



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

GACETA OFICIAL

Administración del Sr. Ab. Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Año 2 Guayaquil, 24 de enero de 2011 No.5

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén. Valor

US\$ 1.00

INDICE

CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

ORDENANZAS

REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS

1

REGLAMENTO QUE NORMA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO HABITACIONAL MUNICIPAL "MUCHO LOTE 2"

10

QUE, la Constitución de la República del Ecuador en sus artículos 238 y 234 reconoce la autonomía y la facultad legislativa del gobierno cantonal para expedir ordenanzas;

QUE, concordante con esas disposiciones constitucionales, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro oficial No. 303 del 19 de octubre del 2010, señala en su artículo 57 letra a) como una de las atribuciones del concejo municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal;

QUE, el citado Código Orgánico prescribe en su artículo 54 letra c) como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, la de establecer el régimen urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier forma de fraccionamiento; y,

QUE, 11 de febrero del 2010 se publica en la prensa local la "Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos", toda vez que era prioritario para el interés público introducir nuevos conceptos en materia de parcelaciones y urbanizaciones acordes a la realidad de nuestro cantón.

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

EXPIDE

La "REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE
PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS"

TÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Capítulo 1

OBJETO - ÁMBITO - CONTENIDO GENERAL

Art. 1.- Objeto.-

Esta Ordenanza establece normas y procedimientos aplicables a la Parcelación de los Terrenos, y a los Desarrollos Urbanísticos, según las distintas modalidades que para cada caso se establecen en ella.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación.-

- 2.1.- Los proyectos referidos en el artículo 1 de esta Ordenanza, se desarrollarán en zonas urbanas, de expansión urbana de la ciudad de Guayaquil, y en las cabeceras de Parroquias Rurales del Cantón Guayaquil, previstos para tales efectos en los Planes Reguladores de Desarrollo Urbano y de Desarrollo Físico Cantonal, determinados y aprobados por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil.
- 2.2.- En el resto del territorio no comprendido en la disposición anterior, hasta que se promulgue la Ordenanza del Plan Cantonal de Desarrollo, se aplicarán las normas que para cada caso apruebe el M. I. Concejo Municipal, previo informe de las Direcciones de Ordenamiento e Infraestructura Territorial (DOIT) y de Asesoría Jurídica.
- 2.3.- En los ámbitos territoriales anteriormente señalados sin embargo, no se podrá aplicar ninguna de las modalidades de Parcelaciones y de Desarrollos Urbanísticos previstos en la presente ordenanza, en terrenos que no hayan obtenido previamente la calificación de Suelo Urbanizado, Urbanizable, y No Urbanizable al tenor de lo que establece la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, en sus artículos 43, 44, y 45 respectivamente.

Art. 3.- Documentación Complementaria.-

Para la aplicación de esta Ordenanza, a más de lo normado dentro de la misma, se debe remitir, en caso de duda, al contenido de los siguientes documentos:

- a).- La Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil;
- b).- La Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil; y,
- c).- Aquellas otras Ordenanzas o Reglamentaciones Internas que normen las Parcelaciones y los Desarrollos Urbanísticos existentes o futuros.

**Capítulo 2
DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 4.-Modificación de Predios.-

Toda modificación de predios ubicados dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, en cualquiera de las modalidades reguladas en la misma, deberá obtener, previamente, la aprobación de la Municipalidad de Guayaquil a través de los procedimientos administrativos que en el presente documento se definen.

De incumplirse este precepto, no procede la ejecución de obras, ni surtirán efecto legal para la Municipalidad los actos de transferencia de dominio referidos a dichos predios.

Art. 5.- Coordinación con las Empresas de Servicios Públicos.-

La Municipalidad requerirá y coordinará, acorde a la complejidad, tamaño o magnitud de la obra, con las empresas de servicios básicos y otras instituciones o empresas que presten servicios públicos, informes respecto de temas de su particular competencia, para las diferentes zonas a las que se refiere el Art.2 de la presente Ordenanza.

Art. 6.- Alcances de la Autorización Municipal.-

Por los actos administrativos derivados de la aplicación de la presente Ordenanza, la Municipalidad no establece o avala derechos de dominio sobre la propiedad materia de aprobación de alguna de las modalidades de intervención normadas en la presente Ordenanza. La legalidad plena y justa de tales derechos es de exclusiva responsabilidad de quien auspicia el trámite como propietario o representante legal.

**Capítulo 3
RÉGIMEN URBANÍSTICO AMBIENTAL**

Art. 7.- Protección del Ambiente.-

- 7.1.- La Dirección de Medio Ambiente Municipal emitirá un informe, en caso de ameritarse, respecto de las normas generales de conservación y protección ambiental aplicables a algún proyecto Urbanístico, en el marco de lo establecido en el Capítulo 2, Sección Primera, artículos 29 y subsiguientes de la Ordenanza

del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, relacionados con el Régimen Urbano Ambiental.

- 7.2.- La Municipalidad de Guayaquil, con el objeto de promover la protección efectiva de las áreas de interés ecológico, turístico, de protección (bosques, esteros, playas, etc.), y en general, de todas aquellas calificadas como no urbanizables, establece que:

- 7.2.1. En los casos de que dichas áreas formen parte del predio objeto de un proyecto urbanístico y no formen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Bosques Protectores y/o Patrimonio Forestal del Estado, exigirá que las mismas sean consideradas como parte del proyecto mismo, pudiendo en dicho caso, ser calificadas como parte de las áreas verdes ACM.

Los diseños y posterior utilización de dichas áreas, se sujetarán a lo que determine el correspondiente Plan de Manejo Ambiental, al que hace referencia el art. 41 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil.

- 7.3.- La construcción de obras civiles en suelos que actúen como drenajes naturales, podrá ser autorizada, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el art. 32 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, relacionada con el tema de Aguas y Sistemas Ambientales.

- 7.4.- Las áreas atravesadas por Poliductos, Acueductos, Sistema Nacional Interconectado, Canal del Tránsito, etc., mantendrán franjas de protección y/o servidumbre conforme a lo que establecen las normas legales aplicables a la materia.

**TÍTULO II
DE LOS FRACCIONAMIENTOS, FUSIONES Y
DESARROLLOS URBANÍSTICOS**

**Capítulo 1
DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

Art. 8.- Definición.-

Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana, la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

Los fraccionamientos pueden desarrollarse en el área urbana, de expansión urbana y rural del Cantón Guayaquil. Tanto para el fraccionamiento en el área urbana y de expansión urbana, regirán las mismas condiciones previstas en la presente normativa.

Los predios objeto de división en las áreas rurales o zonas de expansión urbana no estarán obligados a dejar los porcentajes establecidos en el art. 12.2 b) establecidos en la presente ordenanza, siempre que los lotes resultantes de la división sean mayores a 5 hectáreas y su uso sea predominantemente agrícola. En caso de modificar su uso con posterioridad a la aprobación de la división, deberá cumplirse los porcentajes respectivos.

Art. 9.-Factibilidad de los Fraccionamientos.-

- 9.1.- El Fraccionamiento se lo considerará factible siempre y cuando los solares resultantes cumplan con las siguientes condiciones:

- Que comprenda un máximo de diez lotes.
- Que los lotes den a una vía pública existente o en proyecto.
- Que cumplan con frentes y áreas mínimas establecidas para la sub-zona en que se encuentre ubicado el terreno según plano de zonificación de la ciudad incluido en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones en vigencia.

El Alcalde, previo informe de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro y de la Procuraduría Síndica, procederá a aprobar el fraccionamiento solicitado.

- 9.2.- Todo fraccionamiento que contemple más de diez lotes, se considerará como una urbanización, por lo que se deberá someter dicha propuesta a todos los requerimientos de normas y procedimientos establecidos para tales casos en la presente Ordenanza. Para el efecto previsto en este artículo no

se aceptarán posteriores subdivisiones de lotes salvo que se someta ese proceso de subdivisión al trámite de urbanización.

El Alcalde, no obstante, previo informe de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR) y de la Procuraduría Síndica, podrá aprobar como casos especiales, fraccionamiento de solares en las denominadas Zonas Mixtas Residenciales Tres y Cuatro, (ZMR-3) - (ZMR-4), que no cumpliendo con los mínimos a los que se hace referencia en numeral anterior, cumplan cuando menos con las siguientes condiciones:

- Que los solares resultantes cumplan con un frente mínimo de cuatro (4.00) metros.
- Que cuenten con construcciones definidas en cada solar resultante, que las mismas cuenten con accesos independientes y que consten en el Catastro Municipal.

9.3.- Independientemente del número de lotes que se planteen, en los casos de propuestas de fraccionamientos que abarquen superficies de más de una hectárea y que contemplen la apertura de una o mas vías (para poder acceder a uno o varios de los lotes resultantes), se considerará igualmente como una Urbanización, por lo que se deberá someter dicha propuesta a todos los requerimientos de normas y procedimientos establecidos para tales casos en la presente Ordenanza.

Art. 10.- Fusión.-

Corresponde a la unificación de solares, la misma que podrá realizarse en atención a los siguientes casos:

- a.- El Alcalde previo informe de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR) y de la Procuraduría Síndica Municipal, podrá aprobar la unificación de dos o más solares, siempre que exista expresa solicitud del o de los propietarios de dichos solares.
- b.- No obstante lo anterior, la fusión de dos o más solares se dará en forma automática al momento de la obtención del Registro Catastral, por efecto de una construcción que comprometa a dos o más solares.

Capítulo 2

DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

Art. 11.- Urbanización.-

Proceso de Fraccionamiento del suelo en el que es necesario la creación e implementación de nuevas vías, así como de obras de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento comunitario, en atención a un proyecto autorizado por la Municipalidad, pudiendo clasificarse en:

11.1.-Urbanizaciones Residenciales

Desarrollos que proporcionan fundamentalmente solares que incluyan o no unidades de vivienda, dotados de obras de infraestructura vial, servicios básicos, y equipamientos calculados en función de la población a servir, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 1 (Cuadros 1-A, 1-B, 1-C) de la presente ordenanza.

