

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL  
CONSIDERANDO**

**QUE**, la Constitución de la República en su artículo 238, consagra la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados, la cual se encuentra contemplada en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 5;

**QUE**, con fecha 19 de octubre de 2010, en el Suplemento del Registro Oficial #303 se publicó el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el que establece en el artículo 54 literales c) y o), que son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico; y, regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, lo cual guarda relación con lo establecido en el artículo 57 literales w) y x) de la misma normativa;

**QUE**, la administración municipal, en los casos que promueva y estimule el sector de la construcción, especialmente en urbanizaciones desarrolladas total o parcialmente, debe procurar que dicho incentivo sea promovido tomando en consideración la capacidad instalada de la infraestructura vial, agua potable y alcantarillado sanitario, y fundamentalmente la existente en materia de equipamientos comunitarios, espacios verdes, etc.;

**QUE**, la Urbanización Kennedy Norte, comprende territorios ubicados en un sector de intensa actividad comercial y de servicios en su entorno, cuya normativa amerita actualizar, en el marco de lo anteriormente establecido, las expectativas actuales internas a dicho desarrollo en cuanto al incremento de la intensidad de la edificación y ciertos usos no residenciales complementarios;

**QUE**, el desarrollo de las edificaciones en la Urbanización Kennedy Norte ha estado normado con Reglamentos Internos individuales aplicables a las diez etapas de tal Urbanización, aprobados por el M. I. Concejo Cantonal en varias sesiones entre el 31 de julio de 1986 y septiembre 29 de 1987, así como con una Reglamentación Ampliatoria que rige en forma general para aquellas etapas, publicada en la prensa el 25 de marzo de 1995; y,

**QUE**, las Direcciones de Urbanismo, Avalúos y Registro y de Ordenamiento e Infraestructura Territorial han considerado necesario se actualice el marco jurídico relativo al sector que comprende la Urbanización Kennedy Norte, en lo que respecta a su régimen urbanístico y a la construcción de edificaciones por lo que han propuesto la expedición de la presente Ordenanza.

En ejercicio de la facultad normativa que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**EXPIDE:**

**La "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE REGLAMENTOS INTERNOS DE  
LA URBANIZACIÓN KENNEDY NORTE"**



## TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.- OBJETO.-** La presente Ordenanza Sustitutiva establece las normas básicas a las que deberán sujetarse las edificaciones a construirse, ampliarse, o modificarse, en la urbanización Kennedy Norte, en solares independientes o unificados.

**Artículo 2.- ÁMBITO.-** Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro de los límites de la Urbanización Kennedy Norte, que se ilustra en el plano Anexo 1 de esta Ordenanza y que comprenderá los DOS SECTORES (I y II) Y LOS CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS (CC 13 H- CC 16 H Y CC 17 KN).

**Artículo 3.- DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS.-** Forma parte de esta Ordenanza Sustitutiva la siguiente documentación complementaria:

- Plano de la Ordenanza, Anexo 1.
- Cuadro de Compatibilidad de Usos, Anexo 2.
- Cuadro de Normas de edificación, Anexo 3.

## TITULO II DISPOSICIONES PARTICULARES

**Artículo 4.- DE LA IDENTIFICACIÓN DE SECTORES Y CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS**

- 4.1. SECTOR I.-** Consta en el plano Anexo 1 de esta ordenanza, al Este de la Av. Francisco de Orellana, dichos solares No son frentistas a los nuevos corredores de comercios y servicios y corresponde a las siguientes manzanas y solares:

| Manzanas | Solares        | Manzanas | Solares          |
|----------|----------------|----------|------------------|
| 62       | 7 a 16         | 87       | 1 a 17           |
| 63       | 6 a 14         | 88       | 1 a 8 y 11 a 14  |
| 64       | 7 a 17         | 89       | 1 a 9 y 12 a 15  |
| 65       | 4 a 12         | 90       | 1 a 10 y 13 a 19 |
| 66       | 14 a 19        | 91       | 1 a 12 y 16 a 26 |
| 67       | 11 a 22        | 92       | 1 a 11 y 14 a 23 |
| 74       | 15 a 30        | 93       | 1 a 8            |
| 75       | 1,3 y 8        | 94       | 2 a 35           |
| 76       | 14 a 26        | 95       | 1 a 12 y 29 a 30 |
| 77       | 1 a 12         | 96       | 5 a 11           |
| 78       | 1 a 11         | 97       | 1 a 16 y 21 a 34 |
| 79       | 1 a 23         | 98       | 4 a 14           |
| 80       | 5 a 14         | 99       | 1 a 17           |
| 81       | 14 a 29        | 100      | 1 a 7 y 12 a 17  |
| 82       | 1 a 6          | 102      | 1 a 30           |
| 83       | 1 a 5 y 9 a 11 | 103      | 1 a 28           |
| 84       | 9 a 17         | 104      | 1 a 24           |
| 85       | 1 a 18         | 105      | 1 y 9 a 17       |
| 86       | 1 a 18         | 141      | 4 a 15           |



