

31/07/86

## EL M.I. CONCEJO CANTONAL

### CONSIDERANDO

- Que el crecimiento poblacional de Guayaquil ha generado un elevado nivel deficitario de vivienda popular;
- Que el déficit de vivienda popular genera asentamientos masivos que producen problemas urbanísticos de difícil solución y de elevado costo social y material;
- Que las normas exigidas por la Ordenanza vigente de Parcelaciones y Urbanizaciones no permiten el tratamiento del suelo a bajo costo, de tal manera que no pueden acceder al mercado de lotes urbanizados las familias de ingresos económicamente limitados;
- Que además inciden negativamente en el desarrollo de los Programas de Viviendas, los incrementos de costo relacionados con el financiamiento y ejecución de la infraestructura básica;
- Que compete a la M.I. Municipalidad de Guayaquil, a la Junta Nacional de la Vivienda, al Banco Ecuatoriano de la Vivienda y al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, resolver el problema en el aspecto técnico, mediante la utilización de estándares mínimos urbanísticos y arquitectónicos, como sistema normativo para este tipo de urbanizaciones;

En uso de las atribuciones que le concede la Ley de Régimen municipal.

### ACUERDA

**EXPEDIR LA SIGUIENTE ORDENANZA DE NORMAS MINIMAS PARA LOS DISEÑOS URBANISTICOS Y ARQUITECTONICOS Y PARA EL PROCEDIMIENTO DE RECEPCION DE OBRAS, EN PROGRAMAS ESPECIALES DE VIVIENDA.-**

### CAPITULO I

#### De los conceptos.-

**Art. 1.-** Para los efectos de la Ordenanza, se denominan Programas Especiales de Vivienda, aquellos proyectos destinados a satisfacer los requerimientos mínimos y elementales de habitación, que siendo propuestos por entidades públicas o semipúblicas o Empresas Privadas a través de personas naturales o jurídicas, sean aceptadas como tales por el Departamento Municipal de Planeamiento Urbano.-

Un Programa Especial de Vivienda, podrá ser considerado como Urbanización Progresiva, cuando en su primera etapa de desarrollo, garantice la prestación de todos los servicios básicos a la comunidad que en ella habita, utilizando para el efecto los estándares mínimos susceptibles de ser desarrollados hasta lograr niveles óptimos de urbanización.-

Para efectos de las Urbanizaciones Progresivas, pueden utilizarse como mínimo, desde 2 (dos) hectáreas, definiéndose estos segmentos de terrenos como “MACROLOTES”.-

**Art. 2.-** La calificación de un Proyecto como Programa Especial de Vivienda, será concedida única y exclusivamente por la Sección Control de Planificación y Usos del Suelo, del Departamento de Planeamiento Urbano, ajustándose a planos y mecanismos diseñados para tal efecto por dicho Departamento Municipal.-

De igual manera, la Sección Control de Planificación y Usos del Suelo, calificará los terrenos donde se solicite urbanizar en forma progresiva, cuando sean presentados bajo la denominación de Macrolotes.

#### **Del ámbito de aplicación de la Ordenanza.-**

**Art. 3.-** La presente Ordenanza constituye el texto obligatorio de los requerimientos a cumplir el Promotor y/o Urbanizador, tanto para el diseño, cuanto para el procedimiento de entrega de obra ejecutadas en los “Programas Especiales de Vivienda”, de acuerdo a lo señalado en el artículo precedente.

De igual manera, el texto obligatorio tanto para la calificación de un terreno bajo la denominación de “MACROLOTES” cuanto para el procedimiento de desarrollo y entrega la obra ejecutadas en los Programas Especiales de Vivienda sobre Macrolotes.

#### **De la vigencia de la Ordenanza.-**

**Art. 4.-** El plazo de la vigencia de la presente Ordenanza será susceptible de expiración al momento en que el M. I. Concejo, considere su revisión, previo al informe favorable del Departamento de Planeamiento Urbano.