A efectos de establecer un régimen de utilización del suelo en general, de cálculo de equipamiento comunal en particular, se establece la siguiente sub-clasificación:

- a).- Desarrollos residenciales de superficie y capacidad de población menor a 500 unidades de vivienda.
- b).- Desarrollos residenciales para 500 a 999 unidades de viviendas (Equivalente a entre 2.500 y 4.999 habitantes).
- c).- Desarrollos residenciales de 1000 a 1999 unidades de viviendas (Equivalente a entre 5.000 y 9.999 habitantes).
- d).- Desarrollos residenciales comprendidos entre 2.000 a 4.000 unidades de viviendas. (Equivalente a entre 10.000 y 20.000 habitantes).
- e).- Para desarrollos de mayor población, el cálculo de equipamiento responderá a estudios

específicos respecto de la materia.

11.2.- Urbanizaciones Industriales.

Llamados también Parques Industriales, son aquellos destinados para el desarrollo de industrias de bajo, mediano y alto impacto y para bodegaje.

En el caso específico del desarrollo de instalaciones destinadas a las identificadas como Industrias Peligrosas según el Plan Regulador, estas se podrán desarrollar atendiendo lo establecido en el Art. 75, numeral 75.4 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil.

11.3.- Urbanizaciones para actividades Comerciales y/o de Servicios.

Son los que proporcionan solares destinados a centros comerciales y de servicios, centros administrativos o bodegaje comercial. El área mínima del polígono a intervenir, será de cuatro hectáreas (4 has).

En caso de contemplar la inclusión de unidades de vivienda, se deberán considerar como mínimo espacios para equipamientos de acuerdo al nivel de requerimiento aplicable, conforme a lo establecido en el Anexo 1 (Cuadros 1-A, 1-B, 1-C) de la presente ordenanza.

11.4.- Urbanizaciones Especiales.

Son las que podrán desarrollarse en áreas ubicadas en Suelo No Urbanizable Extractivo cuyos usos permitidos serán agricultura, silvicultura y acuicultura; y en Suelo No Urbanizable Recreacional Turístico, cuyos usos permitidos serán complejos deportivos, hotelería, parques urbanos y metropolitanos, zoológicos, marinas y servicios al turismo.

Art. 12.- Aprovechamiento Urbanístico del Suelo o Área Útil Urbanizable.-

12.1.- El aprovechamiento urbanístico del suelo o área útil urbanizable corresponde al área bruta una vez que se hayan descontado, del área total del predio, las áreas de afectación identificadas en la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, o por proyectos aprobados por las Autoridades Competentes, destinadas a la estructura vial, a las servidumbres por paso de líneas de alta tensión, acueductos y poliductos.

12.2.- En Urbanizaciones Residenciales, Industriales, de Comercios y de Servicios, se deberán respetar cuando menos, las siguientes disposiciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico del suelo:

- a) Área vendible hasta el 70% del área útil urbanizable.
- b) Área Cedida al Municipio (ACM) para parques, plazas, campos de recreación, espacios de esparcimiento público, espacios abiertos, verdes o arborizados, un área no menor al 10% ni mayor al 20% del área útil urbanizable.
- c) Área destinada a la red vial, la que resulte del estudio que sobre el tema se hace referencia en el art. 18 de la presente Ordenanza.

Art. 13.- Áreas Cedidas a la Municipalidad (ACM).-

13.1.- Tanto el área de calles como la de plazas y parques, y demás espacios públicos previstos en el proyecto, a excepción de los destinados para el tipo de instalaciones a las que se refiere el Art. 16, numeral 16.4 de la presente ordenanza, pasarán al dominio municipal por el solo hecho de la aprobación de los planos y su inscripción en el registro de la propiedad.

13.2.- Igualmente todas las obras ejecutadas por los promotores en la urbanización, y los materiales que la forman o integran, tales como los ductos de agua potable y de aguas lluvias, la red eléctrica con su luminarias; y en general, todos los bienes que son de uso común de los vecinos o que prestan servicio público o están destinados al mismo pasarán al dominio municipal por el solo hecho de la entrega-recepción de la urbanización concluida.

De igual forma todas las redes eléctricas con sus luminarias instaladas por personas naturales o jurídicas en los distintos sectores del cantón

con el correspondiente permiso o autorización del gobierno autónomo descentralizado y aún cuando no hubieren sido recibidas formalmente por el mismo, pasarán al dominio municipal por el sólo hecho de haberse incorporado para la prestación del servicio público pertinente.

En el caso de las redes de agua potable y aguas negras o servidas, éstas pasarán al dominio de la empresa competente.

La red eléctrica y sus luminarias pasarán a ser propiedad de la entidad que preste el servicio de distribución de energía eléctrica, la cual tendrá la obligación de pagar previamente a la municipalidad el valor real de la misma fijada por el Concejo.

La entidad que preste el servicio de distribución de energía eléctrica estará obligada al pago tanto de la red eléctrica y sus luminarias construidas por los promotores de las urbanizaciones, ordenadas y contratadas por la municipalidad, así como de las redes eléctricas, sus luminarias, postes, transformadores, etc., construidos por quienes sin haber obtenido permiso o autorización municipal para la instalación, las hubieren incorporado al referido servicio público.

Si la entidad que preste el servicio de energía eléctrica no estuviere de acuerdo con el precio o el valor fijado por el Concejo, podrá acudir al arbitraje de derecho bajo el sistema administrado.

13.3.- Los espacios destinados para parques, plazas, campos de recreación, espacios libres o abiertos, verdes o arborizados, así como aquellos asignados a una urbanización por efectos de la aplicación de lo estipulado en el artículo 7, numeral 7.2 de la presente Ordenanza, que trata sobre el promover la protección efectiva de las áreas de interés ecológico, turístico, de protección, etc., deberán ser implementados en forma previa a la entrega-recepción definitiva de las obras.

13.4.- Las áreas cedidas a la municipalidad (ACM), cuyo uso no sea el vial, podrán modificarse, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a).- Que la urbanización no haya sido recibida por la Municipalidad, siempre y cuando se cumpla con los porcentajes mínimos establecidos en el artículo 12 de la presente Ordenanza, que se refiere al aprovechamiento urbanístico del suelo, según sea el caso aplicable.
- b).- Que sean destinados a un uso de bienestar general (espacios verdes, arbolados, recreativos u otro tipo de equipamiento comunitario).

Art. 14.- Convenios para Administración y Mantenimiento.-

Con el objeto de propiciar el espíritu comunitario y contribuir al funcionamiento de las áreas recreativas, la Municipalidad podrá convenir con alguna agrupación de moradores del sector, legalmente constituida, para su administración y mantenimiento.

Art. 15.- De las Cesiones gratuitas para la ejecución de obras públicas y servidumbres.-

Consideradas como tales a las cesiones gratuitas de los espacios requeridos para obras de vialidad, áreas de equipamiento a nivel urbano y rural, drenajes naturales, servidumbres para sistemas de supra e infraestructuras, entre otros, en atención a lo establecido en los artículos 487 y 488 del COOTAD.

Art. 16.- Del Equipamiento Comunal.-

Se realizará en atención a la población a servir, y de acuerdo a las siguientes disposiciones:

16.1.- En todas las Urbanizaciones, con las excepciones establecidas en esta Ordenanza, deberá preverse espacios para equipamientos destinados para usos de bienestar general de conformidad con los cuadros de requerimientos constantes en el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

16.2.- Cuando una Urbanización, por capacidad de población sea menor a 500 unidades de vivienda o su equivalente de 2500 habitantes, su equipamiento se regirá por lo establecido en el artículo 12, numeral 12.2, respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo.

16.3.- Los espacios propuestos para equipamiento comunitario podrán ser ubicados tanto dentro de las áreas previstas para un ACV (Área Comercial Vendible), así como para las de ACM (Área cedida al Municipio).

16.4.- No obstante lo expresado en el numeral anterior, se exigirá que en las áreas destinadas a área comercial vendible (ACV), se dejen previstos los espacios destinados para desarrollo futuro de instalaciones destinadas al servicio de salud y de educación, de conformidad con los cuadros de equipamiento constantes en la presente ordenanza.

Se podrá obviar la obligación de dejar los espacios para ciertos equipamientos específicos si la oferta de estos se encuentra cubierta en el entorno próximo de la urbanización, debiendo estos espacios ser sustituidos con otro tipo de equipamiento en favor de la comunidad.

Art. 17.- Cambios de asignación de las Áreas Comerciales Vendibles (ACV) en Urbanizaciones existentes.

El Alcalde podrá autorizar, previo informe de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR) y de la Procuraduría Sindica Municipal, la solicitud de modificación parcial o total de los suelos destinados a áreas comerciales vendibles (ACV) a Uso Residencial, siempre y cuando se trate de Urbanizaciones que cuenten con aprobaciones concedidas por el M.I. Concejo, sea para Inicio de Obras, Autorización de Venta, o para Entrega Recepción de las Obras, y que previamente se de cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a.- Que dichas propuestas sean respaldadas por la aceptación expresa al menos de la mayoría simple de los habitantes de la urbanización del caso, o de sus representaciones legalmente constituidas.
- b.- Que abarquen solamente las extensiones que no estén comprometidas por edificaciones.
- c.- Se justifique a través de la presentación de propuestas arquitectónicas que involucren usos residenciales, comerciales o equipamiento combinados, a efectos de mantener el carácter comercial anteriormente previsto.
- d.- Se trate de proyectos urbanísticos que hayan sido legalmente aprobados.
- e.- Existan informes específicos de las entidades prestadoras de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, energía y telecomunicaciones, en el sentido de que sea posible realizar dicha modificación.

TÍTULO III

ESTUDIOS, NORMAS, Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS

Capítulo 1 URBANIZACIONES

Art. 18.- Las obras de urbanización mínima exigibles para toda Urbanización serán las siguientes:

a) Vialidad

La red vial a implementarse en las urbanizaciones, deberá tener como soporte el estudio y desarrollo de los siguientes aspectos:

- Aplicación de normas de tráfico que contemple la provisión obligatoria de espacios para circulación y aparcamiento vehicular público (para el servicio de las áreas residenciales, para accesos de los sistemas de emergencia y de visitantes en general), así como para la circulación peatonal, y cualquier otra modalidad de circulación, todo ello vinculado y referido a la elaboración de un Estudio que, en el marco de lo establecido en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial en vigencia, determine las demandas con relación a estos servicios, generadas por las densidades poblacionales y edificatorias a desarrollar por el proyecto.
- La capacidad, secciones, funciones, etc., de las vías, producto del estudio anterior, deberán considerar adicionalmente los parámetros establecidos en los cuadros denominados: Características de Diseño del

Sistema Vial Según Normas de Vialidad y Tráfico y su Relación con Usos del Suelo (Anexo 5-A), así como el de Normas de Diseño Geométrico para la Red vial Fundamental y Secundaria de la ciudad de Guayaquil (Anexo 5-B) contenidos en la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, así como aspectos relacionados con Especificaciones Técnicas, Diseño de Hormigón, Perfiles, Pendientes, etc., de la red vial a proponer.