- 4.2. **SECTOR II.-** Consta en el plano Anexo 1 de esta ordenanza, al Oeste de la Av. Francisco de Orellana, dichos solares No son frentistas a los nuevos corredores de comercios y servicios y corresponde a las siguientes manzanas y solares:

| Manzanas | Solares          | Manzanas | Solares         |
|----------|------------------|----------|-----------------|
| 107      | 32 a 58          | 127      | 1 a 14          |
| 108      | 1 y 9 a 13       | 128      | 19 a 35         |
| 109      | 1 a 13           | 129      | 1 a 6 y 9 a 11  |
| 110      | 36 a 65          | 130      | 1 a 6 y 9 a 12  |
| 111      | 1 a 18, 24 a 42  | 131      | 1 a 5 y 9 a 11  |
| 112      | 1 a 18, 36 y 37  | 132      | 1 a 29          |
| 113      | 1 a 12 y 16 a 25 | 133      | 1 a 13          |
| 114      | 2 a 12           | 134      | 1 a 14          |
| 115      | 5 a 18           | 135      | 1 a 12          |
| 116      | 3 a 15           | 136      | 1 a 9 y 12 a 17 |
| 117      | 3 a 18           | 138      | 3 a 12          |
| 118      | 3 a 19           | 139      | 12 a 21         |
| 119      | 13 a 22          | 140      | 1 a 15          |
| 120      | 1 y 13 a 19      | 142      | 11 a 20         |
| 121      | 1 a 8 y 11 a 16  | 143      | 1 a 22          |
| 122      | 1 a 7 y 10 a 14  | 144      | 1 y 17 a 20     |
| 123      | 1 a 6 y 9 a 12   |          |                 |

- 4.3. **CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS 13-H (CC 13-H).-** Consta en el plano Anexo 1 de esta ordenanza, al Oeste de la Av. Francisco de Orellana, dichos solares son frentistas a la AV. 9 NO - DR. MIGUEL H. ALCIVAR tramo desde la Calle 12 A NO Alejandro Andrade Coello hasta la Av. 10 NO Av. Francisco de Orellana y se prolonga con el tramo desde la Calle 15 A NO, María Piedad Castillo de Leví hasta la Av. 12 NO, Av. José Santiago Castillo Castillo, corresponde a las siguientes manzanas y solares:

| Manzanas | Solares               | Manzanas   | Solares  |
|----------|-----------------------|------------|----------|
| 74       | 1 a 14                | 93         | 10 a 17  |
| 75       | 4, 6, 11, 17, 24 y 25 | 95         | 13 a 16  |
| 76       | 1 a 12                | 96         | 1 a 4    |
| 80       | 1, 3, 15 a 24         | 97         | 17 y 20  |
| 81       | 1 a 13                | 98         | 1 a 3    |
| 82       | 7 a 10                | 100        | 8 y 11   |
| 83       | 6 y 7                 | 106        | 1-1 y 16 |
| 84       | 1 a 8                 | 137(NUEVO) | 1        |
| 88       | 9 y 10                | 141        | 1 a 3    |
| 89       | 10 y 11               | 144(NUEVO) | 2 a 11   |
| 90       | 11 y 12               | 147        | 1        |

- 4.4. CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS 16-H (CC 16-H).**- Consta en el plano Anexo 1 de esta ordenanza, dichos solares son frentistas a la **AV. 10 NO - AV. FRANCISCO DE ORELLANA** tramo desde la Calle 12 A NO Alejandro Andrade Coello hasta la Av. 9 NO - Dr. Miguel H. Alcivar, corresponde a las siguientes manzanas y solares:

| Manzanas | Solares  | Manzanas | Solares           |
|----------|----------|----------|-------------------|
| 62       | 1 a 6    | 69       | 1-1, 2 a 10       |
| 63       | 1 a 5    | 70       | 11, 31 a 35       |
| 64       | 1 a 6    | 71       | 1, 28 a 38        |
| 65       | 1 a 3    | 72       | 1                 |
| 66       | 1, 5 a 8 | 73       | 1, 2-1. 2-2 y 2-3 |
| 67       | 1 a 10   | 146      | 1                 |
| 68       | 1        | 154 *    | 1 *               |

\* Se asume como corredor aplicable a esta manzana 154, el corredor CC 16H.

- 4.5. CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS -KN (CC 17-KN).**- Constan en el plano Anexo 1 de esta ordenanza, y son los solares frentistas a las siguientes calles:

- 4.5.1 AV. 12 NO - JOSE SANTIAGO CASTILLO CASTILLO, (NORTE-SUR),** Tramo desde la Av. 11 NO Luis Orrantia C. hasta la Av. 8A NO Dr. Juan Tanca Marengo, y corresponde a las siguientes manzanas y solares:

| Manzanas | Solares | Manzanas | Solares |
|----------|---------|----------|---------|
| 73       | 3       | 129      | 7 y 8   |
| 107      | 1 a 29  | 130      | 7       |
| 110      | 1 a 33  | 131      | 7 y 8   |
| 115      | 1 a 4   | 133      | 14 a 25 |
| 116      | 1 y 2   | 134      | 15 a 28 |
| 117      | 1 y 2   | 135      | 13      |
| 118      | 1 y 2   | 136      | 10 y 11 |
| 119      | 1 y 2   | 138      | 1 y 2   |
| 127      | 16 a 30 | 139      | 1 a 10  |
| 128      | 1 a 18  | 142      | 1 a 10  |

