

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

- QUE**, la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil, aprobada por el M. I. Concejo Municipal los días 27 y 29 de diciembre de 2011 en primero y segundo debate respectivamente, y publicada en la Gaceta Oficial N° 28 del 10 de enero de 2012, califica al sector donde se ubica la Cooperativa de Vivienda de Empleados Municipales (COVIEM) y la Urbanización Sopeña, como Suelo Urbanizado;
- QUE**, la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones vigente desde el 5 de agosto del año 2000, califica a los predios que conforman las manzanas de las Ciudadelas COVIEM y SOPEÑA como de Zona Residencial Cuatro, Compatibilidad C (ZR-4C);
- QUE**, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil inauguró en abril de 2014, para beneplácito de la gran mayoría de habitantes de las zonas que habitan la parte sur de la ciudad de Guayaquil, el "Parque Acuático COVIEM";
- QUE**, para precautelar las instalaciones, equipamiento y logística del mismo, es necesario controlar la incidencia de sus áreas colindantes, en el sentido de regular el funcionamiento de locales comerciales cuyas actividades causen aglomeración de personas y vehículos; 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. ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

La presente reforma regula los Usos de Suelo del área entorno a la **REGENERACIÓN URBANA DEL BALNEARIO LAGUNA ARTIFICIAL DEL SUR** (Parque Acuático COVIEM), delimitado (ver Anexo 1) en la presente normativa por el siguiente polígono:

Norte: Calle 47 S-E Dr. Leonidas Ortega Moreira
Sur: Calle 48 S-E Dr. Pío Jaramillo Alvarado
Este: Avenida 25 de Julio (Eje N-S)
Oeste: Avda. 6 S-O Julio Zaldumbide y 2 Pasaje 3 S-O

Art. 2. DE LOS USOS PERMITIDOS.-

2.1.- Las manzanas frentistas a la REGENERACIÓN URBANA BALNEARIO LAGUNA ARTIFICIAL DEL SUR, serán exclusivamente para Uso Residencial y corresponden a las siguientes manzanas y solares:

| MANZANA | SOLARES | MANZANA | SOLARES |
|-------------|---------|-------------|---------|
| 16 (SOPEÑA) | 1 al 18 | 25(SOPEÑA) | 1 al 18 |
| 17 (SOPEÑA) | 1 al 18 | 26 (SOPEÑA) | 1 al 12 |
| 18 (SOPEÑA) | 1 al 18 | 27 (SOPEÑA) | 1 al 12 |
| 19 (SOPEÑA) | 1 al 18 | 28 (SOPEÑA) | 1 al 18 |
| 20(SOPEÑA) | 1 al 18 | 29 (SOPEÑA) | 1 al 18 |
| 21 (SOPEÑA) | 1 al 18 | 30 (SOPEÑA) | 1 al 18 |
| 22 (SOPEÑA) | 1 al 18 | 19 (COVIEM) | 1 al 12 |
| 23(SOPEÑA) | 1 al 18 | 20 (COVIEM) | 1 al 9 |
| 24 (SOPEÑA) | 1 al 18 | | |

Respecto de las manzanas 35, 36 y 37 colindantes con el Proyecto, se mantiene la identificación de Zona de Equipamiento (ZEQ).

2.2.- En los predios ubicados dentro del polígono descrito en el Artículo 1 de la presente reforma a la Ordenanza, excepto los detallados en el numeral anterior, se permitirán exclusivamente actividades de servicios personales y comercio al por menor detallados en el Anexo 2 de esta normativa.

Se exceptúan:

- Los predios descritos en el numeral 2.1 y
- Los predios cuyos accesos sean desde vías peatonales

2.3.- Bajo ningún concepto se deberán utilizar los espacios destinados a retiros, salvo para garajes y porterías, acorde a lo previsto en el Art. 15, numeral 15.2, letra a) de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones.

