

30/11/02

EL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- QUE**, la Ordenanza que declara residencial a la Urbanización del Salado (Urdesa), con excepción de la Avenida Víctor Emilio Estrada Sciacaluga establece una tipología de edificación aislada de máximo dos pisos de altura, y con baja densidad de población residencial;
- QUE**, la reglamentación vigente en materia de Usos del Suelo no es acorde con la situación actual, respecto de los cambios de usos que se han producido como tendencia frente a ciertas calles y avenidas de Urdesa, tales como Avenida 28 NO Presidente Juan de Dios Martínez Mera (antes Las Monjas), la Avenida 30 NO Guayacanes, y la Avenida 26 NO del Rotarismo (antes Las Lomas), entre otras;
- QUE**, el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 5 y 19 de agosto de 1993, en primero y segundo debate respectivamente, discutió y aprobó la Ordenanza de Intensificación y Cambio de Uso del Suelo de Lotes con frente a la Calle 9 NO Víctor Emilio Estrada (Urdesa Central);
- QUE**, la situación actual pone de manifiesto la necesidad de consolidar cierta modificación al uso de las edificaciones, de tal forma que del exclusivo uso residencial actualmente establecido en Urdesa, salvo para la Calle 9 NO Víctor Emilio Estrada Sciacaluga, se pueda dar cabida complementariamente a usos comerciales y de servicios en otras calles y avenidas de la mencionada urbanización;
- QUE**, es necesario ordenar adecuadamente este fenómeno existente actualizando la base legal para su desarrollo urbanístico;
- En** uso de las atribuciones que conceden los Art. 64 ordinales 1° y 31°, Art. 232, limitación 3a. y 126 de la Ley de Régimen Municipal; y el artículo 16 de la Ordenanza que declara Zona Residencial a Urdesa,

EXPIDE:

la “**ORDENANZA DE INTENSIFICACION Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES Y EDIFICACIONES SITUADAS CON FRENTE A LA CALLE 9 NO VÍCTOR EMILIO ESTRADA SCIACALUGA, CALLE 11C NO ISABEL HERRERÍA HERRERÍA (ANTES QUINTA B), CALLE 11D NO DR. ISAAC AURELIO CABEZAS VILLALBA (ANTES LA SEXTA), CALLE 11C NO CARLOS CUEVA TAMARIZ (ANTES LA QUINTA), CALLE 12 NO DR. CARLOS LUIS PLAZA DAÑÍN, AV. 30 NO GUAYACANES, AV. 28 NO. JUAN DE DIOS MARTÍNEZ MERA (ANTES LAS MONJAS), TRANSVERSAL 26 NO MIGUEL ASPIAZU CARBO (ANTES CONTINUACIÓN DE LAS LOMAS), AVENIDA 26 NO DEL ROTARISMO (ANTES LAS LOMAS) Y CALLE 7 NO DR. JORGE PÉREZ CONCHA (ANTES CIRCUNVALACIÓN SUR)**”.

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN 1.-

FINALIDAD Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- Finalidad.-

La presente Ordenanza tiene por finalidad:

- 1.1.-** Dar cumplimiento a la Ley de Régimen Municipal y a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, de conformidad a los artículos pertinentes.
- 1.2.-** Regular y controlar el desarrollo urbanístico y arquitectónico, respecto de las tendencias de cambios de los usos e intensificación de parámetros de edificaciones que se manifiestan actualmente en las calles y avenidas que se mencionan en el artículo 2 de la presente Ordenanza.
- 1.3.-** Incorporar en un solo instrumento legal, las normas y disposiciones existentes tanto para la Calle 9 NO Víctor Emilio Estrada Sciacaluga, como para el resto de calles y avenidas que se determinan en la presente Ordenanza.