**Art. 5.-** Las presentes normas se interpretarán atendiendo su contenido textual y, en caso de requerirlo el M. I. Concejo requerirá del informe del Departamento de Planeamiento Urbano.-

## **CAPITULO II**

#### **De la concesión de los permisos.-**

**Art. 6.-** Están sujetos a permiso municipal los proyectos de todos los Programas Especiales de Vivienda que se propongan ejecutar dentro de las áreas señaladas en los planos mencionados en el Art. 2., tanto por la Empresa Privada, como aquellos que se promuevan por intermedio de Organismos del Estado o Entidades de Derecho Público.-

Se incluye en esta disposición aquellos proyectos de Programas Especiales de Vivienda que se desarrollen sobre macrolotes.-

**Art. 7. -** La concesión del permiso municipal, se extenderá a todas las etapas que comprende la realización del proyecto correspondiente y su obtención estará sujeta a los procedimientos establecidos para tal fin.-

#### **Condiciones de otorgamiento del permiso.-**

**Art. 8.-** Las autorizaciones para los permisos se otorgaran con sujeción a lo dispuesto en esta Ordenanza respecto al tipo de Proyecto y a las condiciones y garantías previstas en los mismos (capítulo especial de esta Ordenanza).-

De igual manera las autorizaciones para que un terreno sea considerado como macrolote, se sujetaran a las disposiciones señaladas en el Art. 11, siendo su área mínima 2 Há. (dos hectáreas).-

**Art. 9.-** El Departamento de Planeamiento Urbano se reserva el derecho de revocar la autorización del permiso en caso de detectar anomalías en una o más de las condiciones aprobadas, según el caso.-

**Art. 10-** La protección del medio ambiente y la conservación de la naturaleza, se realizará mediante la preservación del suelo, de todo proceso de degradación a través de medidas que excluyan los usos del suelo que generen efectos perjudiciales:

### **CAPITULO III**

#### **DISPOSICIONES GENERALES.-**

**Art. 11-** El objeto de la presente Ordenanza, es el de permitir la urbanización de terrenos ubicados en zonas para uso residencial, señaladas en el plano mencionado en el Art. 2, en las que no se ha materializado desarrollo ni asentamiento humano alguno.-

Las obras de infraestructura y los equipamientos comunitarios, se pueden implementar por etapas, llegando gradualmente a alcanzar niveles de urbanización completa.-

En el caso del “MACROLOTE”, el Departamento de Planeamiento Urbano considerará: que el terreno en mención forme parte de un diseño urbanístico general en el que se haya aprobado el Plan Vial, el equipamiento comunitario, la densidad, los estudios de agua potable, alcantarillado, aguas lluvias, redes de energía eléctrica y telefónicas.-

Las obras de infraestructura y los equipamientos comunitarios se implementarán a lo que específicamente en cada caso disponga la Sección Control de Planificación y Usos del Suelo, tomando en consideración las condiciones del sector donde se halle ubicado el proyecto de diseño urbanístico general al que pertenece el Macrolote.

Siendo el objeto de la inclusión del macrolote implementar las urbanizaciones progresivas, la Sección Control de Planificación y Usos del Suelo elaborará un mecanismo mediante el cual la ejecución de obras en cada Macrolote, constituya una etapa de urbanización progresiva, dentro del diseño urbano general del que forma parte.-

**Art. 12-** Cuando el área del terreno a urbanizarse sea mayor a 10 Ha. los estudios técnicos de las obras de infraestructura de una urbanización progresiva, deberán contemplar dos niveles de ejecución: el primero en ellos dado por el nivel de desarrollo al que está obligado alcanzar el Promotor asegurando la prestación de todos los servicios básicos.- El segundo nivel de ejecución mostrará la situación definitiva de la urbanización, luego de su desarrollo progresivo posterior a la entrega recepción de la urbanización. Dichos estudios serán entregados por el Promotor y serán aprobados por

las empresas y departamentos competentes, debiendo por lo menos contar con la aprobación de los estudios para el primer nivel de ejecución como requisito para el permiso de construcción de la urbanización, comprometiéndose a la presentación de los estudios técnicos de la situación definitiva de la urbanización aprobada previa la entrega-recepción de la misma.