- Independientemente de los resultados de los estudios anteriormente mencionados, se deja establecido que en toda vía vehicular, independiente de su sección mínima de calzada, se deberá prever, en el caso de las aceras, cuando estas sean utilizadas para el paso subterráneo de más de dos (2) de las redes de servicios públicos y/o privados (sanitarios, telefónicos, eléctricos, de datos, etc.), una sección no menor a 2.50 ml.
- Señalización Vial, tanto horizontal como vertical.

b) Infraestructura

En lo referente a infraestructura sanitaria (agua potable, aguas lluvias y servidas), así como en electricidad, telefonía, sistema contra incendios, etc., serán las que determinen las empresas prestatarias de los servicios.

c) Saneamiento

- En lo referente al sistema de Recolección de Desechos Sólidos, se deberá observar lo dispuesto en la Ordenanza que norma el manejo de los desechos sólidos no peligrosos generados en el Cantón Guayaquil.

d) Adecuación de Áreas de Equipamientos Comunes

- Demarcación y señalización de los solares destinados para equipamientos comunes.

e) Adecuación de Áreas Privadas o Vendibles.

- Demarcación y señalización individual de los solares, mediante la utilización de materiales y sistemas de señalización duraderos y de fácil identificación.

Art. 19.- Características de los Solares en Urbanizaciones.-

Los solares resultantes de un proyecto de Urbanización, estarán sujetos a las siguientes regulaciones:

19.1.- En Urbanizaciones que promuevan la venta de unidades de vivienda, sea de manera individual, o bajo la figura de Conjuntos Habitacionales, entendido como tal al grupo de viviendas, construidas simultáneamente y con tratamiento arquitectónico integrado, o de conjuntos residenciales en condominio, que se desarrollan en un predio o cuerpo cierto, o en el resultante de la integración de estos, los solares no estarán sometidos a lo dispuesto en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones en cuanto a la determinación de sus frentes y áreas mínimas establecidas en dicha normativa.

19.2.- En Urbanizaciones que promuevan venta de solares con el objeto de que los propietarios procedan por cuenta propia a realizar posteriormente sus edificaciones de acuerdo a las condiciones establecidas en los correspondientes Reglamentos Internos, dichos solares deberán respetar los frentes y áreas mínimas establecidas en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones vigente para la sub-zona en que se encuentre ubicado el proyecto.

Art. 20.-Servidumbres.-

Se podrá imponer servidumbre gratuita para la conducción de aguas servidas y para aguas lluvias cuando se trate de solares que contemplen pendientes hacia solares colindantes, de acuerdo a lo establecido por la Empresa correspondiente y señalado en los planos y estudios aprobados.

Las servidumbres gratuitas se impondrán de conformidad con lo establecido en el artículo 488 del COOTAD.

Tal situación debe contemplarse en el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico, así como en el Reglamento Interno de la Urbanización correspondiente, que se anexará en las escrituras de transferencia de dominio de los solares afectados, a efecto de consolidar la certeza jurídica de las propiedades a adquirirse.

En la zona de terreno sobre la cual se establece la servidumbre, el propietario o Promotor no podrá levantar construcciones o edificaciones de ninguna naturaleza, salvo aquello que establezca el respectivo Plan de Manejo.

Art. 21.- Del desarrollo por Etapas.

21.1.- A efectos de la Entrega-Recepción de las obras de cada etapa constitutiva de un Proyecto, se exigirá, al tenor de lo establecido en el Art. 26 de la presente ordenanza, certificaciones de las Empresas de Servicios Públicos, que garanticen el funcionamiento de esa etapa, sin que requiera para ello la ejecución de obras de infraestructura ubicadas en etapas posteriores aún no desarrolladas.

21.2.- Sin embargo, hasta tanto no sean desarrolladas en su totalidad las obras contempladas en el Proyecto, el Promotor deberá responsabilizarse por los daños causados en espacios y servicios públicos de etapas previamente entregadas a la Municipalidad, condición que deberá expresarse en las autorizaciones a ser otorgadas por el Alcalde de Guayaquil.

21.3.- En el caso de que a solicitud expresa del Promotor decida no continuar con el desarrollo del proyecto y paralizar las obras, el Promotor deberá presentar el diseño urbanístico actualizado de cómo queda, sometiéndose a los requerimientos y procedimientos establecidos en el artículo 26 de la presente Ordenanza, relacionado con la Entrega-Recepción de las Obras.

21.4.- En caso de solicitar posteriormente la reiniciación de las obras para las etapas que quedaron pendientes, deberá someterse a los requisitos contemplados para cualquier desarrollo urbanístico nuevo, a los que hacen relación los Arts. 23 y 24 de la presente Ordenanza, relacionado con la Aprobación del Anteproyecto, Proyecto y Autorización del Inicio de las Obras.

TÍTULO IV DE LOS PROCEDIMIENTOS Y REQUERIMIENTOS DE APROBACIÓN

Capítulo 1 FRACCIONAMIENTO O FUSIÓN DE SOLARES

Art. 22.- Para la realización de este trámite, el interesado deberá presentar en la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR) la siguiente documentación:

22.1.- Fase 1.- CONSULTA DE FACTIBILIDAD DE FUSIÓN Y/O FRACCIONAMIENTO.

Requisitos:

- Tasa por servicios administrativos.
- Copia del documento que acredite la titularidad del bien inmueble debidamente inscrito y catastrado.
- Una copia de plano de Fraccionamiento y/o Fusión propuesta.
- Recibo de pago de impuestos a los predios urbanos del año inmediato anterior.
- Registro de solar.
- Copia de cédula y certificado de votación del propietario.

22.2.- Fase 2.- APROBACIÓN POR EL ALCALDE DE GUAYAQUIL DE FUSIÓN O FRACCIONAMIENTO.-

A la documentación de la Fase 1 se adicionará lo siguiente:

- Tasa por Servicios Administrativos
- Tasa por aprobación de planos
- Original y copia de la solicitud dirigida a la DUAR
- Copia de Consulta de Factibilidad Aprobada.
- Seis (6) copias del plano del fraccionamiento y/o fusión propuesta, considerando, en caso de haberse establecido, las observaciones indicadas en la Consulta de Factibilidad aprobada.

Capítulo 2 URBANIZACIONES

Art. 23.- CONSULTA PREVIA DEL ANTEPROYECTO URBANÍSTICO

Documento técnico de trámite solicitado por el promotor, a través del cual la Dirección de Urbanismo Avalúos y Registro (DUAR) y la Dirección de Medio Ambiente (DMA) procederán a verificar si éste cumple con las normas urbanísticas y ambientales aplicables.

En caso que el proyecto contemple edificaciones, el Promotor podrá conjuntamente con lo anterior, solicitar la revisión y aprobación previa de sus proyectos por parte del Departamento de Control de Edificaciones de la DUAR.

Requisitos

- Tasa Única de Servicios Administrativos.
- Original y copia de solicitud a la DUAR suscrita por el Propietario y por el Responsable Técnico.
- Recibo de pago de impuesto a los predios urbanos del año vencido.
- Dos (2) copias del (los) plano (s) del Anteproyecto Urbanístico con su debido respaldo digitalizado en un CD.
- Dos (2) copias del (los) plano (s) del (los) diseño (s) arquitectónico (s) con su debido respaldo digitalizado en un CD, indicando en ellos como mínimo la fachada principal, una sección longitudinal y/o transversal, y la implantación de la edificación respecto de los futuros linderos del solar.
- Breve descripción ambiental del proyecto en base a lo determinado por la DMA en el formato adjunto (Ver Anexo 2), tendiente a establecer, de acuerdo a la categorización que se defina, el tipo de estudio Ambiental que deberá desarrollar el proyecto.

Art. 24.- APROBACIÓN DEL PROYECTO Y AUTORIZACIÓN PARA EL INICIO DE LAS OBRAS URBANÍSTICAS Y DE EDIFICACIÓN.

Procedimiento a través del cual el Alcalde, previo informe de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR) y de Asesoría Jurídica, emitirá la correspondiente Aprobación del Proyecto Urbanístico, y la correspondiente Autorización de Inicio de Obra.

24.1.- Para proceder a dicha aprobación y autorización no obstante, la Municipalidad, a través de la DUAR, procederá a solicitar, mediante mecanismos internos, la revisión y aprobación de los estudios que se consideren imprescindibles de acuerdo a la magnitud y características del proyecto, por parte de las Empresas de Servicios Públicos del caso.

24.2.- En Proyectos que contemplen la Promoción y Venta de solares, se entenderá como Autorización de Inicio de Obras, las correspondientes únicamente a las de Infraestructura, vial, sanitaria, de comunicaciones, etc.

24.3.- En Proyectos que contemplen la Promoción y Venta de unidades de vivienda u otro tipo de edificaciones, se entenderá que adicionalmente a lo anterior, se Autoriza también el Inicio de las Obras de edificación.

Para estos casos sin embargo, el Promotor deberá presentar los diseños y los planos arquitectónicos del o de los modelos de unidades de viviendas, así como de cualquier otro tipo de edificación a desarrollar en el proyecto.

24.4.- En caso de que cambiaran las normas urbanísticas y arquitectónicas que sirvieron de base para la aprobación tanto del diseño urbanístico así como el de las edificaciones, el Promotor podrá acogerse a las nuevas disposiciones, siempre y cuando no haya sido realizada la respectiva Entrega Recepción a la Municipalidad del proyecto en cuestión.