Art. 2.- Ámbito.-

- 2.1.-** Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a las Áreas de Uso Público así como en Lotes y Edificaciones de propiedad privada ubicadas con frente a: **LA CALLE 9 NO VÍCTOR EMILIO ESTRADA SCIACALUGA, CALLE 11C NO ISABEL HERRERÍA**

HERRERÍA (ANTES QUINTA B), CALLE 11D NO DR. ISAAC AURELIO CABEZAS VILLALBA (ANTES LA SEXTA), CALLE 11C NO CARLOS CUEVA TAMARIZ (ANTES LA QUINTA), CALLE 12 NO DR. CARLOS LUIS PLAZA DAÑÍN, AV. 30 NO GUAYACANES, AV. 28 NO. JUAN DE DIOS MARTÍNEZ MERA (ANTES LAS MONJAS), TRANSVERSAL 26 NO MIGUEL ASPIAZU CARBO (ANTES CONTINUACIÓN DE LAS LOMAS), AVENIDA 26 NO DEL ROTARISMO (ANTES LAS LOMAS) Y CALLE 7 NO DR. JORGE PÉREZ CONCHA (ANTES CIRCUNVALACIÓN SUR), de conformidad con el plano que se adjunta a la presente Ordenanza.

- 2.2.-** En las calles y avenidas mencionadas y dentro de los límites que se detallan en el numeral siguiente, los propietarios de predios con frente a dichas vías podrán efectuar cambios de usos y, o intensificaciones de los parámetros de las edificaciones, de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza.

- 2.3.-** Para tal efecto, se establecen los siguientes tramos de las citadas calles y avenidas:

< **Calle 9 NO Víctor Emilio Estrada Sciacaluga**
Desde la calle 7 NO Jorge Pérez Concha hasta el puente de conexión

con la ciudadela
Miraflores.

< **Calle 11 C NO Sra.
Isabel Herrería.
Herrería.-**

Desde Av. 30 NO
Guayacanes hasta la Av.
27 NO Dátiles.

< **Calle 11D NO Dr.
Isaac Aurelio Cabezas
Villalba.-**

Desde la Av.26 NO del
Rotarismo, hasta la Av.
24 NO Bálsamos.

< **Calle 12 NO Carlos
Luis Plaza Dañín**

Desde Av.24 NO
Bálsamos, hasta el límite
natural con la ciudadela
Kennedy.

< **Av. 30 NO
Guayacanes.-**

Desde la Calle 7 NO
Jorge Pérez Concha,
hasta la Avenida 27 NO
Dátiles.

< **Av. 28 NO Presidente
Juan de Dios Martínez
Mera.-**

Desde su límite natural
con el Estero Salado,
hasta la Calle 11C NO
Isabel Herrería Herrería.

< **Transversal 26 NO
Miguel Aspiazu Carbo.-**

Desde Calle 9 NO Víctor
Emilio Estrada
Sciacaluga, hasta la Calle
11 NO Dr. Antonio
Sánchez Granados.

< **Av. 26 NO Del
Rotarismo.-**

Desde Calle 9 NO Víctor
Emilio Estrada
Sciacaluga, hasta el
Paseo 11 NO.

< **Calle 7 NO Dr. Jorge
Pérez Concha.-**

Desde la Calle 9 NO
Víctor Emilio Estrada
Sciacaluga, hasta el 1°
Pasaje 25 NO.

SECCIÓN 2.

DE LA INTENSIFICACIÓN Y CAMBIO DE USOS DEL SUELO

Art. 3. Generales.-

Por esta Ordenanza se establece
normas que permitirán
incorporar al uso residencial
predominante:

< Otros tipos de
edificaciones y usos
compatibles.

< Aumentar los índices de
edificabilidad (COS y
CUS).

< Requerimientos de
parqueos y demás
condiciones de
funcionalidad de
conformidad con los usos
complementarios que se
incorporen al uso
residencial predominante.

Art. 4. Terminología

Para la correcta aplicación de
esta Ordenanza se adoptan, en lo
que sea aplicable, las
Definiciones y Siglas
relacionadas con normas que
regulan el Desarrollo Urbano
constantes en el Anexo 7 de la
Ordenanza del Plan Regulador
de Desarrollo Urbano de
Guayaquil.

**CAPÍTULO II
DISPOSICIONES PARTICULARES
SECCIÓN 1**

DE LAS NORMAS DE EDIFICACIÓN

Art. 5.- De los Tipos de Edificación.-

**5.1.- Se establece que para las:
AVENIDA 28 NO
PRESIDENTE JUAN
DE DIOS MARTÍNEZ
MERA,
TRANSVERSAL 26
NO MIGUEL**

**ASPIAZU CARBO y
AVENIDA 26 NO DEL
ROTARISMO,** que a efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se las identificará a cada uno de sus tramos correspondientes como **CORREDOR COMERCIAL 17 (CC17)**, en todos los lotes ubicados con frente a las mismas, se podrá realizar remodelaciones, ampliaciones o nuevas edificaciones, siempre y cuando se respeten los siguientes parámetros:

**NORMAS DE EDIFICACIÓN
CORREDOR COMERCIAL 17 (CC17)**

COS	CUS	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIO R	VOLADO S	DENSIDAD NETA	PARQUEO S
70%	200%	4 mt.	1.2 mt. c/ lado	10%	30%	400 hb/ha	(*)

(*).- En lo relacionado a parqueos, se aplicará lo dispuesto en el artículo 6 de la presente Ordenanza.