- 4.5.2. AV. 11 NO -DR. LUIS ORRANTIA CORNEJO, (NORTE-SUR),** Tramo desde Av. 12 NO José Santiago Castillo Castillo hasta la Av. 9 NO Miguel H. Alcivar, y corresponde a las siguientes manzanas y solares:

| Manzanas | Solares         | Manzanas | Solares |
|----------|-----------------|----------|---------|
| 69       | 1-2             | 114      | 13 y 14 |
| 70       | 1 a 10, 17 a 22 | 115      | 19 a 21 |
| 71       | 3 a 27          | 120      | 10      |
| 107      | 1 y 59          | 121      | 9 y 10  |
| 109      | 15 a 28         | 122      | 8 y 9   |
| 112      | 20 a 35         | 123      | 7 y 8   |
| 113      | 14 y 15         | 126      | 20      |

- 4.5.3. CALLE 13 NO – JUSTINO CORNEJO, (ESTE-OESTE), Tramo desde la Av. 12 NO José Santiago Castillo Castillo hasta la Av. 9 NO - Av. Dr. Miguel H. Alcivar, y corresponde a las siguientes manzanas y solares:**

| Manzanas | Solares | Manzanas | Solares    |
|----------|---------|----------|------------|
| 67       | 30      | 96       | 12 a 15    |
| 91       | 13 y 14 | 107      | 29 y 31    |
| 92       | 12 y 13 | 108      | 2 a 8      |
| 93       | 9 y 10  | 109      | 14 y 15    |
| 94       | 1 y 36  | 110      | 1, 66 y 67 |
| 95       | 17 a 28 | 114      | 1, 14 a 24 |

- 4.5.4. CALLE 13 C NO – NAHIM ISAIAS BARQUET, Tramo desde la Av. 10 NO Francisco de Orellana hasta la Av. 12 NO José Castillo Castillo, y corresponde a las siguientes manzanas y solares:**

| Manzanas | Solares | Manzanas | Solares    |
|----------|---------|----------|------------|
| 70       | 1       | 111      | 20 a 23    |
| 71       | 27      | 112      | 19 y 20    |
| 110      | 33 a 35 | 115      | 1, 21 a 35 |

- 4.5.5. CALLE 14 NO - VICTOR HUGO SICOURET PAZMIÑO, Tramo desde el puente hacia Urdesa Norte, Av. 12 NO - José Santiago Castillo Castillo hasta Av. 9 NO - Av. Dr. Miguel H. Alcivar, y corresponde a las siguientes manzanas y solares:**

| Manzanas | Solares | Manzanas | Solares |
|----------|---------|----------|---------|
| 69       | 1-2     | 119      | 2 a 12  |
| 70       | 22      | 120      | 2 a 10  |
| 105      | 2 a 8   | 126      | 1 a 19  |
| 106      | 16      | 128      | 1 a 36  |

## Artículo 5.- DE LAS CONDICIONES DE USO Y DE EDIFICACIÓN

### 5.1. SECTOR I - SECTOR II

**5.1.1. Condiciones de Uso,** es exclusivamente RESIDENCIAL

**5.1.2. Condiciones de edificación,** Ver Cuadro Anexo 3 de esta Ordenanza.

**5.1.2.1. Densidad por unidades de vivienda (UV):** Se aplicará la densidad por medio del indicador Unidades de vivienda, de acuerdo a los Sectores establecidos:

**SECTOR I.** Se podrán desarrollar DOS Unidades de Vivienda (2UV) por solar.

**SECTOR II.** Se podrán desarrollar CUATRO Unidades de Viviendas (4 UV) por solar.

En solares unificados el total de UNIDADES DE VIVIENDA resultante será la sumatoria de las Unidades de Vivienda de cada solar.

**5.1.2.2. Coeficiente de Ocupación del suelo (COS),** Será 70% del área del solar.

**5.1.2.3. Coeficiente de Utilización del suelo (CUS),** Será 140% para los solares que se encuentren en los Sectores I y II. Para el cálculo del Coeficiente de Utilización del suelo (CUS), no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos para servicios de sus residentes.

**5.1.2.4. Altura de la edificación,** La aplicación de este indicador no se ha contemplado en virtud a que el número de pisos estará determinado en función del diseño específico del edificio, así como de la utilización del Coeficiente de Utilización del Suelo aplicable.

**5.1.2.5. Retiros: Frontales.-** Los retiros frontales de Planta Baja serán de 3 metros y en las Plantas Altas será de 2 metros.

En solares esquineros cuya área de solar sea **menor o igual a 150m<sup>2</sup>**, el retiro hacia el frente menor será en Planta Baja de 3 metros; en Plantas Altas de 2 metros, y hacia el frente mayor será en ambas plantas de 1 metro.

En solares esquineros cuya área de solar sea **mayor a 150 m<sup>2</sup>**, el retiro hacia ambos frentes será en Planta Baja de 3 metros y en Planta Alta de 2 metros.

**Laterales.-**Para solares **menores o iguales a 150m<sup>2</sup>** de área, estos serán de 1 metro y adosado.

En solares con área **mayor a 150 m<sup>2</sup>** o integrados, el retiro lateral será de 1 metro a cada lado (Vivienda aislada).