Art. 3. DE LOS USOS PROHIBIDOS.-

Se considera como "uso prohibido", cualquier actividad que no conste en el Anexo 2 Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo en torno a la REGENERACIÓN URBANA DEL BALNEARIO LAGUNA ARTIFICIAL DEL SUR.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- Los locales y/o edificaciones existentes a la fecha de publicación de esta reforma a la Ordenanza, en los que se han venido desarrollando actividades comerciales no contempladas en el Cuadro Anexo 2 de Compatibilidad de Usos de Suelo, sea en forma independiente o combinada con otros usos, podrán seguir realizando las actividades de comercio y/o servicios, siempre y cuando los titulares de dichos negocios, al momento de entrar en vigencia la presente normativa, cuenten con los respectivos permisos municipales válida y oportunamente obtenidos (Patente de comerciante y Tasa de Habilitación), no cambien de razón social, ni de actividad.

SEGUNDA.- Los predios ubicados en el ámbito de esta normativa que cuenten con Registro de Construcción para locales comerciales, otorgados con fecha anterior a la promulgación de esta reforma a la Ordenanza, se respetará el uso previsto en tal Registro.

TERCERA.- En los predios ubicados dentro del polígono descrito en el Artículo 1 de la presente reforma a la Ordenanza se podrán realizar modificaciones, ampliaciones o nuevas

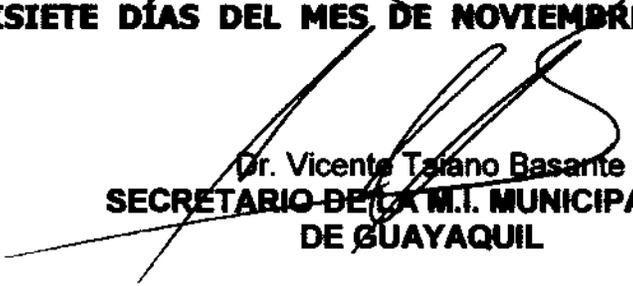
M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

edificaciones, que incluyan los usos autorizados en la presente normativa, debiendo respetar los parámetros de edificabilidad y demás disposiciones conexas que se encuentran vigentes para las urbanizaciones SOPEÑA y COVIEM y que se detallan en el Anexo # 4 Zona Residencial Cuatro (ZR-4) de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.

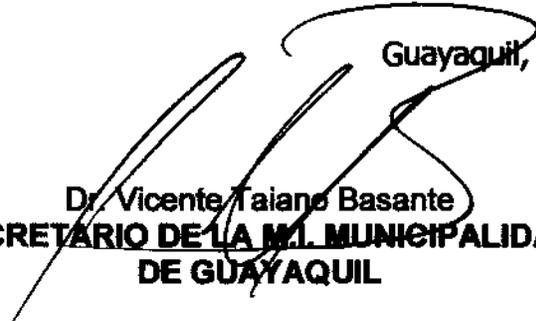
La presente Reforma a la Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

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


Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL


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


Guayaquil, 27 de noviembre de 2014
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, 2 de diciembre de 2014
Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sanccionó 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**", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los dos días del mes de diciembre del año dos mil catorce.-
LO CERTIFICO.-


Guayaquil, 2 de diciembre de 2014
Dr. Vicente Taiano Basante
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