**Art. 13.-** Compete desarrollar Programas Especiales de Vivienda a Organismos del Estado, Entidades de Derecho Público ó a la Empresa Privada, siempre y cuando hayan sido calificadas como tales, conforme lo dispone el Art. 2 de la presente Ordenanza.

#### **CAPITULO IV**

### **NORMAS MINIMAS PARA LOS DISEÑOS URBANISTICOS Y ARQUITECTONICOS.-**

#### **DE LOS USOS DEL SUELO.-**

**Art. 14.-** Los Proyectos de los Programas Especiales de Viviendas incluirán los siguientes usos del suelo:

Vivienda.- Que puede ser: unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar.

Comercio.- Que podrá ser concentrado o disperso, dependiendo del proyecto calificado por el Dpto. de Planeamiento Urbano.

Mixto.- Limitado a aquellas áreas de terreno que tengan acceso vehicular, dependiendo de la calificación que al proyecto haga el Dpto. de Planeamiento Urbano y de conformidad con la Ley.

Servicios comunales.- El uso comunal comprenderá las Áreas cubiertas o abiertas destinadas a educación, salud, mercados, comunicaciones y policía.

Áreas verdes y Recreativas.- Este uso comprenderá parques, áreas deportivas, paseos y todas aquellas áreas abiertas destinadas a uso recreacional.

Vial.- Comprende las vías vehiculares y peatonales.

**Art. 15. -** Los porcentajes de usos del suelo admitidos, son los siguientes:

Uso residencial.- Máximo 65%

Uso comercial - vendible.- Mínimo 3%

Area cedida al Municipio.- Mínimo 12%, debiendo destinarse de este porcentaje al menos 8 % para espacios verdes con superficies de acuerdo a los núcleos de servicio y que en ningún caso serán inferior a los 800 M2.

El 4% restante será destinado a servicios comunitarios de acuerdo a lo que disponga la tabla adjunta.

Uso vial.- Que comprende las vías vehiculares y peatonales además de los estacionamientos vehiculares, corresponde al 20%.

**Art. 16.-** Estos porcentajes se obtendrán con relación al área bruta total.

El área bruta total se establecerá considerando la mitad de las secciones de las vías perimetrales del diseño que existieren o se crearen. (linderos - ejes de vía).

Se contabilizarán los porcentajes de usos del suelo excluyendo el área afectada por las vías primarias de la ciudad.

Cuando una ó varias vías correspondientes a la estructura vial general atraviese total o parcialmente el área a urbanizarse, el Promotor y/o Urbanizador deberá ejecutar totalmente dichos segmentos de vía.

Cuando una ó varias vías correspondientes a la estructura vial general, atraviesan el lindero del área a urbanizarse, el Promotor y/o Urbanizador ejecutará el 50% de la sección de dicha vía.

**Art. 17-** Los espacios verdes serán implementados por el Promotor de acuerdo a diseños aprobados por el Dpto. de Planeamiento Urbano y con especificaciones en cuanto a los espacios a utilizarse, aprobados por el Dpto. de Arborización y Parques.

Se deberá prever por cuenta del Promotor las instalaciones necesarias para el mantenimiento.

En tanto no sea entregada totalmente por el Promotor y/o Urbanizador, el mantenimiento de las Áreas verdes correrá por su cuenta, en forma total.

**Art. 18-** La distancia mínima entre calles vehiculares será de 100 metros.

La sección mínima de acera será de dos metros.

En las vías vehiculares, se considerará la sección de calzada, entre línea de fábrica, así:

.- Locales sin salidas: 12,50 metros.

.- Locales con salida: 15,00 metros.

.- Colectores: 23,00 metros.

En las vías peatonales, la sección de calzada: 6 mts.

**Art. 19-** Las normas mínimas de obras de infraestructura serán fijadas por las Empresas competentes.

En lo que dice relación con las especificaciones de vías de la urbanización, éstas variarán de acuerdo a la jerarquía de la vía ó por la calidad propia del suelo, pudiendo utilizarse en forma ascendente, para el caso de vías locales, doble riesgo bituminoso como mínimo hasta hormigón, en las vías colectoras.

