

29/12/2000

## EL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

### CONSIDERANDO

- Que, la Constitución Política de la República en su Art. 228 prescribe que los gobiernos municipales gozarán de plena autonomía, y que en uso de su facultad legislativa podrán dictar ordenanzas, crear, modificar y suprimir tasas y contribuciones especiales de mejoras.
- Que, en materia de planeamiento y urbanismo a la administración municipal le compete elaborar programas y proyectos específicos a realizarse en el cantón, con el objeto de cumplir las funciones señaladas por la Ley de Régimen Municipal, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano.
- Que, es de imprescindible necesidad ejecutar proyectos de regeneración urbana, tendientes a lograr el mejoramiento arquitectónico y paisajístico, para beneficiar a la ciudad y a los predios involucrados en tales planes y lograr revitalizar a Guayaquil como centro cultural, turístico, comercial y de servicio, mediante un proceso sostenido de transformación gradual.
- Que, para ejecutar el proceso de regeneración urbana se requiere la intervención municipal tanto en los bienes afectados al servicio público tales como: calles, parterres, veredas, parques, etc., como en los bienes particulares o de uso privativo, en los cuales se precisa la armonización de ellos como parte de conjuntos arquitectónicos, mediante el mejoramiento de sus fachadas, culatas, columnas, soportales, etc., y su transformación, remodelación, cambio de colores de pintura y determinados materiales, construcción de cercas de solares sin edificación, etc.
- Que, la M. I. Municipalidad de Guayaquil en los últimos años ha realizado inversiones por varias decenas de millones de dólares para la construcción de obras públicas destinadas a servir y embellecer la ciudad.
- Que, el Art. 415 de la Ley de Régimen Municipal determina que el objeto de la Contribución Especial de Mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública.
- Que, el Ministerio de Economía y Finanzas, con oficio No. 1635 SGJ-2000-RPA, de fecha 22 de diciembre del 2000, suscrito por el doctor Enrique Gutiérrez Acosta, Subsecretario General Jurídico, encargado, ha otorgado dictamen favorable a la presente **Ordenanza de Regeneración Urbana para la ciudad de Guayaquil**, disponiendo que se suprima el último inciso del Art. 6 de la Ordenanza que decía “La reforma a la Ordenanza referida en este artículo se efectivizará desde el 1 de enero del año 2001”, prevaleciendo el texto del Art. 7 de este cuerpo legal.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido.

## EXPIDE

La siguiente:

### **Ordenanza de Regeneración Urbana para la ciudad de Guayaquil.**

**Art. 1.-** Esta Ordenanza establece normas y los procedimientos aplicables para que la M. I. Municipalidad de Guayaquil emprenda el Plan de Regeneración Urbana de la ciudad de Guayaquil, con el fin de estimular la autogestión de la comunidad, en armonía con la labor municipal, a fin de revitalizar el desarrollo arquitectónico y urbanístico, a través de la reparación, mejoramiento, restauración y mantenimiento de la ciudad.

**Art. 2.-** Las normas de esta Ordenanza regulan la intervención municipal en la ejecución de las siguientes obras de regeneración urbana:

- a) La reconstrucción, remodelación, transformación o mejoramiento de los bienes municipales de uso público tales como calles, veredas, parterres, distribuidores de tráfico, parques, etc.; y,
- b) El mejoramiento y la transformación de inmuebles del dominio particular o privado, mediante la ejecución de trabajos por parte de la municipalidad en fachadas, culatas, columnas, portales, etc., tendientes a revitalizar su valor arquitectónico y paisajístico, así como, mediante la construcción de las cercas de los solares que no cuenten con edificación.

**Art. 3.-** La Administración Municipal acometerá el Plan de Regeneración Urbana en los sectores que específicamente señale el Concejo Cantonal de Guayaquil mediante resolución, en la cual constará el o los sectores claramente delimitados y el tipo de obras que la administración municipal ejecutará tanto en los bienes de uso público del sector, cuanto en los inmuebles de propiedad particular objeto del Plan de Regeneración Urbana.

**Art. 4.-** El Plan de Regeneración Urbana por sectores, lo realizará la administración municipal mediante la ejecución de los trabajos necesarios para mejorar el entorno arquitectónico y paisajístico en general y, al mismo tiempo, logrando la revalorización económica de los inmuebles intervenidos por la acción municipal, de manera que se armonice por un lado el derecho del propietario del inmueble a ejercer el dominio del mismo a través de su legítimo uso, disfrute y libre disposición, por una parte; y, por otra, se legitime la función social de su propiedad, al constituirse en factor de desarrollo comercial, habitacional, turístico o de servicios.

Los propietarios de los inmuebles incorporados en los planes de regeneración urbana, están obligados a brindar su colaboración para el cumplimiento de los fines de esta Ordenanza, y no podrán oponerse a las labores que al respecto ejecute la Municipalidad, bajo las prevenciones legales correspondientes.

