenida Central (Dr. Ignacio Cuesta Garcés) en el tramo comprendido entre la Av. Carlos Julio Arosemena Tola hasta el ramal del Estero Salado y que corresponde a las siguientes manzanas y solares:



M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

MANZANAS	SOLARES
3	25 y 26
4	06 y 07-1
6	07 y 08
7	01; 11 y 12
10	01 y 11
11	07 y 08
14	07 y 08-1
15	01 y 12
18	01 y 11
19	06-1; 07 -1 y 07-3
22	10 y 11
23	01; 14-2 y 15
26	01-1; 01-2; 11; 12; 13 y 14
27	04-1; 04-2; 05; 06;07
34	04 y 05-1
35	01-1 y 02
36	01-1
37	04-2 y 04-3

- Se anexa plano de zonificación (ANEXO1)

Art. 3. 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 de ordenanza, debiendo respetar los parámetros de edificabilidad y demás disposiciones conexas que se encuentran vigentes para la ciudadela Miraflores y que se detallan en el Anexo #4, Zona Residencial Dos (ZR-2), 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.

Art. 4. De los Usos del Suelo Permitido.- A efectos de consolidar la tendencia de desarrollo comercial y de servicios de la Avenida Central (Dr. Ignacio Cuesta Garcés), y dentro del ámbito detallado en el Art. 2 y el Anexo 1 de la presente reforma a la ordenanza, se permitirá el desarrollo de actividades en forma independiente o combinada en un mismo predio, tal como se detalla en el Anexo 2 de esta normativa.

Art. 5. De los Usos Prohibidos.- En general, queda prohibido todo tipo de actividades que no contempladas en el Anexo 2 Cuadro de Compatibilidad de Usos contenido en esta reforma a la ordenanza.

De manera particular, queda expresamente prohibido utilizar predios con frente a dicho Corredor destinados para aparcamientos sean estos de carácter privado o público, temporal o en edificaciones destinadas a dicho fin.



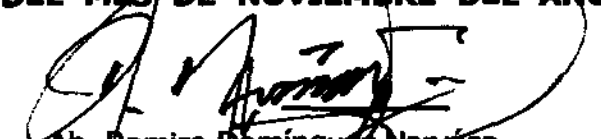
DISPOSICIÓN FINAL

Deróguense todas las normas y disposiciones que se opongan a lo expresado en la presente reforma a la Ordenanza


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

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2014.



Ab. Doménica Tabacchi Rendón
ALCALDESA DE GUAYAQUIL (E)


Ab. Ramiro Domínguez Narváez
**SECRETARIO DE LA M.I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (E)**


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 trece y veinte de noviembre del año dos mil catorce, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 20 de noviembre de 2014

Ab. Ramiro Domínguez Narváez
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL (E)**

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, 21 de noviembre de 2014

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 veintidós días del mes de noviembre del año dos mil catorce.- LO CERTIFICO.

Guayaquil, 21 de noviembre de 2014

Ab. Ramiro Domínguez Narváez
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL (E)**