24.5.- Requisitos

- Tasa única de Servicios Administrativos.
- Original y copia de carta solicitud dirigida al Director de la DUAR, suscrita por el Propietario y Responsable Técnico.
- Copia Certificada del documento que acredite la titularidad del bien inmueble inscrito y catastrado.
- Original y Copia del Registro de Solar (con el debido respaldo en un CD), en donde se hará constar, en caso de existir, las limitaciones por proyectos municipales o de alguna Institución de Servicio Público de las cuales la Municipalidad tenga conocimiento.
- Recibo de pago de Impuestos Prediales del año inmediato anterior.

- Pago de la Tasa del 2x1000 por aprobación de planos según Avalúo Catastral del terreno.
- Cuatro (4) copias del Proyecto Urbanístico.
- Diseños y Presupuestos de las redes de Abastecimiento de Agua Potable, Canalización de Aguas Lluvias, y Evacuación de Aguas Servidas.
- Diseños y Presupuestos de las redes Eléctricas.
- Diseños y Presupuestos de las redes Telefónicas.
- Diseños y Presupuestos de Sistema Contra Incendios.
- Diseños y Presupuestos del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos, en caso de prever Centros de Acopio Temporales.
- Diseños y Presupuestos Viales.
- Estudio Ambiental del Proyecto acorde lo determinado en la Categorización Ambiental determinada por la Dirección de Medio Ambiente a nivel de Anteproyecto, tal como se menciona en el artículo 23 de la presente Ordenanza.
- En caso de ser necesario, certificaciones de otras instituciones prestadoras de servicios (SENAGUA, E.P. PETROECUADOR, etc.).
- Memoria Urbanística del Proyecto.
- 3 Copias del Reglamento Interno.
- 3 Copias del Presupuesto general de las obras de Urbanización.
- 3 Copias del cronograma general de ejecución de obras.
- Comprobante del pago o convenio de pago debidamente autorizado, de la Tasa de Fiscalización.
- Diseños Arquitectónicos de las Edificaciones, en caso de Proyectos que contemplen la promoción y Venta de Edificios de cualquier índole, sin perjuicio de lo cual posteriormente, el Promotor pueda solicitar la aprobación de nuevos modelos.

Art. 25.- AUTORIZACIÓN DE VENTA DE SOLARES Y DE EDIFICACIONES

Procedimiento a través del cual el Alcalde procede a autorizar la venta de Solares, o inmuebles, una vez efectuadas como mínimo el 50% de cada una de las obras de urbanización programadas, las mismas que deberán ser certificadas por cada una de las Empresas Prestadoras de Servicios, la Dirección de Obras Públicas Municipales y la Dirección de Urbanismo Avalúos y Registro.

Tal autorización es el único documento válido ante Notarios y Registrador de la Propiedad para transferencia de dominio de los nuevos predios resultantes de la intervención.

Para proceder a dicha autorización no obstante, la Municipalidad, a través de la DUAR, procederá a solicitar, mediante mecanismos internos, la certificación de los avances de las obras por parte de las Empresas de Servicios Públicos.

Requisitos

- Tasa única de Servicios Administrativos.
- Original y copia de solicitud dirigida al Sr. Alcalde, suscrita por el Propietario y Responsable Técnico.
- Recibo de pago de impuestos Prediales año inmediato anterior.
- Comprobante de pago o convenio de pago debidamente actualizado, de la Tasa de Fiscalización.
- Cuatro (4) copias del Proyecto Urbanístico Definitivo.
- Previo a la Entrega de la resolución de venta de solares por el Alcalde, el Promotor deberá presentar a la Secretaría Municipal la Garantía por el Monto de Obras que falten por efectuarse.

Art. 26.- ENTREGA-RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Proceso en virtud del cual el Alcalde procede, a solicitud del Promotor, a la recepción y posterior transferencia de dominio a las Empresas de Servicios Públicos correspondientes, de las redes y demás obras de infraestructura.

La suscripción del Acta de Entrega-Recepción de las obras de urbanización se efectuará cuando se confirme por efecto de los informes de fiscalización de las empresas respectivas y de la Dirección de Obras Públicas Municipal, que las obras descritas y contenidas en los planos y memorias técnicas se encuentran totalmente terminadas y funcionando a satisfacción.

Para proceder a dicha Entrega-Recepción no obstante, la Municipalidad, a través de la DUAR, procederá a solicitar, mediante mecanismos internos, la certificación de la terminación

de las obras por parte de las Empresas de Servicios Públicos

Requisitos

- Tasa Única de Servicios Administrativos.
- Original y copia de solicitud dirigida al Sr. Alcalde, suscrita por el Propietario y por el Responsable Técnico.
- Recibo de pago de Impuestos Prediales del año inmediato anterior.
- De ser el caso, la Reliquidación de la Tasa de Fiscalización de obras e informe sobre mora por incumplimiento del cronograma de obras.

Art. 27.- Del Régimen de Garantías.-

- 27.1.-** Mientras no sean recibidas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil) las correspondientes obras de urbanización, los promotores entregarán a la Municipalidad una garantía, por el valor de las obras faltantes, la misma que puede ser en efectivo, bancaria, hipotecaria, fiduciaria, pólizas de seguros o mediante cualquier otra forma permitida por la Ley y a conformidad del Director Financiero Municipal, la misma que será establecida en función de los presupuestos de obras aprobados por la Municipalidad.
- 27.2.-** El promotor podrá solicitar en consideración a los avances de las obras, debidamente certificados por las Empresas de Servicios Públicos, y por las Direcciones Municipales de Obras Públicas y de Urbanismo, reliquidaciones a la garantía anteriormente mencionada.

TITULO V

INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES

Art. 28.-Competencias.-

- 28.1.-** Las personas naturales y, o jurídicas, propietarias o Promotoras y/o constructoras de Urbanizaciones, que construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionadas, siguiendo el debido proceso, sea en forma directa o a través de sus representantes según sea el caso, por la Dirección de Justicia y Vigilancia a través de uno de los Comisarios Municipales, quien se encargará de establecer la ocurrencia de la infracción previo la inspección física que coadyuve a éste determinarla.
- 28.2.-** Para el juzgamiento de las infracciones antes indicadas, los Comisarios Municipales del Cantón Guayaquil, deberán requerir los informes de las Direcciones correspondientes, y aplicar las sanciones del caso, previo el respectivo proceso de juzgamiento y la observancia del debido proceso.
- 28.3.-** Las sanciones que se apliquen en cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza no omiten, sin embargo, eventuales acciones civiles, penales o administrativas, que se deriven de los actos u omisiones en los que los sancionados incurran.

Art. 29.- De los Tipos de Infracciones y sus Sanciones.

- 29.1.-** Ejecución de obras de Urbanización sin Autorización Municipal de Inicio de las Obras, o por haber caducado o haber sido Revocada la misma en caso de haber sido Otorgada.

Será objeto de la Paralización de las Obras, misma que se mantendrá hasta tanto no sea concedido el respectivo permiso de acuerdo al procedimiento establecido en el art. 24 de la presente Ordenanza.

29.2.- Realizar modificaciones a obras sin la Autorización Municipal.

Procede la paralización provisional de la obra y la Autorización de Venta, en caso de que esta se haya concedido, hasta que se efectúen las correspondientes actualizaciones de los diseños y sus aprobaciones.

Dichas rectificaciones deberán ser aprobadas por la DUAR, para lo cual ésta emitirá un informe técnico en tal sentido.

29.3.- Realizar obras sin autorización en áreas calificadas como No Urbanizables.

Se sancionará con una multa de doscientos dólares y procede, además, a la paralización e inmediata demolición de las obras realizadas, sin perjuicio de las acciones que, en los ámbitos civil y penal, pudieren derivarse por la ocupación ilegal del suelo, y por los daños y perjuicios ocasionados.

29.4.- Presentación de Documentos Falsos para los trámites de Aprobación del Proyecto o para la Autorización de Venta.

Se sancionará con una multa de doscientos dólares así como la paralización inmediata de las obras y revocatoria de la autorización de venta, cuando por los procedimientos y mecanismos legales pertinentes, se determine que para la aprobación del proyecto urbanístico, o para la autorización de venta, se ha presentado, por parte de los peticionarios, documentación que no corresponde a la realidad.

Además, se suspenderá el correspondiente trámite por un año calendario y consecuentemente la obra, desde la fecha de la comunicación de la infracción.

De manera adicional, de haberse llegado a la aprobación de los planos y Proyecto, independientemente de las sanciones indicadas, se procederá a la revocatoria de la aprobación del proyecto.

29.5.- Realizar Trabajos de Movimiento de Tierras sin Autorización Municipal del Proyecto o del Inicio de las Obras.

Se sancionará con una multa de doscientos dólares, así como se paralizará la obra hasta la obtención del permiso respectivo.

Están exentos de esta sanción los promotores y/o propietarios que obtuviesen previamente del Alcalde autorización para realizar trabajos tales como facilitar drenajes de aguas, reconfiguración de terrenos, etc.

29.6.- Daños causados a Bienes de Uso Público.-

Por ocasionar daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos aceras, parterres, parques, etc., debiendo el infractor efectuar la reposición inmediata de las obras destruidas, dentro de los 15 días calendario, posteriores a la notificación.

En caso de incumplir con la reposición de las obras antes indicadas, las realizará la Dirección de Obras Públicas Municipales, debiendo el Promotor cancelar todo su valor más un recargo del treinta por ciento (30%), además se mantendrá la paralización de las obras de urbanización y la venta, hasta su total cancelación.

29.7.- Paralización de los Trabajos de Urbanización.-

Paralizar las obras iniciadas en proyectos legalmente aprobados por más de dos meses posteriores a la fecha de concesión de la Autorización de Venta, sin comunicar al Municipio de las causales que motivan esa suspensión.

De mantenerse dicha paralización por seis meses, procede además la suspensión de la autorización de venta concedida, y se declara como obra inconclusa.

29.8.- Parcelaciones o lotizaciones no autorizadas por la Municipalidad.-

En las parcelaciones o lotizaciones no autorizadas por la Municipalidad no surtirán efecto alguno las ventas o promesas de venta realizadas por instrumento privado o público o en cualquier otra forma, y la Municipalidad impondrá al vendedor o al promitente vendedor una multa que podrá ser hasta cinco veces el valor del respectivo terreno, según avalúo hecho por la Municipalidad.

