



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

ALCALDIA

AG-CV-2021-8003

Guayaquil, 14 julio de 2021

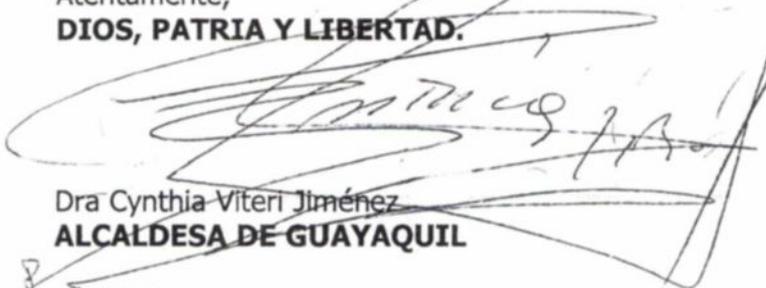
**Señor ingeniero
Andrés Rivera Benítez
ASESOR DE OBRAS PÚBLICAS
Presente.-**

De mi consideración

Por medio del presente, me permito comunicar que, amparada en lo que dispone el Art. 14 de la "ORDENANZA QUE AUTORIZA Y REGULA EN LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES LA CONCESION PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSE JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE", he decidido DÉLEGAR a usted, para que presida la **COMISION TÉCNICA** relativa a la finalidad de la citada Ordenanza, la misma que estará integrada por:

Director Administrativo o su delegado
Directora Financiera o su delegado
Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial o su delegado.

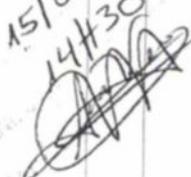
Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD.


Dra Cynthia Viteri Jiménez
ALCALDESA DE GUAYAQUIL

CV/CCZ/ALY

c.c.:

Ab. Martha Herrera, Secretaria Municipal
Ab. Diana Zambrano S., Directora Administrativa
Ing. Haydee Moeno D., Directora Financiera
Arq. Gino Mera Giler, Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial

15/07/2021
14:30




**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

ALCALDIA

AG-CV-2021-00913

Guayaquil, enero 11 de 2021

Abogada

Gabriela Rodríguez Morejón

JEFA DE LA UNIDAD DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

Presente.-

De mi consideración. -

Por medio del presente, me permito comunicar que el artículo 13 de la **"ORDENANZA QUE AUTORIZA Y REGULA EN LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES LA CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE"**, establece que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, es la entidad responsable de la aprobación de los pliegos de contratación, integrar la Comisión Técnica a cargo de dicho procedimiento y de adjudicar el contrato a la oferta más conveniente.

Por otra parte, el segundo apartado del artículo 14 de la referida Ordenanza establece que la Comisión Técnica evaluará las ofertas y recomendará su adjudicación o la declaratoria de desierto del procedimiento a la máxima autoridad o su delegado.

En virtud de lo expuesto, designo a usted para que actúe en calidad de mi DELEGADA e inicie el concurso público respectivo de la **"CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS**

RECIBIDO

Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
Unidad de Contratación Pública

Fecha: 11/01/2021

16.45



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

ALCALDIA

CHIMBORAZO Y CHILE", aprobado el pertinente pliego y disponiendo su publicación correspondiente, debiendo cumplir las disposiciones de la citada Ordenanza y la normativa aplicable,

Atentamente,

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD


Dra. Cynthia Viteri Jiménez

ALCALDESA DE GUAYAQUIL

CVJ/ GMR/ ECC

C.C.:
Ab. Martha Herrera, **Secretaria Municipal**
Ab. Alfredo Alejandro Contretas Ycaza, **Subprocurador Síndico de Contratación Pública**
Ing. Enrique Camposano, **Director Financiero**
Arq. Veronica Landin, **Directora de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial.**



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
(M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

GACETA OFICIAL

Administración
SRA. DRA. CYNTHIA VITERI JIMÉNEZ
ALCALDESA DE GUAYAQUIL

Período 2019-2023

Guayaquil, Viernes 4 de septiembre de 2020 No. 24

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén.

INDICE

CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

ORDENANZA QUE AUTORIZA Y REGULA EN LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES LA CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE2

REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN Y LA COMPETITIVIDAD, EP12



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- QUE,** la Constitución de la República del Ecuador, establece en su Art. 339 que el Estado promoverá las inversiones nacionales y extranjeras, y establecerá regulaciones específicas de acuerdo a sus tipos, otorgando prioridad a la inversión nacional;
- QUE,** de conformidad con el artículo 238 de la Norma Suprema, los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y de acuerdo al artículo 240 de la misma, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- QUE,** las letras a), b) y h) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establecen que son funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, las de promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; y, la de promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción;
- QUE,** el artículo 275 de la referida Norma, estipula que las modalidades de gestión para la prestación de los servicios y ejecución de obras que sean de competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son: la directa, por contrato, gestión compartida por delegación a otro nivel de gobierno o cogestión con la comunidad y empresas de economía mixta;
- QUE,** de conformidad con lo previsto en el artículo 283 del COOTAD, sólo de manera excepcional los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, podrán delegar la prestación de servicios públicos de su competencia a la iniciativa privada, la cual se realizará mediante acto normativo del órgano competente cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado respectivo no se encuentre en capacidad técnica y económica de gestionar directamente un servicio público o en caso de calamidad pública o desastre natural, y en su Art. 417 se define como bienes de uso público a aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía;
- QUE,** el Código Orgánico Administrativo (COA), prescribe en el numeral 5 del Art. 69, que los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus competencias, incluida la de gestión, en sujetos de derecho privado, conforme con la ley de la materia. La delegación de gestión no supone cesión de la titularidad de la competencia;
- QUE,** el Art. 74 de la citada Norma, respecto a la Excepcionalidad, establece que cuando sea necesario, en forma excepcional y motivada, para satisfacer el interés



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

público, colectivo o general, cuando no se tenga la capacidad técnica o económica o cuando la demanda del servicio no pueda ser cubierta por empresas públicas o mixtas con mayoría pública, el Estado o sus instituciones podrán delegar a sujetos de derecho privado, la gestión de los sectores estratégicos y la provisión de los servicios públicos, sin perjuicio de las normas previstas en la ley respectiva del sector; y, que la delegación de actividades económicas que no correspondan a servicios públicos o sectores estratégicos, esto es, aquellas que no se encuentren reservadas constitucional o legalmente al Estado, no está sujeta al criterio de excepcionalidad previsto en el inciso precedente, sino a los criterios de eficiencia y eficacia administrativas, previendo además, que a falta de ley especial se aplicarán las normas previstas en ese párrafo;

QUE, con oficio No. DUPOT-P-2020-01651, de fecha 14 de julio de 2020, el Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial; y, el Jefe de Proyectos, informaron a la señora Alcaldesa lo siguiente: "(...) Creemos que es deber de la municipalidad incentivar la inversión privada, y dentro del marco jurídico que nos regula, obtener el mayor beneficio posible para obtener recursos que pueden ser destinados en proyectos sociales beneficiosos a la comunidad guayaquileña, al ser este un caso en el que esta corporación municipal obtendría ingresos financieros que podrían ser objeto de utilización exclusiva en la consecución de los proyectos mencionados, lo procedente sería recomendar una vía técnico-jurídica que permita llegar a esos objetivos institucionales.

En base a lo expuesto, es criterio de esta dirección municipal que el terreno en cuestión puede ser objeto a utilizarse con criterio empresarial de tal manera de que se genere a la municipalidad ingresos adicionales que puedan ser destinados a la ejecución de proyectos sociales. (...)

Dicho proyecto, consistente en la ejecución de una edificación "verde" con locales comerciales y parqueos públicos, en el caso de ser aprobado, permitiría iniciar por parte del órgano municipal pertinente el proceso correspondiente de contratación bajo la modalidad de concesión.

Además de ser requerido por usted señora Alcaldesa, esta Dirección procederá a elaborar el diseño arquitectónico específico para el proceso de contratación referido. (...);

QUE, mediante memorando No. DA-2020-1283 del 30 de julio de 2020, la Directora Administrativa informó a la Procuraduría Síndica Municipal lo siguiente:



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

"(...) Informo a usted, que la Municipalidad de Guayaquil, no tiene la capacidad técnica para gestionar directamente la operación y mantenimiento del diseño, construcción (demolición), equipamiento, operación y mantenimiento de un Edificio con cuatro fachadas, que se encuentra en el solar municipal, ubicado en la Av. José Joaquín de Olmedo, entre las calles Chimborazo y Chile (...)"