**5.2.- Se establece que para las:
CALLE 11C NO
ISABEL HERRERÍA
HERRERÍA, CALLE
11D NO DR. ISAAC
AURELIO CABEZAS
VILLALBA, CALLE
11C NO CARLOS
CUEVA TAMARIZ y
AVENIDA 30 NO
GUAYACANES,** que a efectos de la aplicación de la presente Ordenanza

se las identificará a cada uno de sus tramos como **CORREDOR COMERCIAL 18 (CC18)**, en todos los lotes ubicados con frente a las mismas, se podrán realizar remodelaciones, ampliaciones o nuevas edificaciones, siempre y cuando se respeten los siguientes parámetros:

**NORMAS DE EDIFICACIÓN
CORREDOR COMERCIAL 18 (CC18)**

COS	CUS	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	VOLADOS	DENSIDAD NETA	PARQUEOS
70%	200%	3 mt.	1.2 mt. c/ lado	10%	30%	400 hb/ha	(*)

(*).- En lo relacionado a parqueos, se aplicará lo dispuesto en el artículo 6 de la presente Ordenanza.

- 5.3.-** Se establece que para las: **CALLE 9 NO VÍCTOR EMILIO ESTRADA SCIACALUGA** y **CALLE 7 NO. JORGE PÉREZ CONCHA**, que a efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se las identificará a cada uno de sus tramos como **CORREDOR COMERCIAL VE (CC-VE)**, se podrán realizar remodelaciones, ampliaciones o nuevas edificaciones, siempre y cuando se respeten los siguientes parámetros:

**NORMAS DE EDIFICACIÓN
CORREDOR COMERCIAL VE (CCVE)**

SUB ZONAS	DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		ALTURA	RETIROS		
		COS	CUS		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR
CC- VE 1/ A1(*)	570	80%	260%	70%	PORTAL PB.(2 ml) 1P.(0 ml) 2P-3P (2 ml)	PB(0 ml) Primero al tercer alto (2 ml.)	14%
B1(*)	570	80%	260%	90%		PB(0 ml) Primero al tercer alto (1.5 ml.)	12%
B2(*)	570	80%	260%	120%		PB(0 ml) Primero al tercer alto (1.2 ml.)	10%

1/- En aplicación y ratificación de la Ordenanza de Edificación y Cambio del Uso del Suelo en lotes con frente a la Calle 9 NO Víctor Emilio Estrada.

Sector A1.- Calle 9 NO Víctor Emilio Estrada, desde Calle 7 NO Dr. Jorge Pérez Concha hasta la Av. 28 NO Presidente Juan De Dios Martínez Mera, y Calle 7 NO Dr. Jorge Pérez Concha, desde la Calle 9 NO Víctor Emilio Estrada hasta 1° Pasaje 25 NO.

Sector B1.- Calle 9 NO Víctor Emilio Estrada, desde la Av. 28 NO Presidente Juan De Dios Martínez Mera hasta la Av. 30 NO Guayacanes.

Sector B2.- Calle 9 NO. Víctor Emilio Estrada, desde la Av. 30 NO Guayacanes hasta el puente que sirve de unión con la Av. 37 NO Dr. Adolfo Alvear Ordóñez de la Ciudadela Miraflores.

(*).- Para solares esquineros esta norma será aplicable sólo para el frente del corredor comercial. Para el otro frente corresponden los retiros aplicables a la sub-zona del caso.

SECCIÓN 2.

DE LAS PLAZAS PARA APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.

Art. 6.- Disposiciones Generales.-

6.1.- A fin de mantener un adecuado nivel de circulación vehicular en las vías, en caso de requerirse nuevas plazas de aparcamiento por efectos de cambios o intensificación de usos a las edificaciones existentes en el ámbito de la presente Ordenanza, éstas no podrán ser computadas considerando las plazas de aparcamientos situadas frente de la propiedad.