**Art. 5.-** El M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil determinará mediante Ordenanza los valores que les corresponderá pagar a los propietarios de inmuebles de esta ciudad beneficiados por las obras de regeneración urbana, ubicados en el sector sujeto a la

intervención municipal, y el plazo en que deberán hacerlo; ordenanza en la cual se deberá considerar lo siguiente: a) que las obras correspondientes al sector intervenido por la Municipalidad, hayan sido terminadas; b) que la inversión realizada haya beneficiado al inmueble individualmente considerado y al conjunto arquitectónico del sector donde se encuentre ubicado el predio.

El M. I. Concejo Cantonal al establecer el sector o los sectores objetos de la intervención municipal, en la ordenanza respectiva determinará las obligaciones comunitarias de los propietarios de los inmuebles, las labores de autogestión que ellos deberán emprender, las distintas actividades prohibidas o restringidas, flujos de tráfico y demás regulaciones urbanísticas.

**Art. 6.-** Refórmase los once numerales del artículo 1 de la "Ordenanza que establece la contribución especial de mejoras a los propietarios de los inmuebles urbanos del cantón Guayaquil, por la apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase, repavimentación urbana, construcción de aceras, mercados, plazas y parques, y demás obras públicas ejecutadas por la Municipalidad, promulgada en el suplemento del Registro Oficial No. 314 del 9 de noviembre de 1999", de conformidad con lo dispuesto a continuación:

Los numerales dirán:

1.- 0.9 por ciento (0.9%) del avalúo comercial municipal del predio para los sectores catastrales 57, 86, 91 y 95.

2.- 1.0 por ciento (1.0%) del avalúo comercial municipal del predio para los sectores catastrales 41, 43, 44, y 55.

3.- 1.05 por ciento (1.05%) del avalúo comercial municipal del predio para los sectores catastrales 16 y 27.

4.- 1.15 por ciento (1.15%) del avalúo comercial municipal del predio para los sectores catastrales 14, 42, 48, 49, 51, 53, 54, 56, 59, 69, 73, 74, 75, 76, 77 y 84.

5.- 1.30 por ciento (1.30%) del avalúo comercial municipal del predio para los sectores catastrales 06, 07, 08, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 23, 26, 40, 45, 46, 47, 50, 70, 80, 81, 82, 85, 87 y 93.

6.- 1.40 por ciento (1.40%) del avalúo comercial municipal del predio para los sectores catastrales 01, 02 y 4.

7.- 1.50 por ciento (1.50%) del avalúo comercial municipal del predio para los sectores catastrales 03, 58, 60, 63, 67, 68, 71, 78, 89, 90, 94, 96 y 97.

8.- 1.60 por ciento (1.60%) del avalúo comercial municipal del predio para los sectores catastrales 05, 09, 20, 21, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 38, 62, 64, 66, 79 y 98.

9.- 1.70 por ciento (1.70%) del avalúo comercial municipal del predio para los sectores catastrales 10, 11, 22, 35, 37, 39, 52, 61, 65, 92 y 99.

10.- 2.20 por ciento (2.20%) del avalúo comercial municipal del predio para el sector catastral 88.

11.- 2.40 por ciento (2.40%) del avalúo comercial municipal del predio para el sector catastral 33.

**Art. 7.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE 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 DE REGENERACIÓN URBANA PARA LA CIUDAD DE GUAYAQUIL**”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en Sesiones Ordinarias de fechas veinte y veintiuno de diciembre del año dos mil, en primero y segundo debate respectivamente.

Guayaquil, 21 de diciembre del 2000

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

De conformidad con lo prescrito en los artículos 72 numeral 31; 127, 128, 129 y 133 de la Ley de Régimen Municipal vigente, sanciono y ordeno la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, de la presente “**ORDENANZA DE REGENERACIÓN URBANA PARA LA CIUDAD DE GUAYAQUIL**”, en virtud de que en esta se establece la facultad de cobro por las obras que efectúe la Municipalidad a través de contribuciones especiales de mejoras, e incluso en la misma se reforma la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS A LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL, POR LA APERTURA, PAVIMENTACIÓN, ENSANCHE Y CONSTRUCCIÓN DE VÍAS DE TODA CLASE, REPAVIMENTACIÓN URBANA, CONSTRUCCIÓN DE ACERAS, MERCADOS, PLAZAS Y PARQUES, Y DEMÁS OBRAS PÚBLICAS EJECUTADAS POR LA MUNICIPALIDAD**”, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 314 del 9 de noviembre de 1999, una vez que se haya obtenido del Ministerio de Economía y Finanzas, la aprobación y dictamen legal correspondiente.

Guayaquil, 21 de diciembre del 2000

Jaime Nebot Saadi  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en los principales medios de comunicación escrita en el Cantón, de la presente **“ORDENANZA DE REGENERACIÓN URBANA PARA LA CIUDAD DE GUAYAQUIL”**, una vez concedida la aprobación respectiva por parte del Ministerio de Economía y Finanzas, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, **ALCALDE DE GUAYAQUIL**, a los veintiún días del mes de diciembre del año dos mil.- **LO CERTIFICO.**-

Guayaquil, 21 de diciembre del 2000

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

Se publicó el 29 de diciembre del 2000 en el Registro Oficial No. 234.