ANEXO # 2 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

| ENTORNO AL PROYECTO LAGUNA ARTIFICIAL DEL SUR | | | | | | ENTORNO AL PROYECTO LAGUNA ARTIFICIAL DEL SUR | | | | | | | |
|---|--|--------------------------------|-----|-----|-----------|--|-------|--|------|-----|---|-----|--------|
| P | S | E | S | C | | P | S | E | S | C | | | |
| AR | EG | MI | AN | ON | | AR | EG | MI | AN | ON | | | |
| QUE | UR | SION | IT | D | | QUE | UR | SION | IT | D | | | |
| OS | IDAD | ES | ARI | E | | OS | IDAD | ES | ARI | E | | | |
| | | | OS | DIF | | | | | OS | DIF | | | |
| 6. COMERCIO | | | | | | | | | | | | | |
| 620. COMERCIO AL POR MENOR (LOCALES DE VENTA) | | | | | | | | | | | | | |
| 62111 | Venta al por Menor en Tienda de Abarrotes o Depensa (productos de primera necesidad) | 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 |
| 62113 | Venta al por Menor de Aves en frigorífico y huevos | I-II | I | I | I-V-V | II-III | 62525 | Venta al por Menor de Artículos religiosos | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 62115 | Venta al por Menor de Carnes | I-II | I | I | I-V-V | II-III | 62526 | Venta al por Menor de Artesanías | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 62117 | Frigorífico | I-II | I | I | I-V-V | II | 62531 | Venta al por Menor de Artículos de Bazar | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 62121 | Venta al por Menor de Productos de Confiterías | I-II | I | I | I-V | II-III | 62533 | Venta al por Menor de Botones, hilos, cierras, lanas | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 62122 | Venta al por Menor de Embutidos y fiambres | I-II | I | I | I-V-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 |
| 62131 | Venta al por Menor de Frutas | I-II | I | I | I-V | II-III | 62541 | Venta al por Menor de Equipos de computación y suministros | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 62141 | Venta al por Menor en Heladerías | I-II | I | I | I-V-V | II-III | 62545 | Venta al por Menor en Ferreterías | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 62142 | Venta al por Menor en Pastelería | I-II | I | I | I-V | II-III | 62546 | Venta al por menor en Ferreterías y almacenes de pintura, utensilios para pintores y herramientas en general | 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 |
| 62162 | Venta al por Menor en Supermercados | I-II | I | I | I-II-IV-V | II | 62550 | Venta al por Menor de Productos de Joyería (relojería, fantasías y bisutería) | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 62163 | Venta al por Menor en Micromercados (Mini Market) | I-II | I | I | I-V | II-III | 62551 | Venta al por Menor de Juguetes, juegos infantiles y artículos para fiestas | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 62164 | Venta al por Menor de Café y té (sólo venta sin consumo en el establecimiento) | 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 |
| 62192 | Venta al por Menor de Hielo | I-II | I | I | I-V-V | II-III | 62560 | Venta al por Menor de Mercos, cuadros | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 62301 | Agencia de lotería, loto y afines | I-II | I | I | I-V | II-III | 62561 | Venta al por Menor de Material y accesorios eléctricos. | 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 | 62564 | Venta al por Menor de Artículos de Óptica | 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 | 62565 | Venta al por Menor de Artículos de Papelería y Oficina | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 62412 | Venta al por Menor de Calzado y Productos de Zapatería | I-II | I | I | I-V | II-III | 62566 | Venta al por Menor de Perfumes y cosméticos | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 62426 | Venta al por Menor de Sábanas, cubrecamas, manteles, toalla | I-II | I | I | I-V | II-III | 62567 | Venta al por Menor de Productos naturales | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 62433 | Venta al por Menor de Tejidos, telas y sedas | 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 |
| 62513 | Venta al por Menor de Antigüedades | 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 |
| 62516 | Venta al por Menor de Artículos Deportivos | I-II | I | I | I-V | II-III | 62587 | Venta al por Menor de Pañales | I-II | I | I | I-V | II-III |
| | | | | | | | 62586 | Venta al por Menor y/o Alquiler de Discos, CD'S y Videos | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 632. HOTELERIA Y OTROS LUGARES DE ALOJAMIENTO | | | | | | | | | | | | | |
| 63200 | Vivienda | VER REQUERIMIENTOS PREVIOS "4" | | | | | | | | | | | |
| 7. INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES | | | | | | | | | | | | | |
| 71911 | Agencia de correos, telégrafos | I-II | I | I | I-V | II | 71913 | Agencia de entrega de correspondencia y paquetes nacionales e internacionales | I-II | I | I | I-V | II |
| 71912 | Agencia de turismo (incluye venta de pasajes) | I-II | I | I | I-V | II-III | 71915 | Parqueaderos y/o Gerajeas (solares viejos) | I-II | I | I | I-V | I-II-3 |
| 8. OFICINAS (FINANZAS, SEGUROS, BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS TECNICOS PROFESIONALES, PUBLICIDAD Y OTROS) | | | | | | | | | | | | | |
| 800. OFICINAS ADMINISTRATIVAS / COMERCIALES | | | | | | | | | | | | | |
| 800 al 805 | Oficinas Administrativas .../... | I-II | I | I | I-V | II-III | | | | | | | |
| 810. INSTITUCIONES MONETARIAS | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 81014 | Servicio de Cajero Automático | I-II | I | I | V | II |
| 831. BIENES INMUEBLES | | | | | | | | | | | | | |
| 83101 | Oficinas de Arrendamiento, administración y venta de bienes inmuebles | I-II | I | I | I-V | II-III | 83103 | Oficinas de Urbanización y lotizaciones | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 83102 | Oficinas de Corredores de propiedades (Mandato) | I-II | I | I | I-V | II-III | | | | | | | |