Así mismo, de acuerdo a lo prescrito en el Art. 477 del COOTAD, quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, sin contar con la autorización municipal, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por este concepto, incurrirá en delito de estafa, sancionado por el Código Penal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Dentro del plazo de noventa (90) días a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, la Dirección de Urbanismo Avalúos y Registro (DUAR) presentará a consideración del Alcalde, los correspondientes modelos de instructivos y formularios referidos a los procedimientos para la aprobación de las Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

SEGUNDA.- Los proyectos de Urbanización como los proyectos de fraccionamiento de solares aprobados por la Municipalidad con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, se sujetarán a las normas y disposiciones vigentes a la fecha de su aprobación.

TERCERA.- En lo no especificado en la presente Ordenanza respecto de normas de diseño de equipamientos, áreas verdes, aceras, calzadas, estacionamiento público, etc., se aplicará lo que establezca el informe de la Dirección de Ordenamiento e Infraestructura Territorial (DOIT) y de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR).

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 VEINTE DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.

Guillermo Chang Durango Ab. Henry Cucalón Camacho
ALCALDE DE GUAYAQUIL (E) SECRETARIO DE LA M.I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente "REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas trece y veinte de enero del año dos mil once, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 20 de enero 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 "REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial.

Guayaquil, 21 de enero de 2011

Guillermo Chang Durango
ALCALDE DE GUAYAQUIL (E)

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial de la presente "REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS", el señor Doctor Guillermo Chang Durango, Alcalde de Guayaquil (E), a los veintiún días del mes de enero del año dos mil once.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 21 de enero de 2011

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

ANEXO No. 1 REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO

CUADRO 1 -A
EQUIPAMIENTO PARA PROYECTOS DE ENTRE 2.500 A 4.999
HABITANTES
500 A 999 UNIDADES DE VIVIENDA

EQUIPAMIENTO	INSTALACIONES
EDUCACIÓN	PRE ESCOLAR ESCUELA
SALUD	PUESTO DE SALUD
ASISTENCIA SOCIAL	GUARDERÍA
CULTO	CAPILLA
RECREACIÓN	PARQUE INFANTIL
SEGURIDAD, GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y DEFENSA	PUESTO AUXILIO INMEDIATO
COMERCIO MINORISTA	COMERCIO VECINAL

Notas:

1. Para desarrollos urbanísticos con población menor a la de Unidad Vecinal, su equipamiento se regirá por lo establecido en el artículo 12, numeral 12.2, respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo.
2. La determinación de las instalaciones finalmente, se hará en función de las necesidades e interés real de los habitantes o de las características particulares del proyecto, siendo susceptible por consiguiente de cambios, en el marco de lo estipulado para dichos casos, en el Art. 13, numeral 13.4 de la presente Ordenanza.

ANEXO No. 1 REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO

CUADRO 1 -B
EQUIPAMIENTO PARA PROYECTOS DE ENTRE 5.000 A 9.999
HABITANTES
1000 A 1999 UNIDADES DE VIVIENDA

EQUIPAMIENTO	INSTALACIONES
EDUCACIÓN	COLEGIO
SALUD	SUBCENTRO DE SALUD
ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN COMUNITARIA	CASA COMUNAL
CULTO	IGLESIA
RECREACIÓN	PARQUES
SEGURIDAD, GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y DEFENSA	RETEN POLICIAL
COMERCIO MINORISTA	COMERCIO BARRIAL

Nota:

1. La determinación de las instalaciones finalmente, se hará en función de las necesidades e interés real de los habitantes o de las características particulares del proyecto, siendo susceptible por consiguiente de cambios, en el marco de lo estipulado para dichos casos, en el Art. 13, numeral 13.4 de la presente Ordenanza.

ANEXO No. 1**REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO****CUADRO 1 - C**

EQUIPAMIENTO PARA PROYECTOS DE ENTRE 10000 A 20000 HABITANTES

2000 A 4000 UNIDADES DE VIVIENDA

EQUIPAMIENTO	NIVEL SECTORIAL
EDUCACIÓN	COLEGIO
SALUD	CENTRO DE SALUD
ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN COMUNITARIA	CASA COMUNAL
CULTO	IGLESIA
RECREACIÓN	PARQUES
SEGURIDAD, GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y DEFENSA	COMPAÑÍA DE BOMBEROS
COMERCIO MINORISTA	CENTRO

Nota:

1. La determinación de las instalaciones finalmente, se hará en función de las necesidades e interés real de los habitantes o de las características particulares del proyecto, siendo susceptible por consiguiente de cambios, en el marco de lo estipulado para dichos casos, en el Art. 13, numeral 13.4 de la presente Ordenanza.

ANEXO No. 2**FORMULARIO PARA CATEGORIZACIÓN DE UN PROYECTO OBRA O ACTIVIDAD**

Información general	
1. Nombre del proyecto:	
2. Sector al que pertenece el proyecto:	
Abastecimiento de agua ☐	Industria y comercio ☐
Agricultura y ganadería ☐	Minería ☐
Amparo y bienestar social ☐	Pesca ☐
Protección áreas naturales ☐	Salud ☐
Educación ☐	Saneamiento ambiental ☐
Electrificación ☐	Turismo ☐
Hidrocarburos ☐	Vialidad y transporte ☐
Urbanizaciones residenciales ☐	Otros: ☐
3. Identificación del promotor	
Nombre o razón social:	Teléfono/ fax:
Domicilio:	E-Mail:
4. Localización geográfica del proyecto (UTM)	5. Localización político-administrativa del proyecto
Latitud:	Provincia: Guayas
Longitud:	Cantón: Guayaquil
Altitud:	Parroquia:
	Localidad:
Objetivos del proyecto	
6. Objetivo general:	7. Objetivos específicos:
Componentes principales del proyecto*	
8. Componentes	Descripción general
a)	
b)	
c)	
d)	
*En caso de requerirse mayor detalle, anexar la información que se considere necesaria	
Etapas y actividades principales del proyecto*	
9. Etapas	Actividades principales
1. a) Estudios	
2. b) Construcción o instalación	
3. c) Operación y mantenimiento	
4. d) Retiro	
*En caso de requerirse mayor detalle, anexar la información que se considere necesaria	

Parámetros para calificación	
1. Ubicación del proyecto en función de los ecosistemas	☐ Zonas Urbanas
	☐ Zonas rurales muy intervenidas
	☐ Zonas con relictos de vegetación nativa secundaria
	☐ Bosque intervenido, bosque nativo y ecosistemas frágiles, Hot spots, sitios Ramsar, AICAS.
2. Presencia de Vida silvestre	☐ Especies comunes de pequeño tamaño
	☐ Especies de tamaño medio y de menor riesgo
	☐ Especies de mayor tamaño, endémicas, en peligro de extinción y amenazadas
3. Intersección con Áreas Protegidas	☐ Proyectos fuera del SNAP, BP y PFE
	☐ Proyectos en BP y PFE*
	☐ Proyectos dentro del SNAP*
4. Alteración del paisaje	☐ Proyectos de recuperación paisajística
	☐ Proyectos compatibles con el paisaje circundante
	☐ Alteración mínima del paisaje circundante
	☐ Fuerte alteración de la calidad paisajística
5. Generación de desechos (Sólidos, Líquidos y gaseosos)	☐ No existe generación de desechos, descargas o emisiones
	☐ Desechos no peligrosos orgánicos e inorgánicos
	☐ Generación de desechos bajo norma**
	☐ Generación de desechos peligrosos
6. Significancia de Impactos Ambientales	☐ No se generan impactos al ambiente (Proyectos de Recuperación Ambiental)
	☐ Impactos Ambientales no significativos
	☐ IA poco significativos o de fácil remediación
	☐ IA significativos o aplicación de medidas complejas
7. Legislación y normativa ambiental	☐ Cumplimiento de los parámetros ambientales establecidos sin implementación de obras ambientales
	☐ Cumplimiento de los parámetros ambientales y de la normativa complementaria
	☐ Presunción de incumplimiento de parámetros ambientales nacionales, locales y normativa complementaria
8. Niveles de aceptabilidad social	☐ Apoyo al proyecto por parte de la comunidad involucrada
	☐ Existe criterio dividido en la comunidad o se mantiene indiferente
	☐ Rechazo evidente de la comunidad
	☐ Conflicto evidente con la comunidad
9. Tipo de proyecto	☐ Parcelación
	☐ Urbanización residencial
	☐ Urbanización comercial y/o de servicios
	☐ Urbanización especial
	☐ Urbanización industrial
10. Rastos Arqueológicos***	☐ No se han encontrado evidencias de restos arqueológicos.
	☐ Existen ciertas evidencias de asentamientos ancestrales con un impacto bajo del proyecto.
	☐ Evidencia concreta de asentamientos ancestrales en la zona del proyecto y que pueden ser afectados, se prevé un impacto medio del proyecto.
	☐ Ruinas arqueológicas importantes y de conservación in-situ, se prevé alto impacto del proyecto

EL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

QUE, es atribución del M. I. Concejo Municipal, dictar y/o aprobar las Ordenanzas y Reglamentos para el desarrollo Urbano de la ciudad.

QUE, según oficio SMG-2008-06163 de agosto 11 del 2008 de la Secretaría de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, remitido al Señor Alcalde, se señala que, en Sesión Ordinaria del jueves 07 de agosto del 2008, el M.I. Concejo Cantonal expidió la Resolución que procede a **DECLARAR DE UTILIDAD PUBLICA DE CARÁCTER URGENTE Y DE OCUPACIÓN INMEDIATA, CON FINES DE EXPROPIACIÓN A FAVOR DE LA M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL,** los predios comprometidos en el proyecto denominado **PROGRAMA HABITACIONAL MUNICIPAL MUCHO LOTE 2** y publicada en diario El Telégrafo el día domingo 10 de agosto del 2008.

QUE, según oficio SMG-2008-9601, de noviembre 27 del 2008 de la Secretaría de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, se comunica a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro que, en Sesión Ordinaria del día jueves 27 de noviembre del año 2008, el M.I. Concejo Cantonal resolvió **APROBAR EL ANTEPROYECTO URBANÍSTICO DEL PROGRAMA HABITACIONAL MUNICIPAL MUCHO LOTE 2,** bajo la modalidad de Lotes con Servicios Básicos.