QUE, a través del oficio No. DF-2020-968 del 11 de agosto de 2020, el Director Financiero informó a la Secretaria del M. I. Concejo Municipal lo siguiente:

"(...) La Municipalidad de Guayaquil tiene su presupuesto comprometido para obras y programas de interés colectivo, el presente proyecto es una propuesta comercial que debería de efectuarse con inversión privada y no municipal, además, debo indicar que esta inversión no se encuentra considerada dentro del presupuesto del presente año."

QUE, el referido proyecto pone en evidencia la racional necesidad de buscar la legítima complementación del sector privado para incentivar las políticas públicas municipales en el campo de la edificación eco amigable, en la promoción e incentivo de actividades económicas y en la implementación de parqueos públicos tan necesarios en la zona central de la ciudad, lo que será beneficioso para la comunidad.

En ejercicio de la facultad legislativa determinada en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, como también con lo establecido en el artículo 283 del mismo Código.

EXPIDE:

LA "ORDENANZA QUE AUTORIZA Y REGULA EN LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES LA CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE".

Art. 1.- Objeto y Ámbito de aplicación.- Por medio de la presente Ordenanza se autoriza y regula en los aspectos fundamentales la delegación a la iniciativa privada, a través de la modalidad de concesión, con el objeto de diseñar, construir (demoler), equipar, operar y mantener, un edificio con cuatro fachadas verdes (frontal, laterales y posterior) de dos plantas (planta baja y una planta alta) destinadas a actividades comerciales asequibles y a parqueo público en el solar municipal ubicado en la Av. José Joaquín de Olmedo entre las avenidas Chimborazo y Chile.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

Se establecen como principios orientadores de la concesión autorizada: a) la promoción de los procesos de desarrollo económico local; b) la incentivación a la ciudadanía de ejecutar construcciones eco amigables; c) la satisfacción de parqueo públicos en la zona céntrica de la ciudad de Guayaquil; y, d) el posicionamiento de Guayaquil como ciudad paradigma de emprendimiento, apoyo a la iniciativa privada y colaboración sostenible entre el sector público y privado.

Art. 2.- Modelo de gestión aplicable.- La implementación de las infraestructuras necesarias para la operación y funcionamiento del proyecto mencionado en el artículo anterior podrá ejecutarse a través de la iniciativa privada bajo la modalidad de concesión conservando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil la pertinente titularidad de los bienes municipales en los que se desarrollará el proyecto.

Art. 3.- Concesión del proyecto.- Se autoriza al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil para que proceda a iniciar el procedimiento público para la contratación de la concesión que comprenda el diseño, construcción (demolición), equipamiento, operación y mantenimiento de un edificio con cuatro fachadas verdes (frontal, laterales y posterior) de dos plantas (planta baja y una planta alta) destinadas a actividades comerciales asequibles y a parqueo público en el solar municipal identificado con el Código Catastral No. 04-0104-001-0-0-0, ubicado en la Av. José Joaquín de Olmedo entre las avenidas Chimborazo y Chile, mediante el mecanismo de Concurso Público, debiendo garantizarse la legalidad, concurrencia, igualdad, trato justo y transparencia en dicho procedimiento.

El régimen de excepcionalidad previsto en el artículo 283 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), concordante con el Art. 74 del Código Orgánico Administrativo (COA), relacionado con la acreditación de la falta de capacidad técnica y económica para la gestión directa del servicio se justifica en razón de los pertinentes informes de las Direcciones Administrativa; Financiera; y, de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial, que siendo anexos de la presente ordenanza se consideran, para todos los efectos legales, parte inseparable de la misma.

Art. 4.- Caracteres de la concesión.- En la ejecución de la concesión se observará el cumplimiento de los siguientes caracteres:

Incondicional: su cumplimiento efectivo no está sujeto a ningún factor externo, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Para el efecto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil debe poner a disposición física de la concesionaria en forma permanente durante la vigencia del contrato, las áreas respecto de las cuales prestará el servicio la misma.

Continuo: exigible durante toda la jornada que deberá preverse en los pliegos de contratación de la concesión.

Regular: se prestará durante todos los días preestablecidos.

Obligatorio o inexcusable: durante su vigencia el contrato debe ser siempre cumplido.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

Eficiente: con los más altos estándares de calidad y satisfacción para los beneficiarios del servicio.

Eficaz: debe rendir todos los resultados esperados según el contrato de concesión.

Idóneo: suficiente o apto; suficiencia o aptitud que se da por el cumplimiento estricto de las obligaciones, características y deberes respecto de la concesión.

Responsable: debe cumplirse de forma estricta por todas y cada una de las personas destinadas por la concesionaria para la ejecución del objeto del contrato.

Art. 5.- De los valores a cobrar por el Concesionario.- Se autoriza por la presente ordenanza a que el concesionario cobre valores en función de los servicios que prestará por la explotación del objeto de la concesión, en contraprestación a las inversiones a realizar y los gastos inherentes a su ejecución, en las plantas en las que se diseñarán, construirán, equiparán, operarán y se dará mantenimiento a actividades comerciales y de parqueo público.

Art. 6.- Valores que entrega el Concesionario a la Municipalidad.- Se autoriza por la presente ordenanza que en retribución de la explotación objeto de concesión, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil cobre el pertinente porcentaje del ingreso bruto a la concesionaria de conformidad con la oferta económica que resulte adjudicada del procedimiento de contratación, dejando establecido que este es uno de los varios factores que servirán para la evaluación de los concursantes en esta concesión.

Es necesario dejar establecido que el cobro que se vaya realizando a la concesionaria en virtud de lo que se establezca en las condiciones específicas del contrato, se destinará por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil exclusivamente a financiar uno o varios proyectos municipales de índole social, sobre todo aquellos que busquen satisfacer servicios de salud gratuitos a beneficio de la colectividad de la ciudad.

Art. 7.- Inversiones a realizar y aporte de la Municipalidad.- La concesionaria deberá asumir la totalidad de los gastos del diseño, demolición, construcción, equipamiento, operación, administración, limpieza, seguridad física-electrónica, servicios básicos y mantenimiento de un edificio con cuatro fachadas verdes (frontal, laterales y posterior) de dos plantas (planta baja y una planta alta) destinadas a actividades comerciales asequibles y a parqueo público en el solar municipal ubicado en la Av. José Joaquín de Olmedo entre las avenidas Chimborazo y Chile, objeto de la concesión.

La relación laboral y el cumplimiento de las obligaciones laborales, de seguridad social y demás de los empleados que trabajen en el diseño, construcción, equipamiento, operación mantenimiento y demás actividades para el desarrollo de un edificio con cuatro fachadas verdes (frontal, laterales y posterior) de dos plantas (planta baja y una planta alta) destinadas a actividades comerciales asequibles y a parqueo público en el solar municipal ubicado en la Av. José Joaquín de Olmedo entre las avenidas Chimborazo y Chile, objeto de la concesión, serán de exclusiva responsabilidad del concesionario. En ningún caso, circunstancia ni tiempo serán responsabilidad de la Municipalidad de Guayaquil ni de sus servidores. En ningún caso habrá solidaridad entre los empleadores de tales personas y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil ni sus servidores.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

El proyecto se desarrollará en un área de dominio público municipal, que mantiene una infraestructura que deberá ser demolida por la concesionaria y con cargo a esta, para luego construir: a) Un edificio con cuatro fachadas verdes (frontal, laterales y posterior) de dos plantas (planta baja y una planta alta); b) Destinándose la planta baja a actividades comerciales asequibles; c) y, la planta alta a la prestación del servicio parqueo público. Esta edificación se construirá bajo parámetros de fachadas y techos verdes, energía limpia, estándares arquitectónicos modernos amigables con el ambiente que serán determinados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Art. 8.- Cumplimiento de estándares de seguridad y garantías. - Los procedimientos de construcción y equipamiento de la infraestructura necesaria para la prestación del servicio observarán los más altos estándares de calidad y seguridad. Los componentes del edificio deberán ser nuevos; en los pliegos de contratación deberá exigirse la acreditación de experiencia idónea en relación a la magnitud del objeto de la concesión, y se rendirán garantías que amparen la vida e integridad física de terceros y personal de la concesionaria durante el proceso de demolición y construcción. La concesionaria deberá rendir además la pertinente póliza de seguro contra todo riesgo que ampare los bienes de dominio público municipal objeto de concesión. Lo anterior sin perjuicio de la obligación de la concesionaria de reparar los daños a la Municipalidad de Guayaquil, terceros y/o usuarios y sus bienes, surgidos en el desarrollo de la actividad concesionada, así como de mantener indemne a la Municipalidad de Guayaquil de cualquier reclamación de terceros por tales daños. La Concesionaria deberá proporcionar protección permanente, oportuna, eficiente y eficaz a los bienes inmuebles, áreas inmediatas y a las instalaciones que le hayan sido entregadas para su uso y destino a la concesión. La concesionaria deberá mantener un estricto cuidado de las instalaciones de infraestructura. En caso de producirse daños o pérdidas en las mismas, la concesionaria deberá inmediatamente reparar tales daños o pérdidas a su costo, sin excusa alguna.