Las especificaciones serán concedidas por el Dpto. de Planeamiento Urbano con el visto bueno del Dpto. de Obras Públicas Municipales.

### **De las densidades.-**

**Art. 20.-** La máxima densidad bruta será de 400 hab/Ha, en proyectos de vivienda unifamiliar/bifamiliar, pudiendo llegar a un máximo de 600 hab/Ha., únicamente en bloques multi-familiares.

La infraestructura que demande esta densidad, superando la capacidad de las Empresas, correrá por cuenta del Promotor.

### **De los lotes.-**

**Art. 21.-** Todos los lotes deberán tener acceso a una vía ya sea peatonal ó vehicular. Ningún lote podrá estar a una distancia mayor de 160 mts., de una vía vehicular.

**Art. 22.-** Los proyectos de Programas Especiales de Vivienda que sean presentados por Organismos del Estado, Entidades de Derecho Público o la Empresa Privada, necesariamente deberán acogerse a las siguientes normas:

a.- Cada proyecto puede estar destinado a construcciones con adosamiento corrido, construcciones pareadas o construcciones individuales.

b.- Los lotes sobre los cuales se permitirá estos tipos de construcciones se regirán por las siguientes normas:

b. 1. El área para los solares donde se levantarán viviendas unifamiliares fluctuará entre 65 M2. y 75 M2. procurando guardar una relación 1:2 ó 1:3 entre el frente y el fondo respectivamente;

b.2. El área de los solares destinados a viviendas bifamiliares, fluctuarán entre 76 M2. y 90 M2., debiendo guardar la misma relación de 1: 2 ó 1: 3.

b.3. En lotes destinados a vivienda multifamiliar, el área mínima así como los frentes, fondos y retiros, además del área de construcción, será señalada en cada caso por el Departamento Municipal de Planeamiento Urbano.

c.- Para lotes con vivienda unifamiliar, se observará un retiro frontal de 2 metros. Los retiros laterales y posteriores serán calificados según el proyecto, por el Dpto. de Planeamiento Urbano.

d.- Para lotes con vivienda bifamiliar se observará un retiro frontal de 3 metros. Los retiros laterales y posteriores serán calificados según el proyecto, por el Dpto. de Planeamiento Urbano.

e.- No podrá construirse sobre ningún retiro frontal.

f.- Los lotes de los Programas Especiales de Viviendas tendrán siempre las superficies y retiros mínimos determinados en esta Ordenanza y no podrán ser subdivididos, vendidos o gravados, ni aun título de particiones sucesorias.

g.- Esta Limitación de dominio así como lo relacionado a retiros frontales, constará específicamente en la escritura de propiedad.

## **DE LAS VIVIENDAS.-**

**Art. 23.-** Para la construcción de las viviendas, se establecen las normas siguientes:

a.- Las viviendas unifamiliares o bifamiliares, podrán desarrollarse en dos plantas, incluyendo planta baja;

b.- En las viviendas multifamiliares se desarrollarán cinco plantas incluyendo la baja, como máximo, sin ascensor;

c.- Todo espacio habitacional será iluminado y ventilado naturalmente.

d.- Las habitaciones destinadas al baño no podrán comunicarse con la cocina.

e.- La superficie mínima de patios interiores (planta baja/planta alta) será de 4 Mtrs<sup>2</sup>.

f.- La Altura mínima de las habitaciones será de 2.50 m. libres, medidos de piso terminado a cara inferior del tumbado.

g.- El antepecho de ventanas no podrá estar a menos de 1,20 Mtrs. medidos desde el piso terminado;

h. Los vaños de las ventanas se sujetarán a las normas del INEN.

i.- El ancho mínimo de las escaleras en viviendas individuales unifamiliares será de 0.90 Mtrs. y de 1.20 M. en escaleras colectivas.

j.- El ancho mínimo de los corredores en viviendas unifamiliares y bifamiliares será de 0.90 metros.

k.- La puerta de entrada a las unidades de vivienda será de 2 metros por 0.90 metros.