QUE, según oficio SMG-2009-9073, de octubre 22 del 2009 de la Secretaría de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, se comunica a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro que, en Sesión Ordinaria del día jueves 22 de octubre del año 2009, el M.I. Concejo Cantonal resolvió **APROBAR EL REDISEÑO DEL PROYECTO URBANÍSTICO DEL PROGRAMA HABITACIONAL MUNICIPAL MUCHO LOTE 2.**

QUE, en la "Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios Básicos", aprobada por el M.I. Concejo Cantonal de Guayaquil el 22 de febrero del 2001 y publicada el 10 de marzo del mismo año, se señala en el Art. 2, numeral 2.3, que "En caso de que la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, necesite adquirir terrenos de propiedad particular en zonas urbanas, de expansión urbana o rurales para el desarrollo de proyectos sujetos a las normas de esta Ordenanza, el Muy Ilustre Concejo procederá a declararlos de utilidad pública o de interés social y ocupación inmediata e iniciará el trámite de expropiación de conformidad con lo establecido en los Arts. 251 y siguientes de la Ley de Régimen Municipal". El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), actualmente sobre el proceso de expropiación trata en el Art. 446 y siguientes.

QUE, la Constitución de la República en su Art. 264 que trata de la competencia exclusiva de los gobiernos municipales señala en su numeral 2 que estos tendrán como competencia exclusiva "...ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón...". Lo cual guarda relación con el Art. 57 letra x) del COOTAD que indica como atribuciones del Concejo Municipal, el regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del Cantón, de conformidad sobre las leyes de la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y,

EN ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con lo establecido en los artículos 57 letra a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE

EI REGLAMENTO QUE NORMA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO HABITACIONAL MUNICIPAL "MUCHO LOTE 2".

**** Desechos Bajo norma.-** son aquellos residuos cuyo contenido de sustancias definidas como peligrosas no superan los límites de concentración establecidos en la normativa ambiental y para los cuales es necesario mantener un monitoreo periódico.

LA INFORMACIÓN PRESENTADA ESTARÁ SUJETA A VERIFICACIÓN DE CAMPO POR PARTE DE LOS TÉCNICOS DE LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE DE LA M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Art.1.- OBJETO.-

1.1.- Reglamentar los Usos del Suelo y Normas de las Edificaciones y demás características técnicas del Proyecto Habitacional Municipal "MUCHO LOTE 2", en concordancia con las disposiciones pertinentes de las normas de la Ordenanza que regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios Básicos, promulgada el 22 de febrero del 2001 y su reforma del 28 de octubre del 2005.

1.2.- Establecer un procedimiento administrativo respecto de la concesión de los Registros de Construcción a través del Registro de Construcción Único, que permita que las edificaciones destinadas a vivienda puedan ser desarrolladas por el promotor y el beneficiario de manera progresiva de conformidad con las capacidades de inversión de cada uno de ellos.

Art. 2.- DE LA UBICACIÓN.-

El Proyecto Urbanístico del Programa Habitacional Municipal MUCHO LOTE 2, se encuentra ubicado en la parte baja del sector del Cerro Colorado, al noreste de la ciudad de Guayaquil, a la altura del km. 11 de la Avenida 6 NE - Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán (Autopista Terminal Terrestre-Pascuales) y el río Daule, como se señala en la Lámina 1, que se integra al presente reglamento.

Art. 3.- DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.-

El Proyecto Urbanístico del Programa Habitacional Municipal MUCHO LOTE 2, se desarrolla dentro de un polígono de 118,85 hectáreas (que comprende nueve macrolotes más las áreas de uso público y comercial vendible) sin perjuicio de la ampliación del proyecto en una superficie de 237.899,39 m.2 o 23,78 hectáreas; en razón de la implementación de nuevas áreas al mismo, que sumados dan un total de 142,63 hectáreas, conforme lo señalado en la nota del plano que consta publicado en la convocatoria de VENTA DE MACROLOTES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA DEL PROYECTO DENOMINADO "PROGRAMA HABITACIONAL MUCHO LOTE 2", de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, de fecha 27 de julio del 2010, y señalado en la Lámina 2, que forma parte integrante del presente reglamento.

Art. 4.- DE LAS NORMAS APLICABLES AL PROYECTO.-

Cualquier desarrollo actual o futuro que se lleve a cabo dentro de los predios de esta urbanización, sean éstos de iniciativa pública o privada, deberá sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en este Reglamento Interno, así como a las contenidas en la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios Básicos y su Reforma del año 2005; en lo no previsto, se aplicarán, de manera supletoria, las disposiciones de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.

Art. 5.- ALCANCE DEL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO.-

La presente reglamentación establece, entre otras disposiciones, las referidas a condiciones de ordenamiento, exclusivamente, para el Proyecto Urbanístico "MUCHO LOTE 2", como: características del lote, unidad de vivienda, intensidad de la edificación (COS, CUS), altura de la edificación, retiros, estacionamientos, así como a las compatibilidades de usos establecidos, que deberán considerar los promotores en el diseño al interior de los macrolotes.

Art. 6.- UNIDADES TOTALES DE VIVIENDA DEL PROYECTO.-

Los promotores desarrollarán el número de unidades de viviendas al interior de cada macro lote acorde a las condiciones de mercado, necesidades, facilidades y prestaciones a brindar al segmento social a quien está dirigido este programa de vivienda de interés social que impulsa la Municipalidad de Guayaquil.

Art.7.- DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO.-

La distribución de los Usos del Suelo, dentro del desarrollo urbanístico, es el siguiente:

Área de macrolotes:	1'074.668,58 m.2
Área Comercial Vendible (ACV):	65.357,13 m.2
Área Cedida al Municipio (ACM):	62.255,76 m.2
Área de Circulación:	224.116,09 m.2
Total Área Bruta del Proyecto	1'426.397,55 m.2 (142,63 ha.)

Art.8.-CARACTERÍSTICAS DE LOS SOLARES.-**8.1.- EN ÁREA RESIDENCIAL.-**

La superficie de los solares será planteada por cada promotor, deberá sujetarse a las siguientes normas mínimas.

8.1.2.- DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS SOLARES.-

8.1.2.1.- Solares medianeros: Área mínima= 78.00 m.2 (setenta y ocho).

Frente mínimo= 6.00 (seis metros lineales)

8.2.- EN ÁREA COMUNAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS VENDIBLES (A.C.V.).-

Las áreas destinadas para estas actividades cuentan con variadas superficies y están identificadas con la simbología AC.V. en la Lámina 2 que forma parte integrante del presente reglamento y que corresponde a las siguientes manzanas:

ÁREA COMUNAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS VENDIBLE (A.C.V.)					
Manzana	Solar	Manzana	Solar	Manzana	Solar
4010	000	4012	000	4013	000
4015	000	4015	002	4016	000
4016	002				

8.3.- EN ÁREAS CEDIDAS AL MUNICIPIO (ACM.).-

8.3.1.- Los solares destinados para estas actividades cuentan con variadas superficies y están identificadas con la simbología ACM en la Lámina 2 que forma parte integrante del presente reglamento y que corresponde a las siguientes manzanas:

ÁREA CEDIDA AL MUNICIPIO (A.C.M.)					
Manzana	Solar	Manzana	Solar	Manzana	Solar
4011	000	4014	000	4015	001
4016	001	4017	000		

8.3.2.- Los promotores deberán destinar áreas del macrolote para ACM, conforme lo establecen las ordenanzas y reglamentos vigentes.

Art. 9.- CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.-

Las normas aplicables a las edificaciones que se desarrollen dentro de este proyecto serán las que, de forma específica, se determinen en el presente Reglamento, así como las que se determinan, de manera particular en la Ordenanza Aplicada a la Accesibilidad de las personas con discapacidad y Adultos Mayores vigente desde el 19 de noviembre del 2009.

9.1.- EN ÁREA RESIDENCIAL.-

9.1.1. En los macrolotes se permitirá el desarrollo de viviendas destinadas, exclusivamente para uso Residencial, a excepción de las viviendas orientadas hacia las vías vehiculares perimetrales a tales macrolotes, en las que se permitirá Vivienda combinada con Comercio.

9.1.2.- TIPO DE VIVIENDAS.-

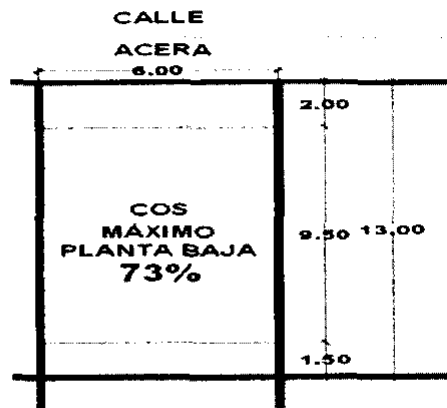
Las viviendas podrán ser continuas, las que tendrán retiro frontal, retiro posterior y sin retiros laterales; las viviendas también podrán ser aisladas y adosadas.

9.1.3.- DENSIDAD.-

Para efectos del proyecto, solo se permitirá 1 (una) Unidad de Vivienda (U.V.) por solar.

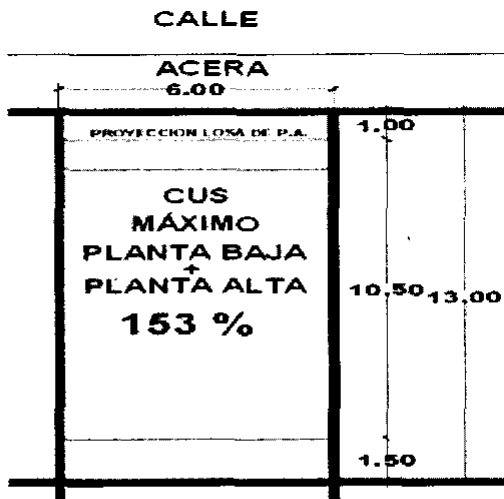
9.1.4.- INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.-**9.1.4.1.- EN SOLARES MEDIANEROS.-****9.1.4.1.1.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS).-**

En solares medianeros, con dimensiones mínimas (6.00x13.00) el porcentaje máximo del COS, o área total de construcción en planta baja, no sobrepasará el 73%.