Art. 9.- Propiedad de los bienes.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil es propietario del predio en el que se desarrollará un edificio con cuatro fachadas verdes (frontal, laterales y posterior) de dos plantas (planta baja y una planta alta) destinadas a actividades comerciales asequibles y a parqueo público en el solar municipal ubicado en la Av. José Joaquín de Olmedo entre las avenidas Chimborazo y Chile. Las edificaciones que se construyan con el propósito de cumplir el objeto de la concesión y las mejoras de los inmuebles existentes, serán -por accesión- de propiedad municipal. Al finalizar la concesión por vencimiento de su plazo, todos los equipos como central de aire acondicionado, estación de bombeo, transformadores eléctricos, generadores de energía, accesorios como pasamanos, ascensores, puertas, luminarias, decoración y mobiliario interior como mesas, monitores, sillas, cortinas, etc., mobiliario exterior como bancas, mesas, sillas, sofás, que se incorporen a los bienes de dominio público municipal serán transferidos a título gratuito a favor de la concedente. Los referidos bienes también serán transferidos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Guayaquil, en caso de que el contrato termine antes de su vencimiento, excepto en el caso de que mediante sentencia o laudo ejecutoriados se declare la resolución del contrato a solicitud del concesionario, por causas imputables a la contratante.

Al término de la concesión, los bienes deberán entregarse en condiciones normales de operabilidad y funcionamiento, debiendo adoptar la Municipalidad las medidas adecuadas para



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

recibirlos. De producirse daño en la infraestructura por omisión en el mantenimiento o por otras causas, el concesionario será responsable de los daños y deberá repararlos, sin perjuicio del establecimiento de la póliza de seguro contra todo riesgo que deberá requerirse en el respectivo contrato para asegurar dicho riesgo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, no asumirá valor alguno por la transferencia de los bienes a su favor, ni pagará saldo de precio alguno en caso de que estuviere pendiente su pago a favor de cualquier tipo de acreedor, ni aún en el caso de terminar anticipadamente el contrato de concesión. Lo anterior incluye impuestos y cualquier tipo de prestación económica.

Art. 10.- Condiciones básicas a establecerse en los pliegos de concesión.- En los pliegos de la concesión deberán contemplarse los siguientes aspectos:

- Plan de inversión para la instalación de la infraestructura y equipamiento requeridos, con perfiles técnicos mínimos para su diseño, ejecución, conservación y explotación.
- Régimen de contraprestaciones a favor de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.
- Las mejoras que se obtengan producto de la concesión pasarán a ser de propiedad de la Municipalidad, sin ningún costo adicional.

Art. 11.- Cláusulas necesarias.- En el contrato de concesión se establecerán, a criterio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, las cláusulas necesarias para asegurar que la construcción de la infraestructura, su equipamiento y operación satisfagan los intereses de los usuarios y del Municipio de Guayaquil. **No se garantizará, en ningún caso, la rentabilidad de la concesión.**

Art. 12.- Prerrogativas estatales y obligaciones del concesionario.- El concesionario deberá cumplir todas las obligaciones del contrato en forma integral, adecuada y eficiente, prestando el servicio en la jornada que se detalle en los pliegos de contratación. El concesionario estará obligado a entregar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil la información que le sea requerida relacionada con la concesión.

Deberán establecerse además cláusulas que aseguren la idoneidad de la ejecución de la concesión en función del ejercicio de prerrogativas estatales inherentes a la contratación pública, tales como: imposición de multas de conformidad con el esquema contractual, la declaratoria de terminación unilateral del contrato de concesión por causas legales o contractualmente establecidas, entre otras.

El concesionario pagará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil el porcentaje del ingreso bruto determinado en su oferta económica.

Art. 13.- Inicio del Procedimiento de contratación.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, es la entidad concedente en función de la titularidad de los bienes en que se desarrollará la concesión, con todos sus derechos y obligaciones inherentes a tal calidad. En tal virtud, será responsable de la aprobación de los pliegos de contratación, integrará la Comisión Técnica a cargo de dicho procedimiento, y adjudicará el contrato al oferente que presente la oferta más conveniente según la definición del correspondiente pliego.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

Art. 14.- Atribuciones de la Comisión Técnica.- La Comisión Técnica será conformada por un delegado de la Alcaldesa de Guayaquil, que presidirá la Comisión, el Director Administrativo o su delegado, el Director Financiero o su delegado y el Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial o su delegado.

La Comisión Técnica será responsable de la recepción, apertura, evaluación y habilitación de las ofertas técnicas y económicas, así como de realizar las aclaraciones y responder a las preguntas a los oferentes.

La Comisión Técnica evaluará las ofertas y recomendará su adjudicación o la declaratoria de desierto del procedimiento a cargo de la máxima autoridad o su delegado.

Art. 15.- Marco legal de la contratación.- El procedimiento de Concurso Público para la concesión para el diseño, demolición, construcción, equipamiento, operación, administración, limpieza, seguridad física-electrónica, servicios básicos y mantenimiento de un edificio con cuatro fachadas verdes (frontal, laterales y posterior) de dos plantas (planta baja y una planta alta) destinadas a actividades comerciales asequibles y a parqueo público en el solar municipal ubicado en la Av. José Joaquín de Olmedo entre las avenidas Chimborazo y Chile, se regulará por lo dispuesto en la Constitución de la República, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo, la presente Ordenanza, los pliegos de contratación que se aprobarán, el contrato de concesión y demás normas del ordenamiento jurídico que fueren aplicables.

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento y las resoluciones expedidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública SERCOP se aplicarán de forma supletoria y en lo que sea pertinente y no desnaturalice la delegación a la iniciativa privada; y, siempre y cuando se trate de aspectos no regulados según lo establecido en el presente artículo.

Art. 16.- Etapas del procedimiento.- El procedimiento de Concurso Público tendrá las siguientes etapas:

1. Aprobación y publicación de los pliegos.
2. Etapa de Preguntas y Aclaraciones.
3. Presentación y apertura de ofertas técnicas y económicas.
4. Etapa de convalidaciones
5. Evaluación y habilitación de oferentes.
6. Resolución de adjudicación.
7. Suscripción del contrato.

Las etapas aquí enumeradas se regularán de acuerdo a los pliegos de contratación.

Art. 17.- Suscripción del contrato.- Dentro del término que se establecerá en los pliegos de la concesión, el adjudicatario suscribirá el contrato de concesión que se incluya como proyecto de contrato en las bases del Concurso Público, previa presentación de todos los documentos habilitantes que se exijan, así como de las garantías que deban rendirse.

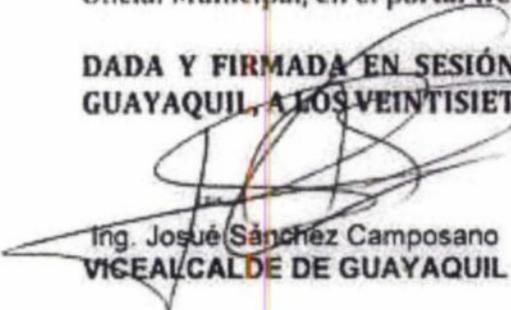


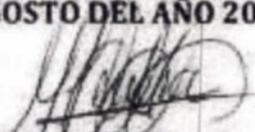
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

DISPOSICIÓN GENERAL.- La Alcaldesa de Guayaquil tendrá competencia para adoptar todas las medidas, resoluciones y disposiciones que sean razonablemente necesarias para el éxito del proceso de concesión objeto de la autorización contenida en esta ordenanza, dentro de los límites de ésta.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza registrará desde su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el portal web institucional y en el Registro Oficial.

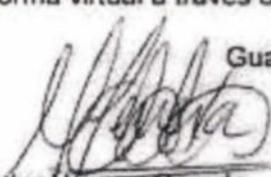
DADA Y FIRMADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2020.


Ing. Josué Sánchez Camposano
VICEALCALDE DE GUAYAQUIL


Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA QUE AUTORIZA Y REGULA EN LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES LA CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 20 y 27 de agosto de 2020, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma virtual a través de herramientas telemáticas.

Guayaquil, 31 de agosto de 2020


Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la "ORDENANZA QUE AUTORIZA Y REGULA EN LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES LA CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE", y ordepó su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial.