Las puertas de dormitorios y cocinas será de 2 metros por 0.80 metros.

Las puertas de baños: 2 metros por 0.70 mts.

l.- El máximo "volado" aspetado para los balcones de planta alta, tanto en viviendas unifamiliares como bifamiliares, será de 1 metro, contando a partir de la línea de construcción (no línea de fábrica) y solo se permitirá en la fachada anterior.

## **DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.-**

**Art. 24.-** Para la aprobación de los proyectos de construcción en los "Programas Especiales de Vivienda", se utilizarán materiales incombustibles.

## **DE LOS ESTACIONAMIENTOS.-**

**Art. 25.-** En los Programas Especiales de Vivienda propuestos por organismos del Estado o Entidades de Derecho Público no se exigirá estacionamientos vehiculares dentro del lote.

Se establecerán para el efecto bajas diseñadas paralelas a las aceras y/o playas de estacionamientos.

Se calcularán playas de estacionamiento en relación de uno cada seis unidades de viviendas unifamiliares o bifamiliares y no por cada tres viviendas multi-familiares.

**Art. 26.-** En los programas propuestos por la Empresa Privada los Promotores y Urbanizadores se sujetarán a lo dispuesto en cada caso por el Dpto. Municipal de Planeamiento Urbano.

#### **De la estructura vial.-**

**Art. 27.-** Comprende las áreas vehiculares y peatonales. Para su diseño se tomarán en consideración las siguientes normas;

a.- Vía colectora.- (Con carácter de vía Perimetral central o divisoria entre etapas):

Sección total: 23 metros.

Sección aceras: 2 metros cada una (2)

Sección parterre central: 2 metros

b.- Locales con salida.-

Sección total: 15 metros

Sección aceras: 2 metros cada una (2)

Sección parterre: 2,50 metros cada uno (2)

Sección carriles: 3,00 metros cada uno (2)

c.- Locales sin salida.-

Sección total: 12,50 metros

Sección aceras: 2 metros cada una (2)

Sección parqueos: 2,50 metros (1)

Sección carriles: 3 metros cada uno (2)

d.- Peventuales.-

Sección total: 6 metros.

Sección cinta peatonal: 2 metros cada una (2)

Sección parterre central: 2 metros (1).

**Art. 28.-** La disposición precedente se observará en todo proyecto de Programa Especial de Vivienda, bien sea tipo oficial, semioficial o privado.

### **CAPITULO V**

#### **NORMAS TECNICAS MINIMAS PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.**

**Art. 29.-** Con excepción de lo específicamente normado, para los proyectos especiales de vivienda, las normas mínimas de diseño, normas constructivas y de materiales a

aplicarse, serán los establecidos por las Empresas de Servicios Públicos, EMAP-G., EMAG., IETEL., EMELEC., Bomberos.

## **CAPITULO VI**

### **DE LA OBLIGATORIEDAD DEL URBANIZADOR (ORGANISMOS DEL ESTADO, ENTIDADES DE DERECHO PUBLICO Y EMPRESA PRIVADA).-**

**Art. 30.-** Tiene la obligación el Urbanizador de realizar a su cuenta y costo, las obras de urbanización de conformidad a las regulaciones establecidas en las especificaciones determinadas en esta Ordenanza.

Se autoriza a la Junta de la Vivienda la construcción de las obras de urbanización y vivienda en forma simultánea.

**Art. 31.-** El costo total en las obras de urbanización serán por cuenta del Urbanizador sin que la Municipalidad contraiga obligación alguna para la ejecución de la urbanización.