6.2.- Los requerimientos de plazas de aparcamiento, deberán ser totalmente resueltos al interior de los predios, pudiendo utilizarse para tal efecto los retiros frontales o laterales de las edificaciones.

6.3.- Se permitirá construir edificaciones de planta baja y una sola planta alta, destinadas a uso Residencial, Comercial o de Servicios sin exigirse plazas de aparcamientos, siempre que dichas edificaciones no sean catalogadas como de concurrencia masiva, de conformidad con lo previsto en la presente

Ordenanza, y cuyos solares cumplan con las siguientes características:

- a).- Solares con frente máximo de 12 mts.
- b).- Solares medianeros de máximo 420 m2 y solares esquineros de máximo 500 m2 de superficie.

Art. 7.- Edificaciones existentes o nuevas que sí requieren plazas de Aparcamiento.-

7.1.- Se exigirá plazas de aparcamiento a partir de una segunda planta alta, según el uso al que vaya a ser destinada la edificación, y de conformidad con los siguientes requerimientos:

- a).- Residencial: 1 plaza por cada unidad de vivienda.
- b).- Oficinas y Servicios: 1 plaza por cada 80 m2 de construcción.
- c).- Comercio menor: 1 plaza cada 60 m2 de construcción.

7.2.- Se exigirán plazas de aparcamiento para los denominados locales de Concurrencia Masiva, independientemente del nivel de la edificación en que se desarrollen, y de conformidad con los siguientes requerimientos:

(94202).- Galerías de Exposición artística.- 1

plaza c/30 m2 de área de exposición.

(94201).- Bibliotecas.- 1 plaza c/60 m2 de área de uso público.

Museos- Jardines Botánicos-Zoológicos.-

1 plaza c/30 m2 de área de exposición.

(93911).-

Organizaciones

Religiosas.- 1 plaza c/15 m2 de construcción.

(93100).- Educación

Primaria.- 1 plaza c/2 aulas + 2 para visitantes.

Educación Secundaria.-

1 plaza c/2 aulas + 4 para visitantes.

(81031).- Casas y Agencias de Cambio y operaciones con divisas.- 1 plaza c/30 m2 de construcción.

Centros Comerciales.- 1 plaza c/30 m2 de locales y área de circulación para el público.

Cines/Teatros.- 1 plaza c/15 m2 de construcción.

(81011-81012).- Bancos Nacionales -

Internacionales.- 1 plaza c/30 m2 de construcción.

(81021-81022-81024).-

Asociaciones de Ahorro y Préstamo.

Cooperativas de Ahorro y Crédito. Financieras.-

1 plaza c/30 m2 de construcción.

(63104).- Restaurantes, parrilladas, marisquerías, pizzerías, etc.- 1 plaza c/15 m2 de local

(62549).- Juguetería y venta de juegos infantiles.- 1 plaza c/40

m2 de área de venta en locales de hasta 400 m2 y una plaza c/30 m2 de área de venta en locales mayores a 400 m2, más un espacio para camión por c/400 m2 de área de bodegaje.

(62422).- Grandes

Tiendas.- 1 plaza c/40 m2 de área de venta en locales de hasta 400 m2 y una plaza c/30 m2 de área de venta en locales mayores a 400 m2, más un espacio para camión por c/400 m2 de área de bodegaje.

(62162).-

Supermercados.- 1 plaza c/25 m2 de área de venta en locales de hasta 400 m2; 1 plaza c/15 m2 de área de venta en locales mayores de 400 m2, más un espacio para camión por c/400 m2 de bodegaje.

7.3.- Si una remodelación implicare cambios al uso de la edificación, y el solar en el que se implanta el edificio tenga frentes y áreas mayores a las estipuladas en el art. 6, numeral 6.3 de esta Ordenanza, se exigirá plazas de aparcamiento de acuerdo a lo establecido en el numeral anterior.

7.4.- Si en una edificación existente se solicitare autorización para aumentos, y en la parte existente no se realizare cambios de usos, se exigirá aparcamientos en

función solamente del área incrementada, en proporción según con lo

establecido en el artículo 7, numeral 7.1 del presente artículo.