Guayaquil, 03 de septiembre de 2020

[Handwritten signature]
Dra. Cynthia Viteri Jiménez
ALCALDESA DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial, la "ORDENANZA QUE AUTORIZA Y REGULA EN LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES LA CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE", la señora Doctora Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a los 03 días del mes de septiembre del año 2020.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 03 de septiembre de 2020

[Handwritten signature]
Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- QUE**, mediante Gaceta Oficial de fecha 13 de junio de 2019 se publicó la Ordenanza que regula la creación y funcionamiento de la EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN Y LA COMPETITIVIDAD, EP.;
- QUE**, constituye objetivo de la política económica "Impulsar el empleo y valorar todas las formas de trabajo, con respeto a los derechos laborales", de acuerdo con el Art. 284 numeral 6 de la Ley Suprema;
- QUE**, la referida Empresa Pública es una sociedad de derecho, con personería jurídica y patrimonio propio, autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa, y de gestión; se sujeta al ordenamiento jurídico de la República del Ecuador, en general, y en especial a la Ley Orgánica de Empresas Públicas, a la ordenanza que regula la creación y funcionamiento de la EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN Y LA COMPETITIVIDAD, EP al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la normativa interna que se expida, aplicables a su naturaleza y objeto;
- QUE**, el objeto de la EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN Y LA COMPETITIVIDAD, EP es promover el desarrollo económico del cantón Guayaquil hacia actividades intensivas en ciencia, tecnología e innovación, fomentando el empleo, promoviendo el emprendimiento y dando apoyo a las personas, instituciones y empresas de forma incluyente y sostenible, en orden a lograr la competitividad del cantón Guayaquil de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República. El cumplimiento del objeto de la Empresa Pública es irrenunciable;
- QUE**, la Empresa Pública podrá cumplir todas las acciones y gestiones y adoptar todas las medidas y resoluciones que sean razonablemente necesarias para el cumplimiento de su objeto, de conformidad con el ordenamiento jurídico a ella aplicable;
- QUE**, toda la estructura institucional, y por ende sus diversos órganos y su respectiva gestión estarán al servicio de la innovación y la competitividad;
- QUE**, el Art. 7 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas establece que para el caso de las empresas públicas creadas por los gobiernos autónomos descentralizados o para las creadas entre la Función Ejecutiva y los gobiernos autónomos descentralizados, el Directorio estará conformado por



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

el número de miembros que se establezca en el acto normativo de creación, el que también considerará los aspectos relativos a los requisitos y período. En ningún caso el Directorio estará integrado por más de cinco miembros; y,

QUE, el referido artículo establece además que el acto normativo de creación de una empresa pública constituida por gobiernos autónomos descentralizados podrá prever que en la integración del Directorio se establezca la participación de representantes de la ciudadanía, sociedad civil, sectores productivos, usuarias o usuarios de conformidad con lo que dispone la ley.

En ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con lo establecido en el Art. 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA "REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN Y LA COMPETITIVIDAD, EP."

Artículo 1.- Agréguese un segundo inciso en el ARTÍCULO PRIMERO con el siguiente texto:

"La EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN Y LA COMPETITIVIDAD, EP podrá ser conocida por sus siglas como ÉPICO"

Artículo 2.- Sustitúyase el ARTÍCULO SEXTO por el siguiente texto:

"ARTÍCULO SEXTO.- Son órganos de dirección y administración de la empresa pública:

- a) El Directorio;
- b) La Gerencia General;

El Directorio de esta empresa pública aprobará el organigrama que contenga las unidades requeridas para su desarrollo y gestión".

Artículo 3.- Sustitúyase el "ARTÍCULO NOVENO" por el siguiente texto:

"ARTÍCULO NOVENO.- DEL DIRECTORIO.- El Directorio es el órgano supremo de gobierno y dirección de la Empresa Pública; estará conformado por el Alcalde o



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

su delegado, quien lo presidirá y cuatro miembros adicionales designados por la autoridad máxima municipal, de los cuales tres miembros serán servidores públicos municipales, y los dos restantes serán representantes de la Academia y/o Sectores Productivos.

Los miembros del Directorio que cesaren en sus funciones deberán ser reemplazados mediante designación de la Alcaldesa o Alcalde de Guayaquil. Los miembros del Directorio actuarán por un periodo de cuatro años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente en sus cargos a excepción de la Presidencia, la calidad de miembro del Directorio es indelegable, sin perjuicio de que la posición del miembro del Directorio respecto de algún tema en específico pueda ser expuesta por una persona que acuda a la sesión en su representación".

Artículo 4.- Agréguese los numerales 14 y 15 en el ARTICULO DÉCIMO, conforme el siguiente texto:

"14.- El directorio aprobará en una sola sesión, el informe anual de labores y balances que presente el Gerente General para su conocimiento y resolución.

15.- En caso de ausencia o incapacidad definitiva del Gerente General, es facultad del Directorio designar al nuevo Gerente General".

Artículo 5. - Sustitúyase el "ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO" por el siguiente texto:

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO.- Del Quórum.- *El quórum para la instalación y el funcionamiento del Directorio se constituirá con tres de sus cinco miembros, de los cuales al menos dos deberán ser servidores municipales.*

Artículo 6.- Sustitúyase el primer inciso del "ARTICULO DÉCIMO TERCERO" por el siguiente:

"ARTICULO DÉCIMO TERCERO.- De las Resoluciones del Directorio y de las Actas.- *Las decisiones del Directorio serán aprobadas con la mayoría de los votos conformes. Para el cumplimiento de las resoluciones o decisiones del Directorio no es requisito la aprobación de la correspondiente acta de la sesión. Éstas serán válidas y exigibles desde su aprobación, y notificación si fuere del caso, sin perjuicio de la suscripción de la correspondiente acta".*

Artículo 7. - Agréguese el numeral 6 en el ARTICULO DÉCIMO CUARTO, conforme el siguiente texto:

"6. *Designar de los miembros del Directorio -que sean servidores municipales- al Vicepresidente, quien sustituirá al Presidente en caso de ausencia en las sesiones de este cuerpo colegiado."*



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

Artículo 8.- Elimínese el "ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO".

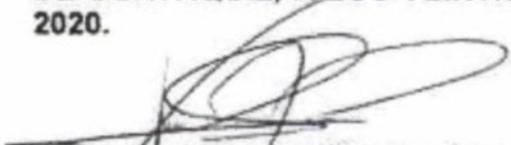
Artículo 9.- Refórmese el ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO numerales 2 y 12, por los siguientes:

2.- Cumplir y hacer cumplir las normas aplicables a esta Empresa, la presente Ordenanza, las Resoluciones del Directorio y en general la normativa jurídica aplicable a la Empresa Pública. El/la Gerente General deberá mantenerse al día respecto de las prácticas y estándares internacionales aplicables a la Empresa y al objeto de la misma. Le corresponderá cumplir estrictamente los mandatos de la Ley y normas en materia del control ejercido por los organismos públicos competentes. Deberá atender diligentemente los requerimientos de información solicitados por el/la Presidente del Directorio, el Alcalde/sa de Guayaquil y el Procurador Síndico Municipal.

12.- En caso de ausencia o incapacidad temporal del Gerente General, lo subrogará el Gerente General Subrogante, designado como dispone la ley.

La presente Reforma entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal. Sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el portal web de la institución www.guayaquil.gob.ec

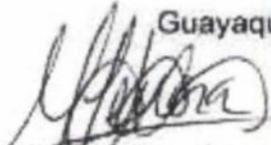
DADA Y FIRMADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2020.


Ing. Josué Sánchez Camposano
VICEALCALDE DE GUAYAQUIL


Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente "REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN Y LA COMPETITIVIDAD, EP", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 20 y 27 de agosto de 2020, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma virtual a través de herramientas telemáticas.

Guayaquil, 31 de agosto de 2020

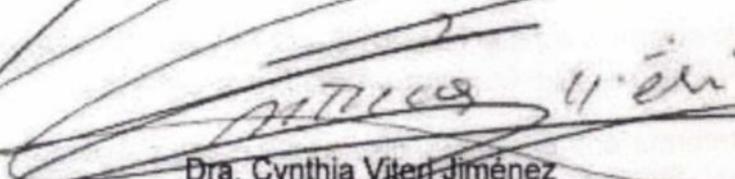

Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

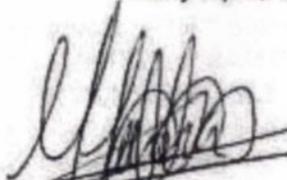
De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la "REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN Y LA COMPETITIVIDAD, EP", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial.

Guayaquil, 03 de septiembre de 2020


Dra. Cynthia Viteri Jiménez
ALCALDESA DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial, la "REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN Y LA COMPETITIVIDAD, EP", la señora Doctora Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a los 03 días del mes de septiembre del año 2020.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 03 de septiembre de 2020


Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
(M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

GACETA OFICIAL

Administración del Señor
Ab. Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Periodo 2014-2019

Guayaquil, Lunes 13 de mayo de 2019 No. 101

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén.