**Art. 32.-** Los trabajos a que se obliga a realizar el Urbanizador son los siguientes:

- a.- Apertura, arreglo, nivelación de las calles vehiculares, peatonales y calzadas.
- b.- Instalación de redes de agua potable y alcantarillado, las acometidas domiciliarias, incluyendo los medidores de acuerdo a las especificaciones técnicas y normas mínimas establecidas por las respectivas Empresas Municipales.
- c.- Instalaciones de redes de Distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de las calles, de acuerdo a las especificaciones técnicas y normas mínimas establecidas por la Empresa Eléctrica de Guayaquil.
- d.- Construcción de bordillos y aceras de hormigón simple igual a las existentes en la ciudad de acuerdo a las especificaciones y normas mínimas establecidas por el M. I. Municipio.
- e.- Arborización en todos los espacios verdes, de acuerdo a los planos de equipamientos presentados y aprobados por la Sección Control de Planificación y Usos del Suelo, del Dpto. de Planeamiento Urbano.
- f.- Terminado de vías de acuerdo a las especificaciones técnicas y normas mínimas aprobadas en los planos respectivos con la aprobación del Departamento de Planeamiento Urbano, el propietario y/o Urbanizador podrá realizar las obras de urbanización en forma progresiva, como también podrá realizar los trabajos por zonas hasta completar la totalidad del proyecto.

El Urbanizador anunciará por escrito con 15 días de anticipación a la Sección Control de Planificación y Usos del Suelo a las Empresas correspondientes, la fecha en que dará comienzo a cada rubro de trabajo.

El propietario y/o Urbanizador dará acceso a la fiscalización municipal para que se efectúen las inspecciones de obras durante el transcurso de las mismas.

Las obras de las vías perimetrales de la Urbanización, estarán a cargo del Urbanizador. Los Colindantes que se beneficien con estas obras abonarán a la Municipalidad la contribución de Mejoras correspondientes. La misma que en base a un estudio económico de las obras realizadas por el Urbanizador y previo el informe de la Dirección de Avalúos y Catastro se determinará el valor a reembolzar al Urbanizador, una vez considerados los gastos de recaudación.

La canalización incluirá las instalaciones de tuberías, pozos de revisión, sumideros de aguas lluvias, conexiones domiciliarias que se construyeran de acuerdo a las normas mínimas de diseño aprobados por la Empresa Municipal de Alcantarillado.

Las instalaciones de agua potable comprende la localización de tuberías, válvulas, hidrantes, uniones, medidores, piezas especiales de igual calidad y de acuerdo a las normas mínimas de diseño, aprobadas por la Empresa Municipal de Agua Potable.

La red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público será aérea y comprenderá las instalaciones de líneas de alta y baja tensión para el servicio público y privado con sus respectivos accesorios y de acuerdo a las normas mínimas de diseño y especificaciones, aprobadas por la Empresa Eléctrica de Guayaquil.

Todos los trabajos y materiales empleados en las obras determinadas en los artículos anteriores pasarán a ser propiedad municipal, tan pronto la urbanización sea recibida por la M. I. Municipalidad, mediante escritura pública.-

El plazo para la construcción y entrega de las obras de urbanización será determinado por el Dpto. de Planeamiento Urbano, del I. Municipio, en base a los cronogramas de trabajos presentados por el Urbanizador.

Se aclara que a solicitud de la Junta Nacional de la Vivienda, la Municipalidad a través de la Dirección del Dpto. de Planeamiento Urbano, podrá, a su criterio, y, previo a la aprobación del anteproyecto, autorizar la ejecución de los trabajos de limpieza y conformación de plataformas en sus programas de viviendas.

Por ser la Junta Nacional de la Vivienda un organismo del Estado, se le exime del requisito de hipoteca parcial de los lotes urbanizados.

El Dpto. de Planeamiento Urbano, consultará al Alcalde el tipo de garantía que deberá presentar por el fiel cumplimiento de la construcción total de las obras de urbanización, igual garantía se entregara para la construcción de viviendas.

## **CAPITULO VII**

### **DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACION DEL PROYECTO URBANISTICO REVISION Y RECEPCIÓN DE OBRAS EN PROGRAMAS ESPECIALES DE VIVIENDA.-**

El procedimiento general de aprobación, revisión y recepción de un Programa Especial de Vivienda consta de cuatro (4) fases sucesivas, que son:

**Art. 33.-** Para proyectos por Organismos de Estado o Entidades de Derecho Público.-

a.- Obtención de un certificado por parte del Dpto. de Planeamiento Urbano, mediante el cual se determinará la o las afectaciones viales de haberlas.