Art. 8.- Edificaciones existentes o nuevas que no requieren plazas de aparcamiento.-

8.1.- En edificaciones existentes, independientemente del número de pisos que contengan, que se sometan a remodelaciones y que estén ubicadas en solares con frentes y áreas mayores que las indicadas en el Art. 6, numeral 6.3 anterior, no se exigirá aparcamientos, si son destinadas exclusivamente a vivienda.

8.2.- En edificaciones existentes, independientemente del número de pisos que contengan, que soliciten autorización para aumentos en terrazas existentes, no se exigirá aparcamientos si aquellos aumentos se destinaren exclusivamente a vivienda.

Art. 9.- Aparcamientos en la Vía Pública.-

Para la concesión de espacios de aparcamiento y permiso de ocupación de vía pública, se aplicará lo señalado en la Ordenanza de Uso del Espacio y Vía Pública, publicada en el R.O. # 68 del 18 de noviembre de 1992, en su capítulo VII que trata **DE LOS ESPACIOS PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.**

**CAPÍTULO III
SECCIÓN 1**

USO DEL SUELO EN ÁREAS PRIVADAS

Art. 10.- De los Usos Permitidos.-

En los lotes ubicados con frente a las calles y avenidas mencionadas en el Art.2, numeral 2.3 de la presente Ordenanza, se permitirá el desarrollo de actividades en forma independiente o combinada en un mismo predio, de conformidad con lo establecido en los siguientes Cuadros de Compatibilidad de Usos.

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

ACTIVIDADES PERMITIDAS INDEPENDIENTES O COMBINADAS EN UN MISMO PREDIO			
OFICINAS Y SERVICIOS PERSONALES			
COD.	ACTIVIDADES	COD.	ACTIVIDADES
96001	Organizaciones Internacionales y otros servicios Extraterritoriales.	93200	Institutos y laboratorios de Investigación y Científicos
95995	Modistas y sastres	83231	Servicios elaboración de datos y de tabulación
95921	Estudios fotográficos	83222	Servicios de Contabilidad y Auditoría.
95915	Gimnasios	83213	Servicios jurídicos (Abogados)
95911	Cosmetólogos	83211	Notarios Públicos.
95910	Peluquerías B Salones de Belleza	83290	Servicios prestados a Empresas exceptuando el alquiler y arrendamiento de maquinaria
93503	Organizaciones Profesionales	83254	Servicios y agencias de publicidad
93502	Colegios Profesionales	83252	Investigación Mercado
93501	Bolsas de Comercio	83240	Servicios Técnicos y Arquitectónicos
93319	Otros profesionales de la salud	83100	Bienes Inmuebles
93317	Odontólogos	81020	Otros Establecimientos Financieros
93316	Médicos	82002	Compañías de Seguros y Reaseguradoras
93314	Laboratorios Médicos	72001	Comunicaciones
93313	Ingenieros químicos, farmacéuticos	71912	Agencias de Turismo (incluye venta pasajes)
93311	Centros Médicos	71911	Agencia de Correos- Telégrafos y otros

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

ACTIVIDADES PERMITIDAS INDEPENDIENTES O COMBINADAS EN UN MISMO PREDIO			
COMERCIO MENOR Y ESPECIALIZADO			
COD.	ACTIVIDADES	COD.	ACTIVIDADES
95200	Lavanderías, lavasecos y otros establecimientos de limpieza.	62525	Artículos típicos (Artesanías)
63103	Venta de hamburguesas, papas fritas, etc.	62522	Artículos Ortopédicos
63102	Cafeterías, salones de té, etc.	62521	Artículos Médicos
62584	Venta de equipos de comunicación	62519	Artículos del Hogar.
62572	Venta repuestos y material electrónico	62518	Artículos de fotografía y Óptica
62566	Repuestos vehículos motorizados	62517	Artículos del Deporte
62565	Productos Naturales	62515	Armería, artículos de caza
62564	Perfumerías y Cosméticos	62514	Árboles y Plantas
62563	Papelerías y artículos de oficina	62512	Antigüedades y venta cuadros de pintura
62562	Mueblerías	62432	Tiendas de géneros, telas y sedas
62559	Material Eléctrico	62431	Tapicerías B alfombras - cortinas
62558	Marcos B Cuadros	62426	Sábanas, cubrecamas, etc.
62556	Máquinas oficina, cálculo, contabilidad	62423	Prendas de vestir
62552	Librerías	62421	Colchones
62547	Floristería	62412	Calzado
62545	Ferreterías y Almacenes de pintura.	62300	Cigarrillos y Agencia de Lotería
62544	Farmacias	62181	Venta de leche y productos lácteos
62542	Equipo profesional y científico	62171	Venta de Galletas
62539	Equipo de Computación	62161	Puestos de Pan
62538	Cristalerías, loza, porcelanas, menajes, etc.	62141	Heladerías, Pastelerías
62534	Casas de música- instrumentos musicales.	62131	Fruterías
62533	Boutiques	62122	Embutidos y Fiambres
62529	Bazares	62121	Confiterías
62528	Baldosas	62111	Abarrotes