INDICE

CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO DE LA RESIDENCIALIDAD EN LA ZONA CENTRAL DE LA URBE A TRAVÉS DE INCREMENTOS EN EL PORCENTAJE DE LOS INDICADORES DE EDIFICABILIDAD Y USO DEL SUELO.....	2
REFORMA DEL ARTÍCULO 1 DE LA "ORDENANZA DE FOMENTO A LA CULTURA EN SUS DISTINTAS MANIFESTACIONES.....	16
ORDENANZA SUSTITUTIVA REGLAMENTARIA DE LA TERMINAL DE TRANSFERENCIA DE VÍVERES DE GUAYAQUIL.....	18
ORDENANZA QUE AUTORIZA Y REGULA EN LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES LA CONCESIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL MUSEO NACIONAL DEL CACAO EN GUAYAQUIL.....	38

Páginas

RESOLUCIÓN DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL SOBRE LA CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN, COMPETITIVIDAD, CIENCIA Y TECNOLOGÍA.....	45
RESOLUCION DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL POR LA CUAL SE PROCEDE A : <i>DESIGNAR a la Calle 10 NO, que nace en el Eje N-S y termina en la convergencia de la Calle 9 NO y Avenida 6 NO , con el nombre de VICEALMIRANTE THELMO IVÁN DELGADO ALVEAR.</i>	
<i>DESIGNAR a la Calle 16B NO y la Avenida 44A NO, emplazada en la Urbanización Santa Cecilia, con el nombre de DR. JORGE HERNÁNDEZ MALDONADO.....</i>	47

M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- Que,** a efectos de avanzar en las políticas de protección del medio ambiente, es necesario incorporar a la normativa municipal relacionada con las edificaciones, criterios de tratamiento de cubiertas, terrazas, fachadas, con soluciones que contemplen vegetación viva, sistema de reutilización de aguas domésticas y energía limpia, cuyo objetivo sea el contribuir de manera sustentable con la protección del medio ambiente urbano.
- Que,** con la finalidad de incentivar lo anterior la presente ordenanza contiene un régimen Especial para quienes desean incluir en sus edificaciones los criterios antes mencionados.
- Que,** las edificaciones que se acojan al Régimen Especial propuesto en la presente Ordenanza, deben desarrollar soluciones arquitectónicas y urbanísticas que contemplen tecnología usadas para mejorar el hábitat y ahorrar en el consumo de energía, de los servicios públicos instalados, etc., es decir tecnología que cumplan una función ecológica medio ambiental en general.
- Que,** el numeral 2 del artículo 9 del Código Orgánico del Ambiente reconoce como principio ambiental de obligatoria incorporación en todas las decisiones y manifestaciones de la administración pública de mejores prácticas ambientales que incluye promover la implementación de mejores prácticas en la producción y el consumo sostenible de bienes y servicios, con el fin de evitar o reducir la contaminación y optimizar el uso del recurso natural;
- Que,** el artículo 252 del Código Orgánico del Ambiente establece como una obligación a todos los niveles de gobierno y sectores del estado a incorporar criterios de mitigación y adaptación al cambio climático en los procesos de planificación, planes, programas, proyectos específicos y estrategias. Además, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en el ámbito de sus competencias, incorporarán políticas e instrumentos de ordenamiento territorial y medidas para responder a los efectos del cambio climático;
- Que,** con el fin de recuperar el carácter residencial, residencial-comercial y/o servicio del centro de la ciudad, se propicia la renovación, readecuación, reutilización de las edificaciones existentes, edificios desocupados, así como facilitar el desarrollo de nuevos proyectos destinados para la construcción de edificios de parques en espacios urbanos aún no desarrollados de la misma.
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece, en su artículo 57 letra X, como una de las atribuciones del Concejo Municipal, la de regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente el uso del suelo en el territorio del cantón.

En ejercicio de la facultad legislativa que contiene la Constitución de la República del Ecuador en los artículos 240 y 264, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

La "ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO DE LA RESIDENCIALIDAD EN LA ZONA CENTRAL DE LA URBE A TRAVÉS DE INCREMENTOS EN EL PORCENTAJE DE LOS INDICADORES DE EDIFICABILIDAD Y USO DEL SUELO".

OBJETIVOS Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- Objetivos.

La presente Ordenanza tiene como objetivos lo siguientes:

1.1. Inherentes al Régimen Especial:

- a. Incorporar la promoción para la incorporación de techos y fachadas verdes buscando:
 - Reducir el impacto ambiental producido por las superficies edificadas, incluyendo conceptos de construcción sustentable y eficiencia de recursos como requisitos fundamentales.
 - Incorporar gradualmente nuevas tecnologías y sistemas de construcción que minimicen el impacto ambiental de las edificaciones.
 - Mejorar de manera integral la calidad ambiental de la ciudad.
- b. Avanzar en la idea de un nuevo paradigma de urbanismo sostenible, basada en normas orientadas a la disminución de factores que produzcan aumentos del nivel de contaminación de la ciudad.
- c. Promocionar la edificación verde en la ciudad de Guayaquil para lograr mejoras en la calidad del aire, mejores condiciones de vida, reduciendo la contaminación y el nivel de emisiones que afecten al medio ambiente.
- d. Fomentar la utilización de cubiertas verdes en edificios como superficie de retención de aguas provenientes de la lluvia con el fin de retardar su vertido a la red de desagüe pluvial de la ciudad, contribuyendo a evitar su desborde, con la

posibilidad de almacenar parte del agua para el posterior riego de la vegetación.

1.2. Inherente a la promoción de la edificabilidad y uso de suelo:

- a. Con el fin de recuperar el carácter residencial, residencia-comercial y/o servicio del centro de la ciudad, se propicia la renovación, readecuación, reutilización de las edificaciones existentes, y facilitar el desarrollo de nuevos proyectos en espacios urbanos aún no desarrollados a través de la aplicación del incremento de indicadores de edificabilidad y uso del suelo.
- b. Aprovechar los recursos naturales y paisajísticos con los que cuenta la ciudad, así como los relacionados con las importantes inversiones que viene realizando la Municipalidad en materia de Regeneración Urbana y en Espacios desarrollados para la Recreación Activa y Pasiva en materia Turística.

Art. 2.- Ámbito

- 2.1 Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán en lo inherente al Régimen Especial a todos los predios ubicados dentro del perímetro urbano de Guayaquil, señalados en el **Anexo 1**.
- 2.2 En lo inherente a la promoción de la edificabilidad y uso de suelo, se dará el incremento del porcentaje a los indicadores de edificabilidad, exoneración de exigencia de parqueos y uso del suelo a los predios comprendidos en la denominada zona central, comprendida dentro del polígono identificado en el **Anexo 2**.

Art. 3.- Contenido.

A más de las Disposiciones que de carácter general que se establecen

para todo el ámbito al que se refiere el artículo anterior, establecen normas particulares relativas a las condiciones de edificación y de Usos que se desarrollen en el Sector denominado Zona Central determinados en el mencionado **Anexo 2** de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 4.- DEL RÉGIMEN ESPECIAL

4.1. Los propietarios de las edificaciones nuevas, así como de las remodelaciones o aumentos de las existentes, ubicadas dentro del perímetro urbano de Guayaquil (límite urbano y área de expansión urbana), que cumpliendo con uno o varios de los objetivos planteados en la presente Ordenanza pretendan acogerse al régimen especial propuesto, podrán hacerlo planteando sus particulares requerimientos, mismos que estarán sujetos al cumplimiento de uno o varias de las siguientes condiciones:

- Que las propuestas arquitectónicas contemplen soluciones innovadoras relacionadas con el Tratamiento de Fachadas (jardines verticales) y Cubiertas verdes; habilitación de terrazas como áreas recreativas, comerciales, de contemplación, y ornamentales; esto último a fin de ir instrumentando el concepto de quinta fachada de las edificaciones.
- Adoptar diseños de los sistemas de infraestructura propias del edificio que ayuden a reducir los Impactos al Ambiente, así como a la reducción del nivel de requerimiento de los servicios públicos (electricidad, saneamiento, climatización), por ejemplo a través de paneles solares, uso de materiales reciclados, ubicación de vegetación en sitios estratégicos, optimización de la eficiencia energética, aprovechamiento de iluminación natural, infraestructura

para separación y reciclaje de desechos, limitación del consumo de agua, entre otras.

La eficiencia energética implica usar menos energía tradicional, incorporando tecnologías de energía renovable, como los paneles solares fotovoltaicos en el diseño de edificios públicos y privados, grifos inteligentes, mecanismos de purificación del aire y recirculación del agua residual doméstica.

- Destinar un porcentaje importante en la planta baja como espacio abierto, privado y de uso público, destinado a la extensión de las actividades comerciales de planta baja del edificio (restaurantes, fuentes de soda, de ornato) que propicien la concurrencia, permanencia, y encuentro de personas (en horarios diurnos y nocturnos), permitiendo además una mayor ventilación, iluminación, y seguridad del predio.