Obtención de los certificados de factibilidad de servicio del terreno sobre el cual se ejecutará el o los programas de viviendas por parte de la EMAP-G., EMAG., y EMELEC.-

b.- Aprobación de los planos del proyecto urbanístico.

c.- Obtención por parte del Dpto. de Planeamiento Urbano del permiso de construcción que puede ser simultáneo con respecto a las obras de urbanización y a las viviendas. Luego de haber obtenido las aprobaciones correspondientes a los estudios técnicos de urbanización de todas y cada una de las Empresas.-

d.- Podrá el M. I. Concejo autorizar la venta de solares mediante escritura pública de una urbanización, etapa o sector de urbanización, cuando a juicio del Dpto. de Planeamiento Urbano y previo informes de las Empresas correspondientes, se garantice la prestación mínima de los servicios de acceso, agua potable, energía eléctrica y alumbrado a las potenciales edificaciones que en dicho sector, etapa o urbanización se pueden construir.

Los informes de las Empresas indicarán los porcentajes reales de avance de las obras correspondientes.

La Junta Nacional de la Vivienda, exenta del pago de tasa de fiscalización, deberá acompañar como requisito una garantía bancaria o hipotecaria (de acuerdo a lo dispuesto por el señor Alcalde) por un monto equivalente al faltante de las obras fijado por el Dpto. de Planeamiento Urbano.

**Art. 34.-** Para proyectos presentados por la Empresa Privada.-

a.- Iguales requisitos a los solicitados en el inciso a) referente a los Organismos de Estado o Entidades de Derecho Público;

b.- Igual al inciso b) referente a los Organismos de Estado o Entidades de Derecho Público;

c.- Obtención por parte de Dpto. de Planeamiento Urbano del permiso de construcción, el mismo que NO PODRÁ SER SIMULTANEO con respecto a las obras de urbanización y a las viviendas.

Tal permiso de construcción de obras de urbanización se concederá luego de haber obtenido las aprobaciones correspondientes a los estudios de urbanización de todas y cada una de las urbanizaciones.

d.- Podrá el M. I. Concejo autorizar la venta de solares mediante escritura pública, de una urbanización etapa o sector de urbanización, cuando a juicio del Dpto. de Planeamiento Urbano y previo informes de las Empresas correspondientes, se garantice mínimo la prestación de los servicios de accesos, agua potable, energía eléctrica y alumbrado a las potenciales edificaciones que en dicho sector, etapa o urbanización se puedan construir. Los informes de las Empresas indicarán los porcentajes reales de alcance de las obras correspondientes.

Para dicha autorización el Promotor deberá cancelar previamente el valor correspondiente a la tasa de fiscalización de la etapa, sector ó de la urbanización que se haya desarrollado. (Así mismo deberá acompañar como requisito, una garantía bancaria o hipotecaria por un monto equivalente al faltante de las obras fijado por el Dpto. de Planeamiento Urbano). Dicha garantía será convenida con el Procurador Síndico Municipal y depositada ante el señor Tesorero Municipal.

El plazo será establecido en función al cronograma de obras de urbanización presentado.

e.- Si vencido el plazo establecido para la garantía y no habiendo sido solicitada la recepción o renovación de la etapa, sector o urbanización por lo menos con dos meses de anticipación, al señor Tesorero Municipal, procederá a hacer efectiva la garantía siendo su monto consignado.

Para los proyectos presentados por organismos del Estado Entidades de Derecho Público y Empresa Privada.-

**Art. 35.-** Posterior a la resolución del M. I. Concejo, el interesado presentara en el plazo de un mes al Dpto. de Planeamiento Urbano, el cronograma de ejecución de las obras de la etapa o sector que vaya a realizar así como también el presupuesto de dichas obras desglosado por rubros y por flujos mensuales.

Si transcurrido dicho plazo no se presentare lo requerido el Dpto. de Planeamiento Urbano, supondrá el desistimiento del Promotor y comunicara al M. I. Concejo tal situación, a fin de que sea revocado el permiso de la urbanización.