ANEXO # 2 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

| ENTORNO AL PROYECTO LAGUNA ARTIFICIAL DEL SUR | | P A R Q U E S | S E G U R I D A D | E M I S I O N E S | S A N I T A R I O | E C O N O M I C O | ENTORNO AL PROYECTO LAGUNA ARTIFICIAL DEL SUR | | P A R Q U E S | S E G U R I D A D | E M I S I O N E S | S A N I T A R I O | C O N D I C I O N E S |
|--|--|---------------------------------|---|---|---|---|--|---|---------------------------------|---|---|---|---|
| 832. OFICINAS PROFESIONALES | | | | | | | | | | | | | |
| 83211 | Oficinas de Notarios Públicos | I-II | I | I | I-V | II-III | 83249 | Oficinas de Servicios técnicos relacionados con la construcción | 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 | 83254 | Oficinas de Servicios y agencias de publicidad | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 83224 | Oficinas de Contadores Públicos y actuarios | I-II | I | I | I-V | II-III | 83274 | Oficinas de Economistas | 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 | 83275 | Oficinas de Ingenieros Agrónomos (Enólogo, Ingenieros de suelo) | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 83232 | Oficinas de Servicios de Procesamiento de Datos | I-II | I | I | I-V | II-III | 83276 | Oficinas de Ingenieros Calculistas | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 83241 | Oficinas de Arquitectos | I-II | I | I | I-V | II-III | 83277 | Oficinas de Ingenieros Comerciales | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 83242 | Oficinas de Constructores | I-II | I | I | I-V | II-III | 83278 | Oficinas de Ingenieros de Sistemas | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 83243 | Oficinas de Decoradores de interiores | I-II | I | I | I-V | II-III | 83280 | Oficinas de Ingenieros Electrónicos, Eléctricos | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 83244 | Oficinas de Dibujantes y diagramadores | 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 |
| 83245 | Oficinas de Ingenieros Civiles | I-II | I | I | I-V | II-III | 83284 | Oficinas de Traductores y mecanógrafas | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 83246 | Oficinas de Ingenieros Mecánicos | I-II | I | I | I-V | II-III | | | | | | | |
| 832. OFICINAS ADMINISTRATIVAS / COMERCIALES | | | | | | | | | | | | | |
| 83213 | Oficinas de Registradores de la Propiedad, Mercantiles | I-II | I | I | I-V | II-III | 83285 | Oficinas de Compañía de Vigilancia y Seguridad | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 83272 | Oficinas de Agentes afianzados de aduanas | I-II | I | I | I-V | II-III | 83286 | Oficinas de Agencia de Empleo | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 83273 | Oficinas de Asesorías y Consultorías económicas, financieras, gerenciales y administrativas (excluye asesorías al comercio exterior) | I-II | I | I | I-V | II-III | 83288 | Oficinas de Sociedades Civiles, Compañías, Consorcios | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 9. INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES | | | | | | | | | | | | | |
| 931. SERVICIOS DE EDUCACION | | | | | | | | | | | | | |
| 93102 | Escuela de artes marciales | I-II | I | I | I-II-V | II | 93110 | Escuela de música | I-II | I | I | I-II-V | II-III |
| 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 |
| 93104 | Escuelas especializadas (sordomudos dificultades en el aprendizaje) | I-II | I | I | I-II-V | I | 93115 | Academia de idiomas - Lenguas | I-II | I | I | I-II-V | II |
| 933. SERVICIOS MEDICOS Y OTROS SERVICIOS DE SANIDAD | | | | | | | | | | | | | |
| 93310 | Dispensarios | I-II | I | I | II-III-V | II-III-XV | 93315 | Consultorio de Mecánica dental | I-II | I | I | I-V | II-III-XXXVIII |
| 93311 | Centros médicos | I-II | I | I | II-V | II-III-XV | 93318 | Consultorios Médicos (General, Odontólogo, Ginecólogo y profesionales de la salud según Especialidades) | I-II | I | I | I-V | II-III-XXXVIII |
| 93314 | Laboratorios (Clínicos - Médicos) | I-II | I | I | I-V | II-III-XV | | | | | | | |
| 934. INSTITUCIONES DE ASISTENCIA SOCIAL | | | | | | | | | | | | | |
| 93402 | Guarderías infantiles | I-II | I | I | I-II-V | II | 93406 | Centros de Terapia física, respiratoria | I-II | I | I | I-II-V | II |
| 939. ORGANIZACIONES RELIGIOSAS, SERVICIOS SOCIALES Y COMUNALES CONEXOS | | | | | | | | | | | | | |
| 93911 | Organizaciones religiosas (Iglesias - Templos) | I-II | I | II | I-II-V | I-II | 93999 | Servicios sociales y comunales | I-II | I | I | I-II-V | I |
| 942. BIBLIOTECAS, MUSEOS, JARDINES BOTANICOS, ZOOLOGICOS Y OTROS SERVICIOS CULTURALES | | | | | | | | | | | | | |
| 94201 | Bibliotecas | I-II | I | I | I-II-V | II | 94202 | Galerías de exposición artística | I-II | I | I | I-II-V | II |