4.2. Las soluciones a implementar, adicionalmente a los aspectos ornamentales y estéticos propios de las edificaciones, deben tender a desarrollar una o varias de las siguientes funciones:

Incrementar la aislación térmica.
Incrementar la aislación acústica.
Aumentar la vida útil del edificio.
Purificar el aire.
Retener y purificar las aguas pluviales.
Generar de espacio verde.
Capturar partículas contaminantes.

Los condicionamientos y requisitos antes mencionados serán verificados por la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial.

Art. 5.- INCENTIVOS AL RÉGIMEN ESPECIAL

5.1. Consecuente con los objetivos de promoción del desarrollo urbanístico y arquitectónico propuestos en la presente

Ordenanza, así como para complementar los esfuerzos e inversiones importantes realizadas en espacios públicos en la ciudad a través del programa de Regeneración Urbana, el nuevo diseño contempla incentivos a través del incremento a la densidad poblacional (Densidad Neta) y el coeficiente de utilización del suelo (CUS), los cuales serán propuestos y justificados por el Promotor. Estos serán aplicados a todos los predios ubicados dentro del perímetro urbano de Guayaquil.

Quienes deseen acogerse a la ocupación de los retiros frontales hacia una vía principal, deberán acogerse al requerimiento establecido en este Régimen Especial, mediante la implementación de fachadas o terrazas verdes en sus proyectos arquitectónicos.

5.2. Las propuestas serán parte del planteamiento de todos aquellos Proyectos que se acojan al Régimen Especial referido en el artículo anterior en consideración al monto de la Inversión, soluciones arquitectónicas innovadoras a implementar, tipo de edificación y uso del edificio a desarrollar.

5.3. Para la zona comprendida en el ámbito descrito en el numeral 2.2 de esta Ordenanza, se disminuirá el cincuenta por ciento de los valores que les corresponda cancelar como sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD, por un plazo de duración de diez años improrrogables, a las personas naturales o jurídicas que se acojan al Régimen Especial de esta Ordenanza. La referida rebaja deberá ser aplicada por la Dirección Financiera Municipal ante la solicitud de cada persona natural o jurídica y sustentada en el informe que realice la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, respecto del proyecto propuesto en el marco de la presente Ordenanza.

Art. 6.- DE LAS NORMAS RELATIVAS AL INCREMENTO DEL PORCENTAJE A LOS INDICADORES DE EDIFICABILIDAD Y USOS DEL SUELO.

Esta Ordenanza prescribe normas particulares relativas a las condiciones de edificación y de Usos de Suelo que se desarrollen dentro de la denominada Zona Central, cuyo polígono se encuentra implantado en el **Anexo 2** de esta Ordenanza, identificados para efectos de aplicación de Normativas, como:

- Zonas de Promoción Inmediata Corredores Comerciales y Turísticos, avenida 9 de Octubre, y Malecón Simón Bolívar. (ZIP-1).
- Zona de Promoción Inmediata Pericentro. (ZPI P-2).

CAPÍTULO I

**ZONA DE PROMOCIÓN INMEDIATA
CORREDORES COMERCIALES Y TURÍSTICOS
AV. 9 DE OCTUBRE Y MALECÓN SIMÓN
BOLÍVAR**

(ZPI - 1)

Art. 7.- Indicadores de Edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad establecidas para los sectores mencionados, se aplicarán para las edificaciones nuevas, aumentos o remodelaciones de las existentes, dentro de los siguientes límites (**Ver Anexo 2**):

**CORREDOR COMERCIAL Y TURÍSTICO
AV. 9 DE OCTUBRE. –**

Norte - Calle Francisco P. Icaza
Sur - Calle Vélez
Este - Calle Pedro Carbo
Oeste - Calle Lorenzo de Garaycoa

**CORREDOR COMERCIAL Y TURÍSTICO
AV. MALECÓN SIMÓN BOLÍVAR. –**

Norte. - Calle Julián Coronel
Sur. - Av. Olmedo

Este - Malecón Simón Bolívar
Oeste - Calle Pedro Carbo

7.1. Densidad Poblacional Neta. –

Indicador que permite calcular el número de habitantes u ocupantes permanentes de una edificación, multiplicando el área del solar (en hectáreas) por la densidad neta establecida para la presente zona.

Densidad = 2.200 Habitantes/Hectárea.

7.2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). –

Indicador que establece el área máxima de ocupación de la planta baja en una edificación.

COS. - En casos de edificaciones que **NO** se aplique el Régimen Especial, será el equivalente al 80% del área del solar.

COS. - En casos de edificaciones que **SÍ** se aplique el Régimen Especial este coeficiente será determinado por el promotor en su propuesta.

7.3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). –

Indicador que establece el área máxima de construcción en una edificación, calculada en base al área del solar.

CUS = En casos de edificaciones que **NO** se aplique el Régimen Especial será el equivalente a máximo 12 veces el área del solar.

CUS = En casos de edificaciones que **SÍ** se aplique el Régimen Especial, será concedido además del indicador permitido, un incremento del CUS de acuerdo al resultado de la propuesta y análisis específico en cada caso.

Para el cálculo de este coeficiente, en ambos casos,

no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos, sean estos públicos o privados, ni las destinadas a instalaciones técnicas del edificio (Escaleras, Ascensores, Climatización, Energía).

7.4. Altura de la Edificación. –

A efectos de la presente ordenanza, no se considera un indicador fundamental, por lo que se aceptará lo que resulte de la propuesta del proyecto.

7.5. Retiros Laterales.-

No son exigibles por tratarse de una zona que permite edificaciones a línea de fábrica y adosadas.

Frontal. - Se deberá considerar el **Soportal**, que corresponde al área cubierta en planta baja, de propiedad privada y uso público para circulación peatonal, el que se construirá tomando en consideración lo siguiente:

- a) **Tratamiento de su superficie.** - La superficie de circulación peatonal será construida con material antideslizante y se desarrollará desde la línea de lindero.

En el área de soportal sólo se permitirá la construcción de pilares o columnas, siendo opcional omitir estos elementos en planta baja.

De igual manera, se debe dar continuidad en relación a los niveles de soportales de las edificaciones contiguas.

- b) **Nivel del Soportal.** - El piso del soportal podrá tener una pendiente hacia la acera que no exceda el tres por ciento (3%) de su ancho.

- c) **Ancho del Soportal.** - En casos de edificios con soportal, los pilares dispuestos a línea de lindero y los detalles de

revoque podrán disminuir hasta dos metros cuarenta centímetros (2.4 m) el ancho efectivo de aquel.

- d) **Altura de Soportal.** - Los soportales tendrán una altura mínima de tres metros cincuenta (3.50 m) y máximo de seis metros (6.00 m.), para lo cual se atenderá lo dispuesto en la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones vigente.

Art. 8.- Requerimiento de Parqueos.

Las edificaciones nuevas, de aumentos y, o remodelaciones de las existentes, sujetas o no a un Régimen Especial, se regirán en el tema de requerimientos de parqueos a las siguientes condiciones:

- 8.1.** En remodelaciones o aumentos que comprendan la reutilización de edificios existentes para el mismo o distinto uso, **NO SE EXIGE PARQUEOS**, respecto de dichas áreas objeto de remodelaciones o aumentos.
- 8.2.** En las nuevas edificaciones destinadas exclusivamente para vivienda, o de forma combinada vivienda con usos comerciales y/o oficinas, **NO SE EXIGE PARQUEOS**.
- 8.3.** Se podrá admitir que el déficit de plazas de aparcamiento dentro de un proyecto en el que sea exigida su previsión, se lo supla acogiéndose a lo previsto en el Art. Único de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, publicada mediante Gaceta Municipal # 67 del 29 de agosto del 2017, relacionado con el uso de Estacionamientos Asistidos en Solares Vacíos (Valet Parking).

De igual manera, el déficit de aparcamientos se lo puede solucionar en un edificio destinado para parqueos que

pudieran ser implantados en un sector determinado e indicado en el plano **Anexo 3** de esta ordenanza.

Art. 9.- De los Usos de las Edificaciones.

Con el propósito de regular el uso de las nuevas edificaciones, así como de los aumentos o remodelaciones de las existentes, en concordancia con los objetivos de la presente normativa, se establecen los siguientes Usos Prohibidos:

- 9.1. Usos Prohibidos.** - Aquellos que se consideran incompatibles con los objetivos previstos para la zona, y entrañan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan las características que se quiere promover para la misma, siendo estos los siguientes:

Talleres mecánicos y de servicio Automotriz.
Pensiones, Moteles.
Industrias.
Bodegas.