**Posterior.-** Para solares **menores o iguales a 150 m<sup>2</sup>** de área, estos serán de 1 metro.

En solares con área **mayor a 150 m<sup>2</sup>** o integrados, el retiro posterior será de 2 metros.

**NOTA:** En los solares esquineros no se consideran retiros posteriores sino solo retiros laterales. Hacia los retiros laterales y posteriores no se autorizan volados en plantas altas.

**5.1.2.6. Plazas de estacionamiento.** Un estacionamiento para cada unidad de vivienda.

## **5.2. CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS 13 Y 16 H (CC-13 H) Y (CC-16H)**

**5.2.1. Condiciones de Uso,** Se rigen de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones.



**5.2.2. Condiciones de edificación**, se aplicarán las normas establecidas en el Corredor Comercial que corresponde, conforme a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones.

**5.2.2.1. Densidad por unidades de vivienda (UV):** Se aplicará la densidad por medio del indicador Unidades de vivienda (UV), que será calculada sobre la base de la densidad neta establecida en los Cuadros de Edificación contemplados en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil.

En solares unificados el total de UNIDADES DE VIVIENDA resultante será la sumatoria de las Unidades de Vivienda de cada solar.

### **5.3. CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS 17 KN (CC-17 KN)**

**5.3.1. Condiciones de Uso**, en estos corredores se admite, en solares **combinado con otros usos**, los que constan en el Cuadro **Anexo 2 de Compatibilidades de Usos de Suelo** de esta Ordenanza, con excepción de las actividades, 63102 Cafeterías, 93106 Jardines de Infantes, 93310 Dispensarios, 93311 Centros médicos y 95921 Gimnasios, que solo se admiten en solares **independientes**.

**5.3.2. Condiciones de ordenamiento y edificación**, se regulan en atención a los indicadores que constan en el Cuadro **Anexo 3 de Normas de edificación**, que se adjunta a esta Ordenanza.

**5.3.2.1. Densidad por unidades de vivienda (UV)**, se aplicará la densidad por medio del indicador Unidades de vivienda (UV), en los **CC-17(KN)**, se podrán desarrollar CUATRO Unidades de Viviendas (4 UV) por solar. En solares unificados el total de UNIDADES DE VIVIENDA resultante será la sumatoria de las Unidades de Vivienda de cada solar.

**5.3.2.2. Coeficiente de Ocupación del suelo (COS)**, Será 70% del área del solar en todos los corredores CC-17 KN.

**5.3.2.3. Coeficiente de Utilización del suelo (CUS)**, Será 180% para los solares que se ubican en los CC-17(KN). Para el cálculo del Coeficiente de Utilización del suelo (CUS), no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos para servicios de sus residentes.

**5.3.2.4. Altura de la edificación**, La aplicación de este indicador no se ha contemplado en virtud a que el número de pisos estará determinado en función del diseño específico del edificio, así como de la utilización del Coeficiente de Utilización del Suelo aplicable.

#### **5.3.2.5 Retiros:**

**Frontales.-** Los retiros frontales de Planta Baja serán de 3 metros y en las dos Plantas Altas será de 2 metros.

En solares esquineros cuya área de solar sea **menor o igual a 150m<sup>2</sup>**, el retiro hacia el frente menor será en Planta Baja de



3 metros; en Plantas Altas de 2 metros, y hacia el frente mayor será en ambas plantas de 1 metro.

En solares esquineros cuya área de solar sea **mayor a 150m<sup>2</sup>**, el retiro hacia ambos frentes será en Planta Baja de 3 metros y en Planta Alta de 2 metros.

**Laterales.-** Para solares **menores o iguales a 150m<sup>2</sup>** de área, estos serán de 1 metro y adosado.

En solares con área **mayor a 150m<sup>2</sup>** o integrados, el retiro lateral será de 1 metro a cada lado (Vivienda aislada).

**Posterior.-** Para solares **menores o iguales a 150m<sup>2</sup>** de área, estos serán de 1 metro.

En solares con área **mayor a 150m<sup>2</sup>** o integrados, el retiro posterior será de 2 metros.

**NOTA:** En los solares esquineros no se consideran retiros posteriores sino solo retiros laterales. Hacia los retiros laterales y posteriores no se autorizan volados en plantas altas.

**5.3.2.6. Plazas de estacionamiento (parqueos).** Constan los requerimientos por tipo de usos en el mismo cuadro de compatibilidad de uso de suelo Anexo 2. Cada local de comercio y o servicio, deberá contar mínimo con un estacionamiento.

**Artículo 6.- PROYECTOS ESPECIALES.-** Son aquellos en los que las condiciones de uso y de edificación que se pretende, no pueden acogerse a las normas, las propuestas podrán presentarse a consideración para la aprobación de la Comisión integrada por las Direcciones DUAR y DOIT, previo a la aprobación del respectivo Registro de Construcción, siempre que el proyecto se desarrolle en solares integrados en superficie mínima de 450.00m<sup>2</sup>, existan informes específicos de las entidades prestatarias de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, energía y telecomunicaciones, en el sentido de que sea posible o conveniente realizar dicho Proyecto Especial y cumplan con las normas de estacionamiento aplicables del Anexo 2 y 3 de esta Ordenanza.