ANEXO # 2 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CORREDOR COMERCIAL "Av. CENTRAL (Dr. Ignacio Cuesta Garcés)"						CORREDOR COMERCIAL "Av. CENTRAL (Dr. Ignacio Cuesta Garcés)"							
P	S	E	S	E	C	P	S	E	S	E	C		
AR	E	M	A	M	O	AR	E	M	A	M	O		
QU	G	I	N	I	N	QU	G	I	N	I	N		
E	U	S	T	T	D	E	U	S	T	T	D		
D	R	I	A	A	I	D	R	I	A	A	I		
S	O	O	R	R	C	S	O	O	R	R	C		
I	N	N	I	I	O	I	N	N	I	I	O		
6. COMERCIO													
620. COMERCIO AL POR MENOR (LOCALES DE VENTA)													
62116	Venta al por menor de Bebidas No Alcohólicas (gaseosa, aguas)	I-II	I	I	I-V	II-III	62541	Venta al por Menor de Equipo de computación y suministro	I-II	I	I	I-V	II-III
62141	Venta al por Menor en Heladerías	I-II	I	I	I-V-V	II-III	62547	Venta al por Menor de Flores, Maceteros	I-II	I	I	I-V	II-III
62142	Venta al por Menor en Pastelería	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
62161	Venta al por menor en Panadería (Incluye elaboración)	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
62164	Venta al por Menor de Café (sólo venta sin consumo en el sitio)	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
62302	Venta al por Menor de Cigarrillos, tabacos y accesorios para fumar	I-II	I	I	I-V	II-III	65565	Venta al por Menor de Artículos de Papelería y Oficina	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	65566	Venta al por Menor de Perfumes y cosméticos	I-II	I	I	I-V	II-III
62513	Venta al por Menor de Antigüedades	I-II	I	I	I-V	II-III	62567	Venta al por Menor de Productos naturales	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	62581	Venta al por Menor de Productos de Tarjetería	I-II	I	I	I-V	II-III
62525	Venta al por Menor de Artículos religiosos	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
62526	Venta al por Menor de Artesanía	I-II	I	I	I-V	II-III	62588	Venta al por Menor y/o Alquiler de Disco, CD'S y Videos	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	62589	Venta al por Menor de Productos y Artículos para bebés	I-II	I	I	I-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	62602	Venta al por Menor de Artículos y Productos de Belleza y Peluquería	I-II	I	I	I-V	II-III
632. HOTELERÍA Y OTROS LUGARES DE ALOJAMIENTO													
63200	Vivienda	VER REQUERIMIENTOS PREVIOS "4"											
8. OFICINAS (FINANZAS, SEGUROS, BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS TÉCNICOS PROFESIONALES, PUBLICIDAD Y OTROS)													
832. OFICINAS PROFESIONALES													
83210	Oficinas Profesionales	I-II	I	I	I-V	II-III	83246	Oficinas de Ingenieros Mecánicos	I-II	I	I	I-V	II-III
83212	Oficinas de Servicios y Estudios Jurídicos (Abogados)	I-II	I	I	I-V	II-III	83251	Oficinas de Decoradores de vitrinas	I-II	I	I	I-V	II-III
83221	Oficinas de Asesorías tributarias	I-II	I	I	I-V	II-III	83252	Oficinas de investigación de mercados	I-II	I	I	I-V	II-III
83222	Oficinas de Servicios de contabilidad y auditorías	I-II	I	I	I-V	II-III	83274	Oficinas de Economistas	I-II	I	I	I-V	II-III
83224	Oficinas de Contadores Públicos y actuarios	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
83231	Oficinas de Servicios de elaboración de datos y de tabulación	I-II	I	I	I-V	II-III	83276	Oficinas de Ingenieros Calculistas	I-II	I	I	I-V	II-III
83232	Oficinas de Servicios de Procesamiento de Datos	I-II	I	I	I-V	II-III	83277	Oficinas de Ingenieros Comerciales	I-II	I	I	I-V	II-III
83241	Oficinas de Arquitectos	I-II	I	I	I-V	II-III	83270	Oficinas de Ingenieros de Sistemas	I-II	I	I	I-V	II-III
83242	Oficinas de Constructores	I-II	I	I	I-V	II-III	83280	Oficinas de Ingenieros Electrónicos, Eléctricos	I-II	I	I	I-V	II-III
83243	Oficinas de Decoradores de interiores	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
83244	Oficinas de Dibujantes y diagramadores	I-II	I	I	I-V	II-III	83284	Oficinas de Traductores y mecanógrafas	I-II	I	I	I-V	II-III
83245	Oficinas de Ingenieros Civiles	I-II	I	I	I-V	II-III							
9. INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES													
933. SERVICIOS MÉDICOS Y OTROS SERVICIOS DE SANIDAD													
93330	Clinica de Especialidades	I-II-III	I	II	I-II-V	II-III-XVI	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							

Ab. Ramiro Domínguez Nerviés
SECRETARIO III

ANEXO # 2 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

CORREDOR COMERCIAL "Av. CENTRAL (Dr. Ignacio Cuesta Garcés)"		P	S	E	S	E	CORREDOR COMERCIAL "Av. CENTRAL (Dr. Ignacio Cuesta Garcés)"		P	S	E	S	E
		AR	EG	MI	SA	CO			AR	EG	MI	SA	CO
		QUE	UR	SI	NI	ND			QUE	UR	SI	NI	ND
		EOS	IDAD	DNES	TAAIOS	DFIC			EOS	IDAD	DNES	TAAIOS	DFIC
9. INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES													
959. SERVICIOS PERSONALES, PELUQUERÍAS, COPIADORAS, ETC.													
95912	Peluquería - Gabinete de Belleza	I-II	I	I	I-V	II-III	95980	Cyber (alquiler de equipos de computación), Locutorios	I-II	I	I	I-V	II-III
95916	Alquiler de artefactos de uso doméstico y de oficina	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, fotografías, 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							

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

REQUERIMIENTOS PREVIOS PARA FUNCIONAR

- 1.- Cumplir con lo establecido en la Ordenanza de Gasolinera y Estaciones de Servicio, vigente
- 2.- Someterse a lo que establezca la Ordenanza que determina lugares para el funcionamiento de Discotecas, Peñas, Bares, Billares, Cabarets y Casas de Citas, sus ampliatorias y reformatorias.
- 3.- Cumplir con lo establecido en el Art. 103 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones.
- 4.- Cumplir con lo establecido en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones

REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOCALES

PARQUEOS: I.- Para EDIFICACIONES NUEVAS, y EDIFICACIONES EXISTENTES que cambien de uso Residencial a Uso Comercial será lo determinado en el Registro de Construcción; II.- EDIFICACIONES EXISTENTES SERÁ DE ACUERDO A LO QUE DETERMINE LA DUAR EN FUNCIÓN DE LA UBICACIÓN, TAMAÑO Y ACTIVIDAD; III.- Un parqueo cada dos carrea para el área de hospitalización

SEGURIDAD: I.- Presentar Certificado del Benemérito Cuerpo de Bomberos (Prevención contra incendios y desastres).

EMISIONES: I.- NO requiere Pronunciamiento de Dirección de Medio Ambiente; II.- Si requiere Pronunciamiento de Dirección de Medio Ambiente.

SANITARIOS: I.- Empleados: Una unidad sanitaria (un inodoro- un lavamanos); II.- Clientes: Si son establecimientos de concurrencia masiva; III.- Trampa de Grasa; IV.- Frigorífico; V.- Presentar Certificado de Aseo Urbano.

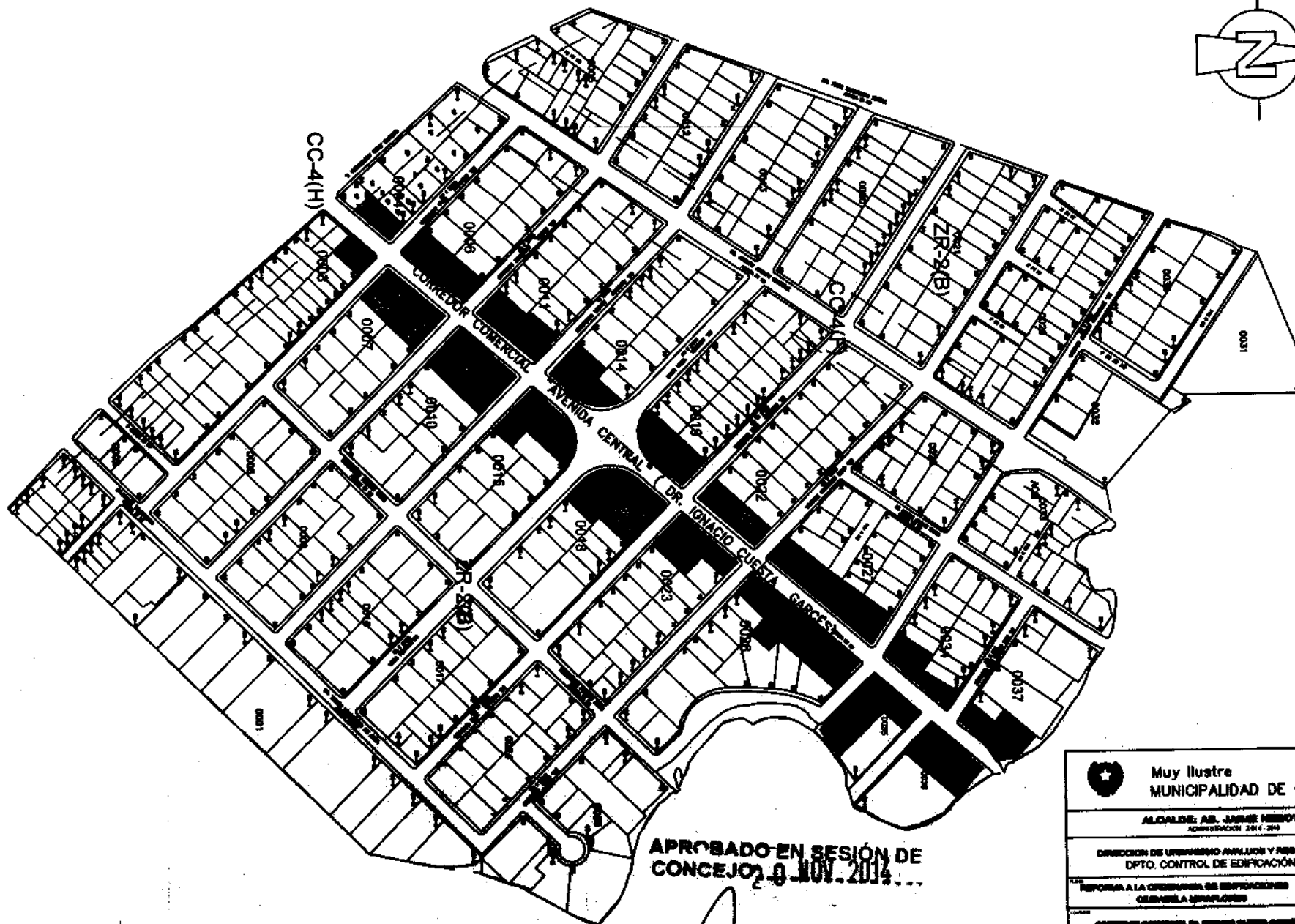
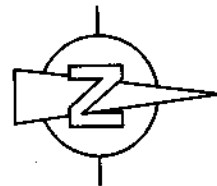
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: I.- Toda la edificación estará destinada exclusivamente para la actividad solicitada; II.- Edificación combinada con otras actividades; III.- El local deberá cumplir con áreas y condiciones mínimas establecidas en el Anexo # 3 "Requerimientos y Áreas Mínimas por Establecimiento" contenido en la presente ordenanza; IV.- En locales de hasta 200 m²; V.- En local de 30 m²; VI.- En local de 240 m²; VII.- En solar de 240 m² de área y 10 m de frente; VIII.- En solar de 600 m² de área y 10 m de frente; IX.- En solar de 300 m² de área y 15 m de frente; X.- En solar de 240 m² de área y 12 m de frente; XI.- En solar de 160 m² de área y 12 m de frente; XII.- En solar de 2000 m² de área; XIII.- En solar de 1000 m² de área y 25 m de frente; XIV.- En solar de 600 m² de área; XV.- En solar de máximo 2000 m² de área; XVI.- En solar de 1000 m² de área; XVII.- En solar de 400 m² de área; XVIII.- En solar medianero de 420 m² y esquinero de 600 m² de área; XIX.- En solar de 300 m² de área; XX.- En solar de 450 m² de área y 12 m de frente; XXI.- En solar de 2500 m² de área y 50 m de frente; XXII.- En local de 200 m²; XXIII.- En local de 400 m²; XXIV.- En local de 450 m² de área y 15 m de frente; XXV.- En local de 750 m² de área y 15 m de frente; XXVI.- En solar de 300 m² de área y 12 m de frente; XXVII.- En solar de 400 m² de área y 15 m de frente; XXVIII.- En solar de 500 m² de área y 15 m de frente; XXIX.- En solar de hasta 5000 m² de área; XXX.- En solar de 1000 m² de área y 30 m de frente; XXXI.- En local de 1000 m² de área y 25 m de frente; XXXII.- En local de 300 m² de área y 15 m de frente; XXXIII.- En local de 1000 m² de área y 30 m de frente; XXXIV.- Separados al menos 4,50 m del uso industrial; XXXV.- En local de 240 m² de área y 10 m de frente; XXXVI.- Separada con espacio público del uso industrial; XXXVII.- Separada con franja de protección de 400 m; XXXVIII.- El área y frente mínimo es el establecido en el Anexo # 3 analizado para "oficinas"; XXXIX.- Capacidad máxima de alojamiento 10 habitaciones - Accesos desde vías perpendiculares a la Av. Central; XL.- En solar de 700 m²