9.1.4.1.2.- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS).-

En solares medianeros, con dimensiones mínimas (6.00x13.00) el porcentaje máximo del CUS, o área total de construcción de la planta baja más la planta alta, no sobrepasará el 153%.



9.1.5.- MATERIALES DE EDIFICACIÓN.-

No obstante tratarse de viviendas de interés social, la unidad de vivienda (U.V.) deberá ser construida con materiales perdurables.

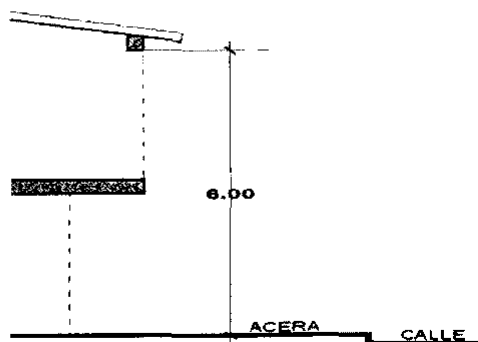
Para este fin, la estructura de la U.V. será de hormigón armado o de estructura metálica, las paredes exteriores de bloques de cemento o arcilla, pudiendo ser también de ladrillos de arcilla.

La U.V. tendrá un piso de concreto y un techo de láminas metálicas, eternit o similar.

Por ningún concepto, tanto la estructura como las paredes exteriores, podrán ser de madera, caña o material de fácil combustión.

9.1.6.- ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.-

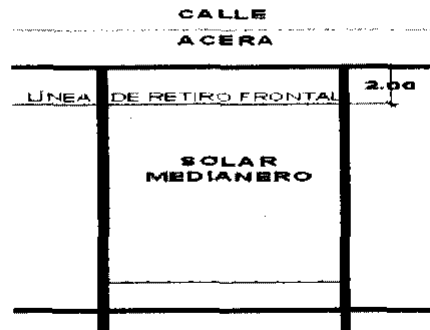
Las viviendas tendrán hasta dos pisos y una altura máxima de 6.00 (seis) metros (medidos a partir del nivel de la acera hasta el nivel inferior de la viga de amarre de cubierta).



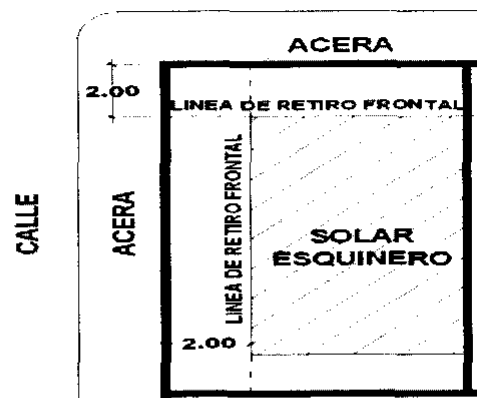
9.1.7.- DE LOS RETIROS DE LAS EDIFICACIONES.-

9.1.7.1.- Frontal.-

En los solares medianeros, con frente hacia vías vehiculares, peatonales, plazas de parqueos y áreas verdes, se exigirá un retiro frontal mínimo de 2.00 metros lineales.



En los solares esquineros, tanto hacia vía vehiculares como peatonales, plazas de parqueos, áreas verdes, se exigirá retiros mínimos de 2.00 metros lineales, tanto hacia el frente menor como hacia el frente mayor.



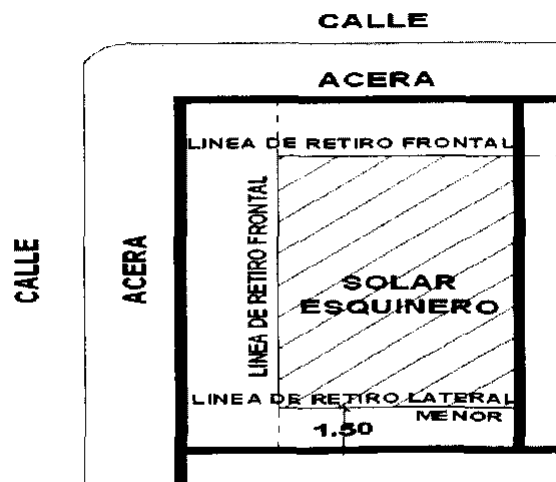
9.1.7.2.- Laterales.-

En los solares Medianeros.-

No se exigirá retiros.

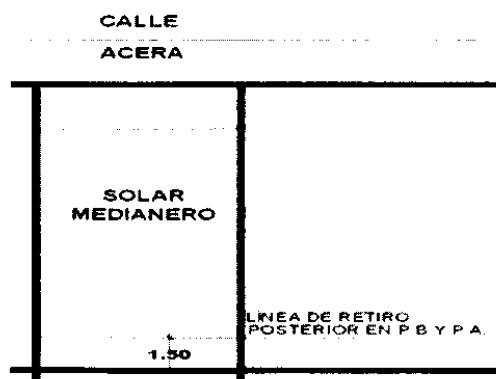
En solares esquineros.-

Deberá contar con retiro mínimo de 1.50 metros lineales, hacia el lindero lateral menor.



9.1.7.3.- Posterior.-

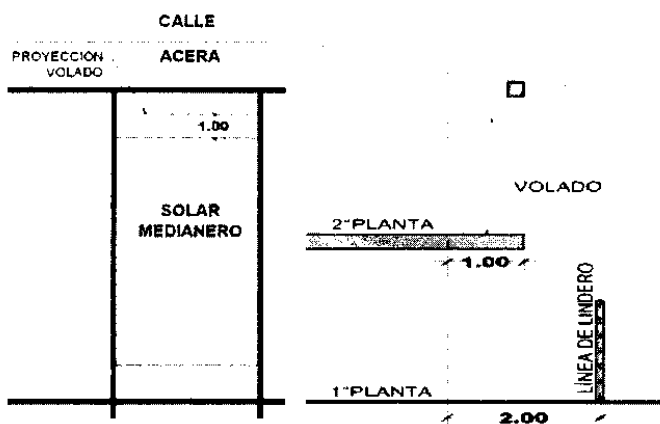
Para solares medianeros, se exigirá un retiro mínimo de 1.50 metros lineales, no se permitirán adosamientos, acercamientos, cartas de autorización de vecinos o bajo ningún otro concepto de compromiso.



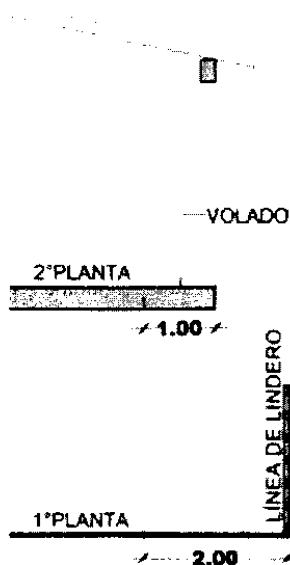
Los solares esquineros no cuentan con retiro posterior.

9.1.8.- VOLADOS.-

En medianeros será de 1.00 metro lineal en el retiro frontal, quedando expresamente prohibido volados hacia el retiro posterior



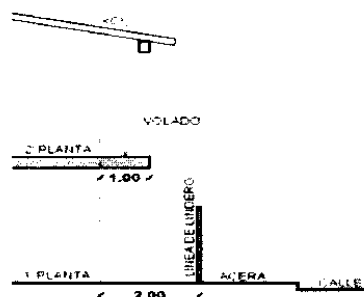
Para los solares esquineros, con frente hacia vías vehiculares, peatonales, plazas de parqueos y áreas verdes, se permitirá el volado de 1.00 (un) metro hacia los dos retiros frontales.

**9.1.9.- CUBIERTA.-**

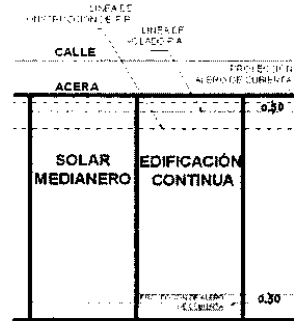
9.1.9.1.-La cubierta de la segunda planta y de los garajes, si los hubiere, no será horizontal.

9.1.9.2.-La cubierta de la segunda planta tendrá mínimo un 20% de pendiente.

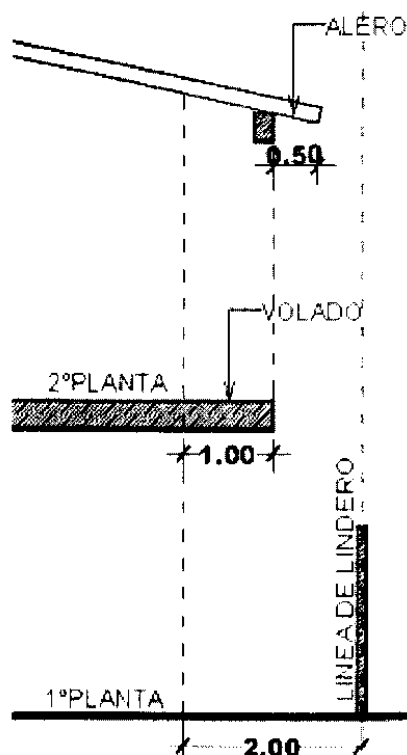
9.1.9.3.- Las pendientes de la cubierta, en casos de edificación continua, tendrán inclinación hacia los retiros frontales y posteriores.



9.1.9.4.-El alero de la cubierta, en los casos de edificación continua, se proyectará, únicamente, hacia los retiros frontales y posteriores, y será máximo de 0,50 centímetros.



9.1.9.5.- El alero de la cubierta en el frente mayor de las viviendas esquineras será máximo de 0,50 centímetros.



9.2.- EN ÁREAS COMUNALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS VENDIBLES (A.C.V.).-

Los solares cuentan con superficies que varían entre 9.214,51 m² y 18.536,57 m², identificados con la simbología A.C.V. y que corresponden a las manzanas detalladas en el numeral 8.2.