**Art. 36.-** El Cronograma de ejecución de la urbanización deberá ser inscrito en una de las notarías del Cantón, acompañado por una carta-compromiso, del Promotor a someterse a todas las disposiciones expresas en esta Ordenanza.

Se aceptará hasta un máximo de dos variaciones al Cronograma presentado, ya que la Municipalidad estima como una de sus prioridades, la ejecución de las obras propuestas.

El Promotor de la urbanización podrá solicitar por una sola vez la renovación de la garantía por el faltante de las obras de la urbanización, etapa o sector. Dicha solicitud se presentará ante el señor Tesorero Municipal, por lo menos dos meses antes del vencimiento de la garantía.

**Art. 37.-** En los casos de incumplimiento del cronograma debidamente notarizado el M. I. Municipio impondrá una multa igual a la multiplicación de los siguientes factores:

- a.- Meses de retraso;
- b.- "5" cinco salarios mínimos;
- c.- Factor K establecido en la siguiente tabla:

	K
De 1 lote hasta 100 lotes	1
De 101 lotes hasta 250 lotes	2
De 251 lotes hasta 500 lotes	3
De 501 lotes hasta 1.000 lotes	4
De 1001 lotes en adelante	5

Fórmulas a aplicarse: Multa a x b x k.

**Art. 38.-** Podrá el M. I. Concejo resolver sobre la recepción de una urbanización progresiva cuando a juicio del Departamento de Planeamiento Urbano y de conformidad de las Empresas competentes, se estime que las obras planificadas para ser ejecutadas por el Promotor, se encuentren totalmente terminadas de conformidad a los diseños aprobados simultáneamente el Concejo autorizará a sus representantes a fin de que se suscriban las actas de entrega recepción de las obras de urbanización al Municipio y su traspaso a las Empresas correspondientes incluyendo el Departamento de Arborización y Parques entrega-recepción que deberá constar por escritura pública en la que también se protocolizarán los informes correspondientes.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-**

Aquellas urbanizaciones que a la fecha de expedición de la presente, no cuenten a la fecha con la aprobación definitiva de planos, por parte del M. I. Concejo, deberán cumplir con lo dispuesto en el Art... de la presente Ordenanza, en lo que dice relación con las áreas cedidas al Municipio.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del M. I. Concejo Cantonal, a los veintiséis días del mes de junio de mil novecientos ochenta y seis.

Jorge Carvajal Guevara  
**VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO**

Ab. Walter Novillo Castillo  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

**CERTIFICO:** Que la presente Ordenanza de Normas Mínimas para los Diseños Urbanísticos y Arquitectónicos para el procedimiento de Recepción de Obras en "Programas Especiales de Vivienda", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil en sesiones ordinarias de fecha 9 y 26 de junio de 1986.

Ab. Walter Novillo Castillo  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

De conformidad con lo dispuesto en los Arts. 127, 128, 129 y 133 de la Ley de Régimen Municipal vigente, sancionó la presente Ordenanza de Normas Mínimas para los Diseños Urbanísticos y Arquitectónicos, y para el Procedimiento de Recepción de Obras en "Programas de Vivienda" y ordeno su publicación por uno de los diarios de mayor circulación que se editan en el Cantón.

Guayaquil, junio 27 de 1986

Ing. Jorge Perrone Galarza  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

**SECRETARIA MUNICIPAL.-** Guayaquil, a los veintisiete días del mes de junio de mil novecientos ochenta y seis, sancionó, firmó y ordenó su publicación en uno de los diarios de la localidad, la Ordenanza de Normas Mínimas para los Diseños Urbanísticos y Arquitectónicos para el procedimiento de Recepción de Obras en “Programas Especiales de Vivienda”, el señor Ing. Jorge Perrone Galarza, Alcalde de Guayaquil, a los veintisiete días del mes de junio de mil novecientos ochenta y seis.- LO CERTIFICO.

Ab. Walter Novillo Castillo  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

Se publicó el 31 de julio de 1986 en el diario “Expreso” de Guayaquil.