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

ACTIVIDADES PERMITIDAS ÚNICAMENTE EN PREDIOS INDEPENDIENTES			
LOCALES DE CONCURRENCIA MASIVA			
COD.	ACTIVIDADES	COD.	ACTIVIDADES
94202	Galerías de Exposición artística	81012	Bancos Internacionales
94201	Bibliotecas -Museos- jardines, etc.	81011	Bancos Nacionales
93911	Organizaciones Religiosas	63104	Restaurantes, parrilladas, pizzerías, etc.
93100	Instrucción Pública	62549	Juguetería y venta de juegos infantiles
81030	Servicios Financieros	62422	Grandes Tiendas
81020	Otros establecimientos Financieros	62162	Supermercados

Art. 11.- De los Usos Prohibidos.-

11.1.- Por ningún concepto podrán funcionar en la ciudadela Urdesa Central, ni siquiera en las calles y avenidas señaladas en la presente Ordenanza como Corredores Comerciales, aquellas actividades no contempladas en los Cuadros de Compatibilidad de Usos.

11.2.- Complementariamente a lo anterior, se deja expresa constancia así mismo, que no podrán funcionar instalaciones destinadas a Discotecas, salsotecas, night clubes, barras, bares, salones, cantinas, casas de citas, hoteles, moteles, hostales, pensiones, residenciales, burdeles, billares, prostíbulos, cabarés, o cualquier otra modalidad de centros nocturnos, bajo cualquier denominación, ni industrias de cualquier naturaleza y dimensiones, talleres, gasolineras, depósitos de gas licuado y otros combustibles, explosivos y tóxicos, lubricantes, etc.

**CAPÍTULO IV
RESPONSABILIDADES PROCEDIMIENTOS Y EXCEPCIONES**

Art. 12.- La aplicación y cumplimiento de la presente Ordenanza se le encarga a las Direcciones Municipales de Urbanismo, Avalúos y Registro; Justicia y Vigilancia, Obras Públicas; y Uso del Espacio y Vía Pública.

Art. 13.- Los propietarios de predios con frente a las calles y avenidas a las que se hace referencia en el Art. 2, numeral 2.3 de la presente Ordenanza, someterán sus expedientes para realizar las construcciones requeridas, de conformidad a los procedimientos regulares establecidos.

**CAPITULO V
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

Primera.- Aquellos negocios que al momento de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza se encuentran funcionando en la ciudadela Urdesa Central, y se encuentren fuera de las calles y avenidas determinadas en el Art. 2, numeral 2.3 de este instrumento, deberán proceder de la siguiente manera:

a).- Quienes cuenten con los permisos municipales válida y oportunamente otorgados, esto es, patente de comerciante y tasa de habilitación; y además, se encuentran incluidos dentro del censo de locales comerciales que efectuó la Dirección de Uso del Espacio y Vía Pública en los años 2001 y 2002, contarán con un plazo de hasta el 31 de diciembre del 2004, para trasladarse a un lugar en que sea factible su funcionamiento de conformidad con las normas jurídicas imperantes en el cantón, no pudiendo, por ende, por ningún concepto, seguir funcionando luego del plazo indicado.

b).- Quienes no cuenten con los permisos municipales válida y oportunamente otorgados, esto es, patente de comerciante y tasa de habilitación, pero sí se

encuentren incluidos dentro del censo de locales comerciales que efectuó la Dirección de Uso del Espacio y Vía Pública en los años 2001 y 2002, contarán con un plazo hasta el 31 de diciembre del 2003, para trasladarse a un lugar en que sea factible su funcionamiento de conformidad con las normas jurídicas imperantes en el cantón, no pudiendo, por ende, por ningún concepto, seguir funcionando luego del plazo indicado.