**Artículo 7.- INGRESO Y EGRESO A LAS EDIFICACIONES.-**Para todos los casos de edificaciones en Corredores de Comercios y Servicios, así como de proyectos especiales destinados a usos combinados de **VIVIENDA - COMERCIO**, que resulten de la integración con solares posteriores a los frentistas a corredores comerciales, se deberá prever que todas las actividades relacionadas con el **ingreso, egreso y funcionamiento general de las edificaciones**, deberán ser canalizadas exclusivamente desde y hacia la vía catalogada como Corredor Comercial.

**Artículo 8.- DIVISIÓN DE SOLARES.-** No se permitirá en ningún caso la subdivisión de los solares.

**Artículo 9.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA: DE LAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.-** Los locales y/o edificaciones existentes a la fecha de publicación de la presente ordenanza, en los que se han venido desarrollando actividades comerciales, en forma independiente o combinada con otros usos, fuera de los corredores identificados en esta Ordenanza, podrán seguir realizando las actividades de comercios y/o servicios, siempre y cuando los titulares de dichos negocios, al momento de entrar



en vigencia la presente ordenanza, cuenten con los respectivos permisos municipales válida y oportunamente obtenidos (Patente de comerciante y Tasa de Habilitación), no cambien de razón social ni actividad.

**Artículo 10.- DEROGATORIAS.-** Deróganse los Reglamentos Internos y la Reglamentación Ampliatoria de la Urbanización Kennedy Norte.

**Artículo 11.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS SIETE DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL ONCE.**

  
Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

  
Ab. Henry Cucalón Camacho  
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**CERTIFICO:** Que la presente "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE REGLAMENTOS INTERNOS DE LA URBANIZACIÓN KENNEDY NORTE", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas treinta de junio y siete de julio del año dos mil once, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 7 de julio de 2011

  
Ab. Henry Cucalón Camacho  
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

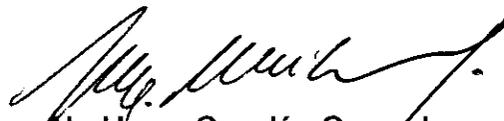
De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE REGLAMENTOS INTERNOS DE LA URBANIZACIÓN KENNEDY NORTE", y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial.

Guayaquil, 8 de julio de 2011

  
Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial de la presente "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE REGLAMENTOS INTERNOS DE LA URBANIZACIÓN KENNEDY NORTE", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los ocho días del mes de julio del año dos mil once.- **LO CERTIFICO.-**

Guayaquil, 8 de julio de 2011

  
Ab. Henry Cucalón Camacho  
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

| ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LOS REGLAMENTOS DE LA URBANIZACIÓN KENNEDY NORTE                                       |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |             | 1/2                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| ANEXO # 2 CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS                                                                      |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                                          |
| URBANIZACIÓN KENNEDY NORTE.- CC - (KN)                                                                          |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                                          |
| <b>6. COMERCIO</b>                                                                                              |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                                          |
| <b>620. COMERCIO AL POR MENOR (LOCALES DE EXHIBICIÓN-VENTAS)</b>                                                |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                                          |
| 62163                                                                                                           | Venta al por Menor en Micromercados (Mini Market)                                                          | 1 c/25 m <sup>2</sup> de área de venta, en locales de hasta 400 m <sup>2</sup> ; 1 c/15m <sup>2</sup> de área de venta en locales mayores de 400 m <sup>2</sup> , más un espacio para camión por c/400m <sup>2</sup> de bodegaje |             |                                                                                          |
| <b>CIUU</b>                                                                                                     | <b>USOS</b>                                                                                                | <b>PARQUEOS</b>                                                                                                                                                                                                                  | <b>CIUU</b> | <b>USOS</b>                                                                              |
| 62141                                                                                                           | Venta al por Menor en Heladerías y/o Pastelerías                                                           | 1 por cada 30 m <sup>2</sup> de área de atención al público, más 1 c/50 m <sup>2</sup> de bodegaje e instalac. administ.                                                                                                         | 62538       | Venta al por Menor de Vehículos motorizados (PATIOS DE EXHIBICIÓN Y VENTA)               |
| 62161                                                                                                           | Venta al por menor en Panadería                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  | 62540       | Venta al por Menor de Cristalerías, loza, porcelana, menajes.                            |
| 62301                                                                                                           | Agencia de lotería, pollagol, loto.                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                  | 62541       | Venta al por Menor de Equipos de computación y Surministro                               |
| 62302                                                                                                           | Venta al por Menor de Cigarrillos, tabacos y útiles para fumar                                             |                                                                                                                                                                                                                                  | 62542       | Venta al por Menor de Equipos de seguridad industrial                                    |
| 62411                                                                                                           | Venta al por Menor de Artículos de cuero                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                  | 62543       | Venta al por Menor de Equipos profesional y científico: instrumentos de medida y control |
| 62412                                                                                                           | Venta al por Menor de Calzado                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                  | 62545       | Venta al por Menor en Farmacias                                                          |
| 62426                                                                                                           | Venta al por Menor de Sábanas, cubrecamas, manteles, toallas.                                              |                                                                                                                                                                                                                                  | 62547       | Venta al por Menor de Flores, Maceteros                                                  |
| 62513                                                                                                           | Venta al por Menor de Antigüedades y cuadros de pintura                                                    |                                                                                                                                                                                                                                  | 62550       | Venta al por Menor de Productos de Joyería, relojería y fantasías                        |
| 62514                                                                                                           | Venta al por Menor de Aparatos, artefactos eléctricos para iluminación y lámparas                          |                                                                                                                                                                                                                                  | 62551       | Venta al por Menor de Juguetes, juegos infantiles y artículos para fiestas               |
| 62518                                                                                                           | Venta al por Menor de Artículos de deportes                                                                |                                                                                                                                                                                                                                  | 62553       | Venta al por Menor de Libros y revistas                                                  |
| 62519                                                                                                           | Venta al por Menor de Repuestos electrodomésticos                                                          |                                                                                                                                                                                                                                  | 62557       | Venta al por Menor de Máquinas de oficina, cálculo y contabilidad                        |
| 62521                                                                                                           | Venta al por Menor de Artículos de hogar: cocinas, máquinas de lavar, ventiladores, encendedoras, estufas. |                                                                                                                                                                                                                                  | 62560       | Venta al por Menor de Marcos, cuadros                                                    |
| 62522                                                                                                           | Venta al por Menor de Artículos médicos                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                  | 62561       | Venta al por Menor de Material eléctrico, aparatos, artefactos y accesorios eléctricos.  |
| 62524                                                                                                           | Venta al por Menor de Artículos plásticos y de caucho                                                      |                                                                                                                                                                                                                                  | 62563       | Venta al por Menor de Muebles                                                            |
| 62525                                                                                                           | Venta al por Menor de Artículos religiosos                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                  | 62564       | Venta al por Menor de artículos de Óptica y audífonos                                    |
| 62526                                                                                                           | Venta al por Menor de Artículos típicos (artesanías)                                                       |                                                                                                                                                                                                                                  | 62565       | Venta al por Menor de Artículos de Papelería y Oficina                                   |
| 62531                                                                                                           | Venta al por Menor de Artículos de Bazar                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                  | 62567       | Venta al por Menor de Productos naturales y almacenes naturistas                         |
| 62534                                                                                                           | Venta al por Menor en Boutiques                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  | 62584       | Venta al por Menor de Equipos de comunicación, teléfonos                                 |
| <b>631. RESTAURANTES, CAFES Y OTROS ESTABLECIMIENTOS QUE EXPENDEN COMIDAS Y BEBIDAS</b>                         |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                                          |
| 63102                                                                                                           | Cafeterías (en solar independiente)                                                                        | 1 cada 15 m <sup>2</sup> de local                                                                                                                                                                                                | 63104       | Fuente de Soda (Venta de hamburguesas, papas fritas, refrescos.)                         |
| <b>7. INSTALACIONES PARA SERVICIOS DE TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES</b>                           |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                                          |
| 71915                                                                                                           | Parqueaderos y/o garajes (Solares Vacíos)                                                                  | 1 por cada 10 m <sup>2</sup> de construcción, o 1 c/15 usuarios.                                                                                                                                                                 | 71912       | Agencia de turismo (incluye venta de pasajes)                                            |
| 71911                                                                                                           | Agencia de correos, telégrafos, entrega de correspondencia agencia de correo internacional.                |                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                                          |
| <b>8. OFICINAS (FINANZAS, SEGUROS, BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS TÉCNICOS PROFESIONALES, PUBLICIDAD Y OTROS)</b> |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                                          |
| <b>820. SEGUROS</b>                                                                                             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                                          |
| 82001                                                                                                           | Oficinas de Agentes y corredores de seguros                                                                | 1 c/30 m <sup>2</sup> de área de const.                                                                                                                                                                                          | 82002       | Oficinas de Compañías de seguros y reaseguradoras                                        |
| <b>831. BIENES INMUEBLES</b>                                                                                    |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                                          |
| 83101                                                                                                           | Oficinas de Arrendamiento, administración y venta de bienes inmuebles                                      | 1 c/30 m <sup>2</sup> de área de const.                                                                                                                                                                                          | 83103       | Oficinas de Urbanización y lotes                                                         |
| 83102                                                                                                           | Oficinas de Corredores de propiedades (mandato)                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                                          |

**NOTA:**  
Las condiciones mínimas de funcionamiento de los locales de comercios y o servicios, serán las que de acuerdo al uso que se destinen, se establecen en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil que está vigente.

**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LOS REGLAMENTOS DE LA URBANIZACIÓN KENNEDY NORTE  
ANEXO # 2 CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