ANEXO # 2 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

| ENTORNO AL PROYECTO LAGUNA ARTIFICIAL DEL SUR | | Y A R Q U E S | E G U R I D A | M I S I O N E | S A N I T A R I O | N D E D I F | ENTORNO AL PROYECTO LAGUNA ARTIFICIAL DEL SUR | | Y A R Q U E S | E G U R I D A | M I S I O N E | S A N I T A R I O | N D E D I F |
|---|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|----------------------------|--|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|----------------------------|
| 9. INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES | | | | | | | | | | | | | |
| 951. INSTALACIONES PARA TALLERES Y SERVICIOS DE REPARACIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| 95141 | Taller de Reparación de relojes y joyas | I-II | I | I | I-V | II-III | 95995 | Taller de Modistas y Sastres (Elaboración y Reparación de ropas). | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 952. SERVICIOS DE LIMPIEZA | | | | | | | | | | | | | |
| 95201 | Lavanderías, tintorerías y lavasecos | I-II | I | I | I-V | II | 95202 | Limpieza de alfombras | I-II | I | I | I-V | II |
| 959. SERVICIOS PERSONALES | | | | | | | | | | | | | |
| 95911 | Saíones de Cosmetología | I-II | I | I | I-V | II-III | 95977 | Call-Center (centro receptor de llamadas telefónicas) | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 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 |
| 95914 | Saíones de masajes, baños calientes, turcos, saunas (SPA) | I-II | I | I | II-V | II-III | 95981 | Alquiler de artículos para recepciones | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 95915 | Gimnasios | I-II | I | I | II-V | II-III | 95984 | Copiadoras de Documentos - Pisos | I-II | I | I | I-V | II-III |
| 95921 | Estudios fotográficos, fotógrafos, fotomecánicas | I-II | I | I | I-V | II | 95985 | Talleres de Chispas y copias de llaves | 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 la Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio, vigente.
- 2.- Sometarse 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, vigente

REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOCALES

PARQUEOS: I.- Para EDIFICACIONES NUEVAS, y EDIFICACIONES EXISTENTES que cambian 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

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 franje de protección de 400 m; XXXVIII.- El área y frente mínimo es el establecido en el Anexo # 3 analizado para "oficinas".

NOTAS :

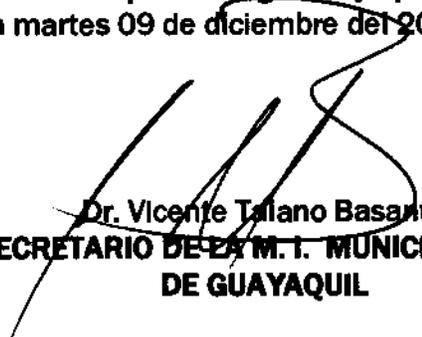
- a.- Las unidades sanitarias para Edificaciones de uso exclusivo tales como : comercio - industrias - educación - salud, etc.; deberán acogerse a lo que indique el Código de Arquitectura.
- b.- **SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS:**
Para Edificaciones de uso exclusivo tales como : comercio - industrias - servicios; se deberá proveer 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 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.

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Secretaría Municipal.- Guayaquil, 09 de diciembre del 2014

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. 15, página 08 de fecha martes 09 de diciembre del 2014.



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