c).- Quienes no cuenten con los permisos municipales válida y oportunamente otorgados, esto es, patente de comerciante y tasa de habilitación, y/o no se encuentren incluidos dentro del censo de locales comerciales que efectuó la Dirección de Uso del Espacio y Vía Pública en los años 2001 y 2002, contarán con un plazo hasta el 31 de marzo del 2003, para trasladarse a un lugar en que sea factible su funcionamiento de conformidad con las normas jurídicas imperantes en el cantón, no pudiendo, por ende, por ningún concepto, seguir funcionando luego del plazo indicado.

Durante los plazos previstos en la Presente Disposición Transitoria, los locales a los que se refiere la presente Ordenanza, al igual que todos los otros locales comerciales y de servicios de la ciudad, deberán observar todas las normas jurídicas que regulan su adecuado funcionamiento y más normas aplicables para cada caso.

Segunda.- Quienes incumplan con su obligación de desocupar, dentro del plazo aplicable para cada caso, los locales actualmente destinados a un fin distinto del residencial en la ciudadela Urdesa Central, serán clausurados de manera inmediata, siendo suficiente notificación para dicho efecto la publicación por la prensa de la presente Ordenanza.

En consecuencia de lo expresado, luego del vencimiento de los plazos indicados en los literales a, b y c de la disposición transitoria primera, en la ciudadela Urdesa Central, fuera de las calles y avenidas indicadas en el Art. 2, numeral 2.3 de la presente Ordenanza, solamente podrán existir inmuebles destinados a vivienda o áreas verdes, no pudiendo compartirse su uso con alguna otra actividad, ni siquiera aquellas que no tengan fin de lucro y que no requieran de la obtención de patente de comerciante y/o tasa de habilitación.

Tercera.- Independientemente de lo dispuesto en las dos disposiciones transitorias precedentes, aquellos restaurantes que al momento de entrar en vigencia la presente Ordenanza se encuentren fuera de las calles determinadas como corredores comerciales en Urdesa Central, pero que:

- < Constituyan establecimientos considerados como tradicionales en Urdesa Central, destacándose en la gastronomía;
- < Ofrezcan servicios de primera categoría al turismo, con las debidas comodidades para sus visitantes y cumpliendo con las normas aplicables que rigen el medio ambiente;
- < Cuenten con instalaciones que signifiquen para la M. I. Municipalidad inversiones de primera categoría; y,
- < Que cuenten con los permisos municipales correspondientes, esto es, patente de

comerciante y tasa de habilitación, válida y oportunamente obtenidos, y se encuentren incluidos dentro del censo de locales comerciales que efectuó la Dirección de Uso del Espacio y Vía Pública en los años 2001 y 2002, podrán seguir funcionando previo cumplimiento de los requisitos de Ley, siempre y cuando mantengan como destino exclusivo de su actividad la de restaurante, y presenten un plan y cronograma de nuevas inversiones en el que deberá obligatoriamente contemplarse el mecanismo para dotar de aparcamientos propios y seguridad para los clientes del establecimiento, en el caso de que no los tuviere, de acuerdo con las normas técnicas contenidas en la Ordenanza vigente sobre la materia, para conocimiento y aprobación de la Municipalidad de Guayaquil.

Finalmente, para poder acogerse a lo dispuesto en la presente Disposición Transitoria Tercera, los representantes de los restaurantes deberán presentar la solicitud correspondiente en un plazo máximo e improrrogable de sesenta días a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, a la que se deberá acompañar el precitado plan y cronograma de inversiones.

DISPOSICIÓN FINAL.

Por efectos de la aprobación de la presente Ordenanza, derógase la Ordenanza de Intensificación y Cambio de Uso de Suelo de Lotes con frente a la Avenida Víctor Emilio Estrada (Urdesa Central), discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil en sesiones ordinarias de fechas 5 y 19 de agosto de 1993, en primero y segundo debate, respectivamente.

Deróganse igualmente todas las normas y disposiciones contenidas en Ordenanzas, Reglamentos, Acuerdos y Resoluciones Municipales, que se opongan al texto y vigencia de la presente Ordenanza, exceptuando la Ordenanza Reformatoria De la Construcción y Ornato, discutida y aprobada por el M. I. Concejo en las sesiones del 10 y 13 de noviembre de 1956.