Discotecas. - Excepto lo ya previsto en la "Ordenanza que determina las calles, avenidas y sectores en los cuales se podrá autorizar el funcionamiento de establecimientos destinados para discotecas, peñas, barras, billares, cabarets, y casas de cita en la ciudad de Guayaquil" y lo establecido para la denominada Zona Rosa, o cuando se desarrollen como servicios complementarios de edificaciones de usos comerciales o de servicios, y siempre y cuando no tengan acceso directo desde y hacia espacios públicos.

CAPÍTULO II

ZONA DE PROMOCIÓN INMEDIATA SECTOR PERICENTRAL

(ZPI P- 2)

- Art. 10.- Indicadores de Edificabilidad.**- Las condiciones de edificabilidad establecidas para la zona

mencionada, se aplicarán para las edificaciones nuevas, aumentos o remodelaciones de las existentes, dentro de los siguientes límites (Ver Anexo 2):

SECTOR 1.-

Norte. – Calles Loja y Julián Coronel
Sur. – Calle Víctor Manuel Rendón
Este. – Calle Rocafuerte
Oeste. – Calle Lorenzo de Garaycoa

SECTOR 2.-

Norte. – Calle Vélez
Sur. – Calle Capitán Nájera
Este. – Calles Eloy Alfaro y Pedro Carbo
Oeste. – Calle Lorenzo de Garaycoa

10.1. Densidad Poblacional Neta. – Indicador que permite calcular el número de habitantes u ocupantes permanentes de una edificación, multiplicando el área del solar (en hectáreas) por la densidad neta establecida para la correspondiente zona.

Densidad = 1.500 Habitantes / Hectárea. -

10.2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). – Indicador que establece el área máxima de ocupación de la planta baja en una edificación.

COS. - En casos de edificaciones que **NO** se aplique el Régimen Especial, será el equivalente al 80% del área del solar.

COS = En casos de edificaciones que **SÍ** se aplique el Régimen Especial, este coeficiente será determinado por el promotor, pero no menor al 80% del área del solar.

10.3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). – Indicador que establece el área máxima de construcción en una edificación.

CUS = Encasos de edificaciones que **NO** se aplique el Régimen Especial será el equivalente a máximo **10 veces el área del solar.**

CUS = Encasos de edificaciones que **SÍ** se aplique el Régimen Especial, será concedido además del indicador permitido, un incremento del CUS, de acuerdo al resultado de la propuesta y análisis específico en cada caso.

Para el cálculo de este coeficiente no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos, sean estos públicos o privados, ni las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

10.4. Altura de la Edificación. – A efectos de la presente ordenanza, no se considera un indicador fundamental, por lo que se aceptará lo que resulte de la propuesta del proyecto.

10.5. Retiros Laterales. – Se aplican los mismos establecidos en el art. 7, numeral 7.5 de la presente Ordenanza.

Art. 11.- Requerimiento de Parqueos. – Las edificaciones nuevas, o de aumentos y remodelaciones de las existentes, sujetas o no a un Régimen Especial, se regirán en el tema de requerimientos de parqueos a las siguientes condiciones:

11.1. En remodelaciones o aumentos que comprendan la reutilización de edificios existentes para el mismo o distinto uso, **NO SE EXIGE PARQUEOS**, respecto de dichas áreas objeto de remodelaciones o aumentos.

11.2. En nuevas edificaciones destinadas exclusivamente para vivienda, o de forma combinada vivienda con usos

comerciales y/o oficinas, **NO SE EXIGE PARQUEOS.**

11.3. En proyectos que sea exigida la provisión de plazas de aparcamiento se podrá admitir que el déficit se lo supla acogiéndose a lo previsto en el Art. Único de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, publicada mediante Gaceta Municipal # 67 del 29 de agosto del 2017, relacionado con el uso de Estacionamientos Asistidos en Solares Vacíos (Valet Parking), o por medio de un edificio destinado para parqueos que pudieran ser implantados en las un sector determinado e indicado en el plano **Anexo 3** de esta ordenanza.

Art. 12.- De los Usos de las Edificaciones. -

Con el propósito de regular el uso de las nuevas edificaciones, así como de los aumentos o remodelaciones de las existentes, en concordancia con los objetivos de la presente normativa, se establecen los siguientes Usos Prohibidos:

12.1. Usos Prohibidos. -

Aquellos que se consideran incompatibles con los objetivos previstos para el sector, y entrañan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan las características que se quiere promover para el mismo, siendo estos los siguientes:

Talleres mecánicos y de servicio Automotriz. -
Pensiones, Moteles. -
Industrias.
Bodegas

Discotecas. – Excepto lo ya previsto en la “Ordenanza que determina las calles, avenidas y sectores en los cuales se podrá autorizar el funcionamiento de establecimientos destinados para discotecas, peñas, barras,

billares, cabarets, y casas de cita en la ciudad de Guayaquil” y lo establecido para la denominada Zona Rosa, o cuando se desarrollen como servicios complementarios de edificaciones de usos comerciales o de servicios, y siempre y cuando no tengan acceso directo desde y hacia espacios públicos.

Art. 13.- DISPOSICIÓN URBANÍSTICA GENERAL. –

Con excepción de las zonas establecidas en el polígono que se describe en el capítulo I de esta ordenanza, así como en casos específicos que se acojan al régimen especial, de manera general los condicionamientos de ordenamiento y de edificabilidad, así como las plazas de estacionamiento las cuales se determinarán de acuerdo a los proyectos de edificación donde éstos fueren exigibles, serán regidos por las normas establecidas en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones y sus modificaciones vigentes.

DISPOSICIONES ESPECIALES

Art. 14.- De los Usos de las Edificaciones.

Con el objeto de garantizar el normal y eficiente servicio del sistema de Transporte Metrovía, en todos los predios situados con frente a las calles Boyacá, Chile, Eloy Alfaro, Pedro Carbo, Rocafuerte, Tomás Martínez, Av. Olmedo y Malecón Simón Bolívar (SENTIDO NORTE – SUR), calle García Avilés y Sucre (**SENTIDO ESTE – OESTE**), así como en las comprometidas por extensiones futuras del servicio, quedan prohibidos los usos que se describen a continuación:

- Comercio al por Mayor (Cod...610)
- Edificios de Aparcamientos (Cod...719)
- Restaurantes que requieran aparcamientos (salvo que se implemente el servicio de Valet Parking) (Cod...631)

- Bares, Barras, Discotecas (Salvo que se trate de sectores autorizados por Ordenanza específica (Cod...949)
- Moteles, Pensiones (Cod...632)
- Lavadoras, Lubricadoras, Tecnicentros (Cod...951)
- Talleres Mecánicos y de Servicio Automotriz (Cod ...951)
- Centros Comerciales (Cod...620)

Esta disposición se aplicará para las edificaciones, aumentos y remodelaciones de las existentes, sea que estas fuesen destinadas parcial o totalmente a cualquiera de los usos determinados como prohibidos.

Art. 15.- De las Condiciones de Edificación.

Con el objeto de garantizar el normal y eficiente servicio del sistema de Transporte Aerovía, se deja establecido que toda solicitud relativa a nuevas edificaciones, aumentos y remodelaciones de las existentes, en los predios señalados en el siguiente cuadro, será analizada por la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil (EPMTG, EP) y la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial (DUOT) de la Municipalidad de Guayaquil.

Lotes afectados por el proyecto. –

MANZANAS	PREDIOS	CÓDIGOS
3	1	01-0003-001-00
	2	01-0002-002-00
27	27	02-0027-001-01
29	7	27-0029-007-00
34	1	01-0034-001-01
		01-0034-001-02
	2	01-0034-002-01
		01-0034-002-02
34	5	01-0034-005-01
		01-0034-005-02
36	2	02-0036-002-00
	3	02-0036-003-01
	4	02-0036-004-00
	6	02-0036-006-00
44	1	02-0044-001-03
		02-0044-001-08
	2	02-0044-002-02
		02-0044-002-03
46	1	02-0046-001-01
		02-0046-001-02

58	1	01-0058-001-00
	2	01-0058-002-00
	3	01-0058-003-00
	4	01-0058-004-00
	9	01-0058-009-00
	13	01-0058-013-01
		01-0058-013-02
	15	01-0058-015-01
		01-0058-015-02
		01-0058-015-03
71	1	27-0071-001-00

Art. 16.- Los proyectos arquitectónicos ingresados en la municipalidad por promotores inmobiliarios o propietarios de las edificaciones nuevas, así como de las remodelaciones o aumentos de las existentes que se acojan a este Régimen Especial, se canalizarán a través de la Ventanilla Única una vez analizados por el director de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial en conjunto con la Subdirección de Control de Edificaciones y Uso del Suelo.

Art. 17.- APLICACIÓN DE NORMAS GENERALES NO CONTEMPLADAS EN LA PRESENTE ORDENANZA.