NOTAS :

- a.- Las unidades sanitarias para Edificaciones de uso
- b.- **SISTEMA DE RECOLECCION DE DESECHOS SOLIDOS:**
Para Edificaciones de uso exclusivo tales como : comercio - industrias - servicios; se deberá prever un espacio destinado para depósito de basura de conformidad con lo establecido por la Dirección de Aseo Urbano.
- c.- Sujeto a capacidades y requerimientos de servicios de acuerdo a la tipología que consta en el "Reglamento General de Actividades Turísticas", vigente
- d.- 1.- **INDUSTRIA GRANDE** (> 1200 m² y más de 80 empleados); 2.- **INDUSTRIA MEDIANA** (entre 400 m² y 1200 m² y entre 21 y 80 empleados); 3.- **INDUSTRIA PEQUEÑA** (< 400 m² y hasta 20 empleados)
- e.- Los requerimientos de **SEGURIDAD**, deberán ser confirmados por el B. Cuerpo de Bomberos.



Ab. Ramiro Domínguez Nery de



APROBADO EN SESIÓN DE
CONCEJO 8 NOV. 2014

[Handwritten signature]
ALCALDE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

		Muy Ilustre MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	
ALCALDE: AB. JARME HERIOT BAADI ADMINISTRACION 2014-2015			
DIRECCION DE URBANISMO ANÁLISIS Y FISETRIO			
DPTO. CONTROL DE EDIFICACIONES			
REFORMA A LA CIRCULAR DE EDIFICACIONES		GENERALES EMPLEADOS	
DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES		DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES	
<i>[Handwritten signature]</i>		<i>[Handwritten signature]</i>	