Art. 7.- VIGENCIA.

Esta Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOS.

Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

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

CERTIFICO: Que la presente **“ORDENANZA DE INTENSIFICACIÓN Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES Y EDIFICACIONES SITUADAS CON FRENTE A LA CALLE 9 NO VÍCTOR EMILIO ESTRADA**

SCIACALUGA, CALLE 11C NO ISABEL HERRERÍA HERRERÍA (ANTES QUINTA B), CALLE 11D NO DR. ISAAC AURELIO CABEZAS VILLALBA (ANTES LA SEXTA), CALLE 11C NO CARLOS CUEVA TAMARIZ (ANTES LA QUINTA), CALLE 12 NO DR. CARLOS LUIS PLAZA DAÑÍN, AV. 30 NO GUAYACANES, AV. 28 NO. JUAN DE DIOS MARTÍNEZ MERA (ANTES LAS MONJAS), TRANSVERSAL 26 NO MIGUEL ASPIAZU CARBO (ANTES CONTINUACIÓN DE LAS LOMAS), AVENIDA 26 NO DEL ROTARISMO (ANTES LAS LOMAS) Y CALLE 7 NO DR. JORGE PÉREZ CONCHA (ANTES CIRCUNVALACIÓN SUR)”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en Sesiones Ordinarias de fechas catorce y veintiuno de noviembre del año dos mil dos, en primero, y segundo y definitivo debate, respectivamente.

Guayaquil, 21 de noviembre del 2002

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo

SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 126, 127, 128, 129 y 133 de la Ley de Régimen Municipal vigente, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA DE INTENSIFICACIÓN Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES Y EDIFICACIONES SITUADAS CON FRENTE A LA CALLE 9 NO VÍCTOR EMILIO ESTRADA SCIACALUGA, CALLE 11C NO ISABEL HERRERÍA HERRERÍA (ANTES QUINTA B), CALLE 11D NO DR. ISAAC AURELIO CABEZAS VILLALBA (ANTES LA SEXTA), CALLE 11C NO CARLOS CUEVA TAMARIZ (ANTES LA QUINTA), CALLE 12 NO DR. CARLOS LUIS PLAZA DAÑÍN, AV. 30 NO GUAYACANES, AV. 28 NO. JUAN DE DIOS MARTÍNEZ MERA (ANTES LAS MONJAS), TRANSVERSAL 26 NO MIGUEL ASPIAZU CARBO (ANTES CONTINUACIÓN DE LAS LOMAS), AVENIDA 26 NO DEL ROTARISMO (ANTES LAS LOMAS) Y CALLE 7 NO DR. JORGE PÉREZ CONCHA (ANTES CIRCUNVALACIÓN SUR)”,** y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación por uno los diarios de mayor circulación en el Cantón.

Guayaquil, 21 de noviembre del 2002

Jaime Nebot Saadi

ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en los diarios de mayor circulación en el Cantón, de la presente **“ORDENANZA DE INTENSIFICACIÓN Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES Y EDIFICACIONES SITUADAS CON FRENTE A LA CALLE 9 NO VÍCTOR EMILIO ESTRADA SCIACALUGA, CALLE 11C NO ISABEL HERRERÍA HERRERÍA (ANTES QUINTA B), CALLE 11D NO DR. ISAAC AURELIO CABEZAS VILLALBA (ANTES LA SEXTA), CALLE 11C NO CARLOS CUEVA TAMARIZ (ANTES LA QUINTA), CALLE 12 NO DR. CARLOS LUIS PLAZA DAÑÍN, AV. 30 NO GUAYACANES, AV. 28 NO. JUAN DE DIOS MARTÍNEZ MERA (ANTES LAS MONJAS), TRANSVERSAL 26 NO MIGUEL ASPIAZU CARBO (ANTES CONTINUACIÓN DE LAS LOMAS), AVENIDA 26 NO DEL ROTARISMO (ANTES LAS LOMAS) Y CALLE 7 NO DR. JORGE PÉREZ CONCHA (ANTES**

CIRCUNVALACIÓN SUR)", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los veintiún días del mes de noviembre del año dos mil dos.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 22 de noviembre del 2002

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

Se publicó el 30 de noviembre del 2002 en los diarios "El Universo", "El Telégrafo" y "Expreso" de Guayaquil.