**URBANIZACIÓN KENNEDY NORTE - CC - (KN)**

**832. PROFESIONALES - SERVICIOS PRESTADOS A LAS EMPRESAS**

| CIUU  | USOS                                                            | PARQUEOS                                       | CIUU  | USOS                                                                                                                                 | PARQUEOS                                       |
|-------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 83212 | Oficinas de Servicios y Estudios Jurídicos (Abogados)           | 1 c/30 m <sup>2</sup> de área de construcción. | 83251 | Oficinas de Decoradores de vitrinas                                                                                                  | 1 c/30 m <sup>2</sup> de área de construcción. |
| 83221 | Oficinas de Asesorías tributarias                               |                                                | 83252 | Oficinas de Investigación de mercados                                                                                                |                                                |
| 83222 | Oficinas de Servicios de contabilidad y auditorías              |                                                | 83254 | Oficinas de Servicios y agencias de publicidad                                                                                       |                                                |
| 83224 | Oficinas de Contadores Públicos y actuarios                     |                                                | 83273 | Oficinas de Asesorías y Consultorías económicas, financieras, gerenciales y administrativas (excluye asesorías en comercio exterior) |                                                |
| 83231 | Oficinas de Servicios de elaboración de datos y de tabulación   |                                                | 83275 | Oficinas de Ingenieros agrónomos (enólogo, Ingenieros de suelo.)                                                                     |                                                |
| 83241 | Oficinas de Arquitectos                                         |                                                | 83276 | Oficinas de Ingenieros calculistas                                                                                                   |                                                |
| 83242 | Oficinas de Constructores                                       |                                                | 83277 | Oficinas de Ingenieros comerciales                                                                                                   |                                                |
| 83243 | Oficinas de Decoradores de interiores                           |                                                | 83278 | Oficinas de Ingenieros de sistemas                                                                                                   |                                                |
| 83244 | Oficinas de Dibujantes                                          |                                                | 83280 | Oficinas de Ingenieros electrónicos, eléctricos                                                                                      |                                                |
| 83245 | Oficinas de Ingenieros Civiles                                  |                                                | 83282 | Oficinas de Desarrollo de programas y sistemas para computador                                                                       |                                                |
| 83246 | Oficinas de Ingenieros Mecánicos                                |                                                | 83284 | Oficinas de Traductores y mecanógrafas                                                                                               |                                                |
| 83249 | Oficinas de Servicios técnicos relacionados con la construcción |                                                | 83288 | Oficinas de Sociedades Civiles, Compañías, Consorcios                                                                                |                                                |

**9. INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES**

|                                                                                                   |                                                             |                                                                                                      |       |                                                                                                         |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 93106                                                                                             | Jardines infantiles y parvularios. (en solar independiente) | Primaria, 1 c/2 aulas, mas 2 para visitantes.                                                        |       |                                                                                                         |                                                                                                       |
| <b>933. SERVICIOS MÉDICOS Y OTROS SERVICIOS DE SANIDAD</b>                                        |                                                             |                                                                                                      |       |                                                                                                         |                                                                                                       |
| 93310                                                                                             | Dispensarios (en solar independiente)                       | 1 por c/oficina de hasta 50m <sup>2</sup> . 1 parqueo adicional por c/50 m <sup>2</sup> de excedente | 93316 | Consultorios Médicos (General, Odontólogo, Ginecólogo y profesionales de la salud según Especialidades) | 1 por c/oficina de hasta 50 m <sup>2</sup> . 1 parqueo adicional por c/50 m <sup>2</sup> de excedente |
| 93311                                                                                             | Centros médicos (en solar independiente)                    |                                                                                                      | 93322 | Consultorio veterinario                                                                                 |                                                                                                       |
| 93313                                                                                             | Ingenieros químicos. Químicos farmacéuticos                 |                                                                                                      |       |                                                                                                         |                                                                                                       |
| <b>941. INSTALACIONES PARA CINES, RADIO, TELEVISIÓN, TEATRO Y OTROS SERVICIOS DE COMUNICACIÓN</b> |                                                             |                                                                                                      |       |                                                                                                         |                                                                                                       |
| 94141                                                                                             | Agencias periodísticas de información y noticias            | 1 c/15m <sup>2</sup> área de construcción.                                                           | 94143 | Escritores, periodistas, autores, compositores y artistas independientes                                | 1 c/15 m <sup>2</sup> área de construcción.                                                           |

**9. INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES**

|                                                                 |                                                                   |                                                                                                                                     |       |                                                        |                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>951. TALLERES Y SERVICIOS DE REPARACIÓN</b>                  |                                                                   |                                                                                                                                     |       |                                                        |                                                                                                                                     |
| 95995                                                           | Taller de Modistas y Sastrés (Elaboración y Reparación de ropas). |                                                                                                                                     |       |                                                        |                                                                                                                                     |
| <b>959. SERVICIOS PERSONALES, PELUQUERÍAS, COPIADORAS, ETC.</b> |                                                                   |                                                                                                                                     |       |                                                        |                                                                                                                                     |
| 95911                                                           | Salones de Cosmetología                                           | 1 por cada 30 m <sup>2</sup> de área de atención al público, más 1 c/50 m <sup>2</sup> de bodegaje e instalaciones administrativas. | 95981 | Alquiler de artículos para recepciones                 | 1 por cada 30 m <sup>2</sup> de área de atención al público, más 1 c/50 m <sup>2</sup> de bodegaje e instalaciones administrativas. |
| 95912                                                           | Peluquería - Gabinete de Belleza                                  |                                                                                                                                     | 95983 | Alquiler de discos y videos                            |                                                                                                                                     |
| 95914                                                           | Salones de masajes, baños calientes, turcos, saunas               |                                                                                                                                     | 95984 | Copiadoras de Documentos - Planos                      |                                                                                                                                     |
| 95915                                                           | Gimnasios (en solar independiente)                                |                                                                                                                                     | 95985 | Copiadora de Llaves                                    |                                                                                                                                     |
| 95921                                                           | Estudios fotográficos, fotógrafos, fotomecánicas                  |                                                                                                                                     | 95980 | Cyber (alquiler de equipos de computación), Locutorios |                                                                                                                                     |

**NOTA:**

Las condiciones mínimas de funcionamiento de los locales de comercios y o servicios, serán las que de acuerdo al uso que se destinen, se establecen en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil que está vigente.