17.1. En todos los aspectos que no son normados en la presente Ordenanza, se atenderá a lo establecido de manera específica en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil vigente.

17.2. Los proyectos arquitectónicos que se acojan a este Régimen Especial, no serán sometidos al análisis relacionado con la Excepción de las Normas a las que hace referencia el Art. 7.2 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil vigente.

Art. 18.- Todo lo dispuesto en las normas y disposiciones contenidas en la presente ordenanza, salvo lo referido al requerimiento de parqueos que se mencionan en los artículos 7 y 10, podrán ser

aplicadas en cualquier otro sector de la ciudad que así se lo requiera.

El requerimiento de aparcamiento se regirá en estos casos según lo establecido en el anexo 5 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones vigente.

OTRAS DISPOSICIONES

PRIMERA Las solicitudes de trámites referidas a aprobación de Planos y Registro de Construcción, que hayan sido presentadas en el Municipio hasta el día anterior a la vigencia de esta Ordenanza, se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las Ordenanzas vigentes a la fecha de presentación.

SEGUNDA Los permisos otorgados por parte de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el período establecido en cada uno de ellos.

En caso de haberse iniciado una edificación autorizada, y ésta se hubiere paralizado por razones no relacionadas con procedimientos municipales y cuyo permiso se encuentre caducado, es decir que no se hubiese solicitado prórroga del permiso dentro del plazo de vigencia, se solicitará un nuevo permiso de construcción que se someterá a la presente Ordenanza.

Para el caso de Registros de Construcción concedidos, que estuviesen caducados, pero no se hubiere ejecutado obra alguna, es decir que no se hubiese solicitado prórroga del permiso dentro del plazo de vigencia, se solicitará un nuevo permiso de construcción que se someterá a la presente Ordenanza.

Para el caso de Registros de Construcción que no se encuentren caducados, y en los predios del caso no se

hubiere iniciado obra alguna, se mantendrán vigentes las normas con las cuales aquellos se emitieron.

TERCERA La Municipalidad publicará un "Manual de Buenas Prácticas para la Construcción de Cubiertas y Muros Verdes", que facilite la implementación de especificaciones técnicas constructivas y de mantenimiento que sirva de uso por parte de propietarios y/o profesionales que incorporen este tipo de proyectos.

DISPOSICIÓN FINAL

Derógase el Art. 5 de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones aprobada por el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil el 29 de septiembre del 2011, y publicada en Gaceta Oficial No. 21 el 31 de octubre del 2011, referente al numeral 7.1 Inaplicabilidad de normas por condiciones de edificación previa.

La presente Ordenanza se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, y regirá desde su publicación en ésta. Sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el portal web de la institución www.guayaquil.gob.ec

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2019.

Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I. CONCEJO
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO DE LA RESIDENCIALIDAD EN LA ZONA CENTRAL DE LA URBE A TRAVÉS DE INCREMENTOS EN EL PORCENTAJE DE LOS INDICADORES DE EDIFICABILIDAD Y USO

DEL SUELO", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 2 y 9 de mayo de 2019, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 9 de mayo de 2019

Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la "ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO DE LA RESIDENCIALIDAD EN LA ZONA CENTRAL DE LA URBE A TRAVÉS DE INCREMENTOS EN EL PORCENTAJE DE LOS INDICADORES DE EDIFICABILIDAD Y USO DEL SUELO", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal. Sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el portal web de la institución www.guayaquil.gob.ec

Guayaquil, 10 de mayo de 2019

Ab. Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

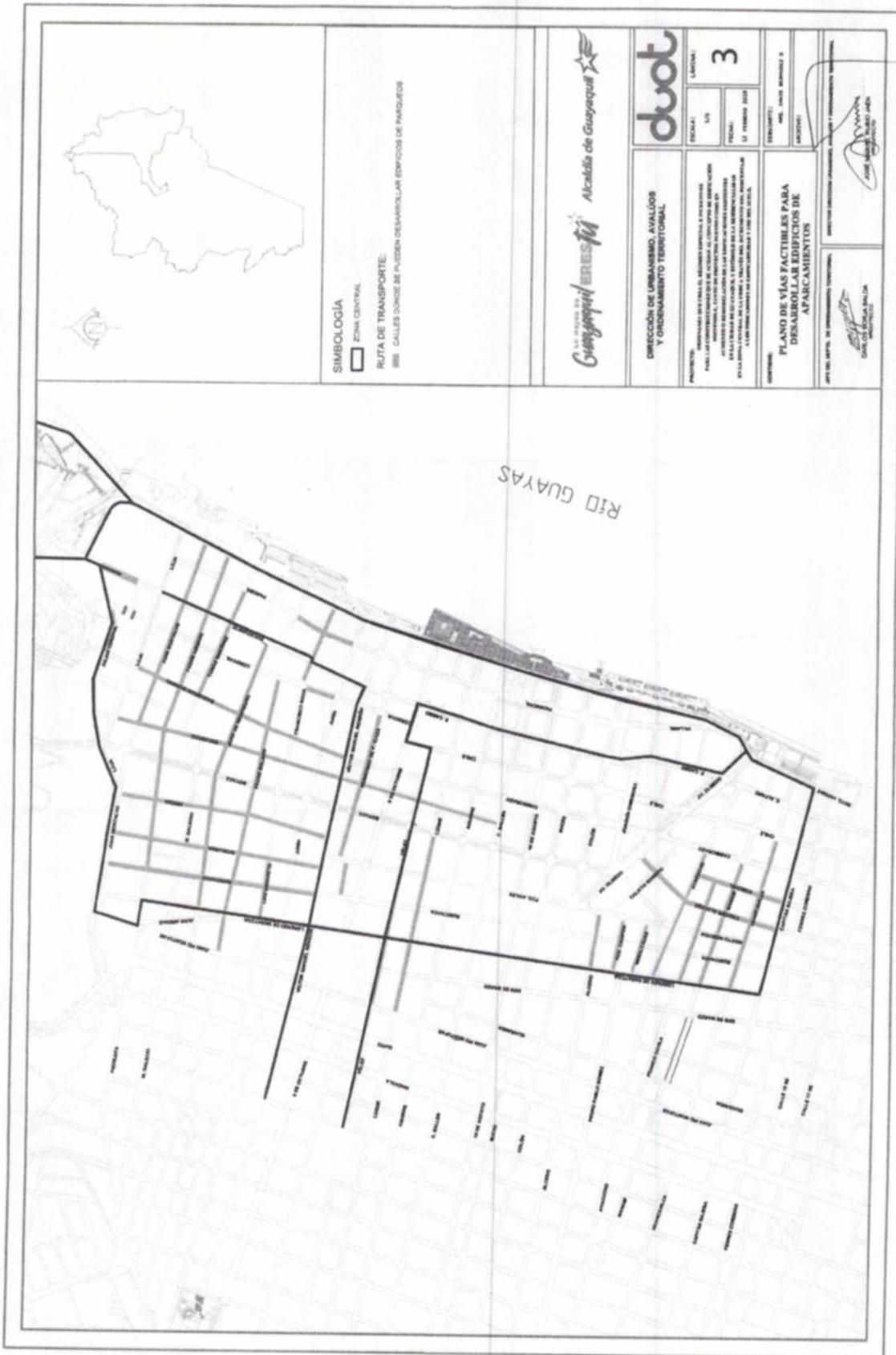
Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal. Sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el portal web de la institución www.guayaquil.gob.ec, la "ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO DE LA RESIDENCIALIDAD EN LA ZONA CENTRAL DE LA URBE A TRAVÉS

DE INCREMENTOS EN EL PORCENTAJE DE LOS INDICADORES DE EDIFICABILIDAD Y USO DEL SUELO", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los 10 días del mes de mayo del año 2019.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 10 de mayo de 2019

Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

ANEXOS



SIMBOLOGIA

□ ZONA CENTRAL

— RUTA DE TRANSPORTE

▬▬▬ CALLES DONDE SE PUEDEN DESARROLLAR ESPACIOS DE PARQUEOS

Las Heras de Guayaquil *erespi* Alcaldía de Guayaquil

DIRECCIÓN DE URBANISMO, AVALÚOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



FECHA: 1/4
LÁMINA: 3
FECHA: 12 FEBRERO 2019

PLANO DE VÍAS FACTIBLES PARA DESARROLLAR EDIFICIOS DE APARCAMIENTOS

PROYECTO: ORDENAMIENTO DEL TERRENO, DISEÑO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL DESARROLLO DE UN COMPLEJO DE EDIFICIOS DE APARCAMIENTO EN LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL PARA LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL Y DEL SUR DE LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

ELABORADO POR: JUAN CARLOS MORALES GARCÍA

APRUEBADO POR: JUAN CARLOS MORALES GARCÍA

APRUEBADO POR: JUAN CARLOS MORALES GARCÍA