**ANEXO 3**  
**NORMAS DE EDIFICACIÓN**  
**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE REGLAMENTOS URBANIZACIÓN KENNEDY NORTE**

| SECTOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | UBICACIÓN                                                                                                                                                          | CONDICIONES DE ORDENAMIENTO |              |                           |                           | CONDICIONES DE EDIFICACION |           |                   |                                |                                        |      |         |         |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------|-------------------|--------------------------------|----------------------------------------|------|---------|---------|-----------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                    | EN LÍNEA DE LINDERO         | CON RETIROS  | CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR | DENSIDAD X LA EDIFICACIÓN | ALTURA                     | RETIROS   |                   |                                | ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS (PARQUEOS) |      |         |         |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                    | Con Sopotral                | Sin Sopotral | Aislada                   | Adosada                   | Continua                   | Área (m2) | Frente mínimo (m) | UNIDADES DE VIVIENDA POR SOLAR | COS                                    | CUS  | Frontal | Lateral | Posterior |
| I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | VIVIENDAS AL ESTE DE AV. FCO ORELLANA                                                                                                                              |                             |              | ---                       | SI                        |                            | 7         | 2 UV              |                                |                                        | 1,40 |         |         | 1m        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                    |                             |              | SI                        | ---                       |                            | 10        |                   |                                |                                        |      |         |         | 2m        |
| II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | VIVIENDAS AL OESTE DE AV. FCO ORELLANA                                                                                                                             |                             |              | ---                       | SI                        |                            | 7         | 4 UV              |                                | 0,70                                   | *    | **      | 1 m     | 1m        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                    |                             |              | ---                       | ---                       |                            | 10        |                   |                                |                                        |      |         |         | 2m        |
| CC-17(KN)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NUEVOS CORREDORES VIV-COM Y SERV.                                                                                                                                  |                             |              | SI                        | ---                       |                            | 7         |                   |                                |                                        | 1,80 |         |         | 1m        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                    |                             |              | ---                       | ---                       |                            | 10        |                   |                                |                                        |      |         |         | 2m        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>PROYECTOS ESPECIALES</b><br>(USOS Y CONDICIONES DE EDIFICACION FUERA DE NORMA, EXCEPTO DENSIDAD Y ESTACIONAMIENTOS)                                             |                             |              |                           |                           |                            | 450       | SUMA DE LOTES     |                                |                                        |      |         |         |           |
| CC-13 (H)<br>CC-16 (H)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS EXISTENTES (Av. Miguel H. Alcivar y Av. Francisco de Orellana );<br>NORMAS ESTABLECIDAS EN ORD. SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES |                             |              |                           |                           |                            |           |                   |                                |                                        |      |         |         |           |
| <b>UNIDADES DE VIVIENDAS:</b> En solares unificados el total de Unidades de Vivienda resultante será la sumatoria de las Unidades de vivienda de cada solar.                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                    |                             |              |                           |                           |                            |           |                   |                                |                                        |      |         |         |           |
| <b>ALTURA</b><br>* El número de pisos estará determinado en función del diseño específico del edificio, así como de la aplicación del Coeficiente de Utilización del Suelo.                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                    |                             |              |                           |                           |                            |           |                   |                                |                                        |      |         |         |           |
| <b>** RETIROS FRONTALES:</b><br>En solares medianeros en Planta Baja 3 m y en Plantas Altas 2 m.<br>En solares esquineros con área menor o igual a 150 m2, el retiro hacia el frente menor será en Planta Baja 3 m y hacia el frente mayor será en ambas plantas 1 m.<br>En solares esquineros con área mayor a 150 m2, el retiro hacia ambos frentes será en Planta Baja 3 m y en Planta Alta 2 m.                          |                                                                                                                                                                    |                             |              |                           |                           |                            |           |                   |                                |                                        |      |         |         |           |
| <b>NOTAS:</b> En los solares esquineros no se consideraran retiros posteriores sino solo retiros laterales.<br>Hacia los retiros laterales y posteriores no se autorizan volados en plantas altas.<br>Para el cálculo del CUS (Coeficiente de utilización del suelo), no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos para servicios de sus residentes, aplicadas según normas. |                                                                                                                                                                    |                             |              |                           |                           |                            |           |                   |                                |                                        |      |         |         |           |

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**Secretaría Municipal.- Guayaquil, julio 13 del 2011**

**El infrascrito Secretario Municipal, CERTIFICA: Que el presente "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE REGLAMENTOS INTERNOS DE LA URBANIZACIÓN KENNEDY NORTE", ha sido publicada para su vigencia y aplicación en la Gaceta Oficial No. 15, página 7, año 2 de fecha miércoles 13 de julio del 2011.**



**Ab. Henry Cucalón Camacho  
SECRETARIO DE LA M. I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**