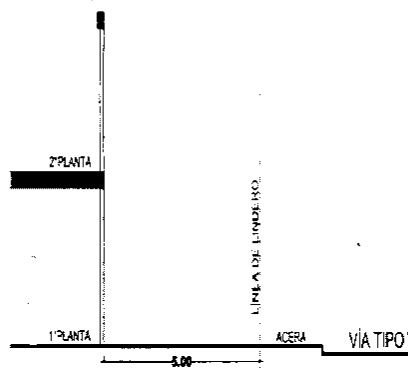
9.2.1.-INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones que se construyan responderán a proyectos específicos, los mismos que serán analizados por la Comisión Técnica Lotes con Servicios.

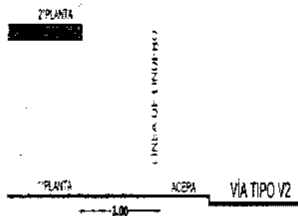
9.2.2.- DE LOS RETIROS DE LAS EDIFICACIONES.-

9.2.2.1.- Frontal.-

En los solares esquineros y medianeros con frente a vías vehiculares tipo (V5), con sección de 24.00 metros; así como también las edificaciones con frentes hacia parqueos y parques o ACM, se exigirá retiros mínimos de 5,00 (cinco) metros lineales y señalado en la Lámina 3 que forma parte integrante del presente reglamento;

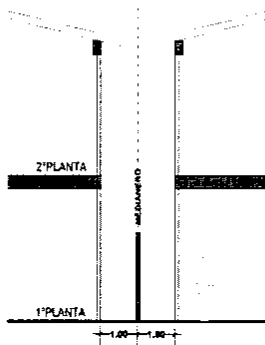


Los que estén frente a las vías vehiculares tipo (V5), con sección de 21.00 metros, deberán tener un retiro mínimo de 3,00 metros lineales.



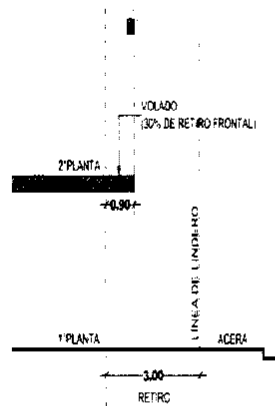
9.2.2.2.- Lateral y Posterior.-

Se exigirá mínimo 1,00 (un) metro lineal de retiro.

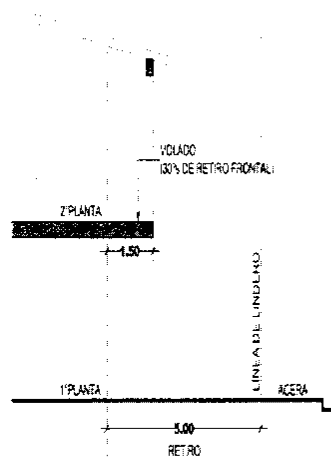


9.2.3.- VOLADOS.-

El volado corresponderá al 30% del retiro frontal.



Con frente a las vías vehiculares tipo (V5) con sección de 21.00 metros.



Con frente a las vías vehiculares tipo (V5), con sección de 24.00 metros.

Los demás aspectos referidos a las condiciones generales de edificación, que no se establezcan en el presente Reglamento, se acogerán a las disposiciones contenidas en la Ordenanza que regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios Básicos y a sus correspondientes reformas, en lo no previsto en ellas se aplicarán, de manera supletoria, las disposiciones de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.

9.3.- EN ÁREAS CEDIDAS AL MUNICIPIO (ACM).-

Los diseños en las áreas verdes responderán a proyectos o diseños específicos aprobados por la Dirección de Áreas Verdes, Parques y Movilización Cívica de la Municipalidad de Guayaquil.

Los diseños de los equipamientos comunitarios, que se proyecten en los macrolotes, responderán a proyectos o diseños específicos aprobados por la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro.

En el caso de los aspectos referidos a intensidad de edificación, tipo, altura, retiros, volados y cubierta; la Municipalidad definirá y establecerá los lineamientos para cada caso en particular.

Art.10.- CONDICIONES DE USO.

10.1.- ÁREA RESIDENCIAL.-

Las actividades permitidas en los solares con uso Mixto Residencial - Comercial serán las que se señalan en el Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo de este Reglamento.

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL PROYECTO LOTES CON SERVICIOS BÁSICOS

"MUCHO LOTE 2" GUAYAQUIL

Solo se permitirá actividades comerciales contempladas en este Cuadro de Compatibilidad de Usos, en un mínimo de 15.00 m2, quedando expresamente indicado que los usos o actividades no contempladas en este cuadro, se consideran prohibidos.

USO RESIDENCIAL

0	Vivienda
---	----------

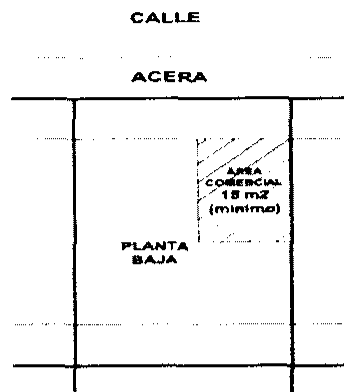
USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

62108	Venta de productos agrícolas	62560	Venta al por Menor de Marcos, cuadros
62111	Venta al por Menor en Tienda de Abarrotes (productos de primera necesidad)	62561	Venta al por Menor de Material eléctrico, aparatos, artefactos y accesorios eléctricos.
62112	Venta al por Menor de Alimento para animales	62564	Venta al por Menor de Artículos de Óptica y Audífonos
62113	Venta al por Menor de Aves y huevos en frigorífico	62565	Venta al por Menor de Artículos de Papelería y Oficina
62115	Venta al por Menor de Carnes	62566	Venta al por Menor de Perfumes y cosméticos
62121	Venta al por Menor de Productos de Confiterías	62567	Venta al por Menor de Productos naturales y almacenes naturistas
62122	Venta al por Menor de Embutidos y fiambrierías	62568	Venta al por Menor de Repuestos de vehículos motorizados
62131	Venta al por Menor de Frutas	62578	Venta al por Menor de Productos veterinarios
62141	Venta al por Menor en Heladerías	62581	Venta al por Menor de Productos de Tarjetería
62151	Venta al por Menor de Pescados y mariscos	62584	Venta al por Menor de Equipos de comunicación, teléfonos
62161	Venta al por menor en Panadería	63104	Fuente de Soda (Venta de hamburguesas, papas fritas, refrescos)
62181	Venta de productos lácteos	71912	Agencia de turismo (incluye venta de pasajes)
62411	Venta al por Menor de Artículos de cuero	83241	Oficinas de Arquitectos
62412	Venta al por Menor de Calzado y productos de zapatería	83242	Oficinas de Constructores
62414	Venta al por Menor de Material de tapicería	83243	Oficinas de Decoradores de interiores
62423	Venta al por Menor de Prendas de vestir (incluye ropa interior, pijamas, medias, calcetines, sombreros, guantes, pañuelos, corbatas)	83244	Oficinas de Dibujantes y diagramadores
62426	Venta al por Menor de Sábanas, cubrecamas, manteles, toalla	83245	Oficinas de Ingenieros Civiles
62511	Venta al por Menor de Accesorios y adornos para vehículos motorizados (autolujos)	83246	Oficinas de Ingenieros Mecánicos
62517	Venta al por Menor de Artículos de aseo y detergentes	83254	Oficinas de Servicios y agencias de publicidad
62519	Venta al por menor de repuestos electrodomésticos	83288	Oficinas de Sociedades Civiles, Compañías, Consorcios
62524	Venta al por Menor de Artículos plásticos y de caucho	93316	Consultorios Médicos (General, Odontólogo, Ginecólogo y profesionales de la salud según Especialidades)
62525	Venta al por Menor de Artículos religiosos	93322	Consultorio veterinario incluye peluquería de animales?
62526	Venta al por Menor de Artículos típicos (artesanías)	95111	Taller de Reparación de calzado y artículos de cuero
62531	Venta al por Menor de Artículos de Bazar	95121	Taller de Reparaciones eléctricas, incluye artefactos eléctricos
62534	Venta al por Menor en Boutiques	95141	Taller de Reparación de relojes y joyas
62535	Venta al por Menor de Instrumentos musicales, Casas de Música	95201*	Lavanderías, tintorerías, lavasecos.
62540	Venta al por Menor de Cristalerías, loza, porcelana, menajes	95911	Salones de Cosmetología
62541	Venta al por Menor de Equipos de computación y suministros	95912	Peluquería - Gabinete de Belleza
62545	Venta al por Menor en Farmacias	95921	Estudios fotográficos, fotógrafos, fotomecánicas
62546	Venta al por Menor en Ferreterías	95980	Cyber (alquiler de equipos de computación), Locutorios
62547	Floristería (flores, maceteros, etc.)	95981	Alquiler de artículos para recepciones
62550	Venta al por Menor de Productos de Joyería, relojería y fantasías	95984	Copiadoras de Documentos - Planos
62551	Venta al por Menor de Juguetes, juegos infantiles y artículos para fiestas	95985	Copiadora de Llaves
62553	Venta al por Menor de Libros y revistas	95995	Modistas y Sastres (Elaboración y Reparación de ropas)

* Las lavanderías podrán tener hasta un máximo de 4 (cuatro) máquinas.

10.1.1.- El área donde funcionará la actividad comercial estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a. Tendrá como área mínima 15.00 m²., con un frente mínimo de 3.00 m.



- b. Solo se permitirá un local, en cada predio Residencial-Comercial.
- c. Deberá contar con una batería sanitaria (Inodoro y lavamanos).
- d. No se podrá ocupar más del 50.00% de la planta baja.

10.1.2.- Las actividades comerciales que se podrán desarrollar son aquellas destinadas al funcionamiento de las señaladas en el Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo, referido en el artículo 10, inciso 10.1., del presente reglamento.

10.1.3.- Podrá en un solar funcionar no más de una actividad de las contenidas en el Cuadro de Compatibilidad de Usos.

10.2.- ÁREA COMUNAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS VENDIBLE (A.C.V.).-

Son las manzanas indicadas en el numeral 8.2., del presente Reglamento, se destinarán para la implementación de servicios comunales, tales como: Educación, comercio, salud, asistencia social, recreación, esparcimiento, administración pública, seguridad, entre otros servicios a la comunidad.

Las actividades comerciales que se permitirán desarrollar en estos lotes se especifican en el Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo.

10.2.1.- Podrá en un local funcionar no más de una actividad de las contenidas en el Cuadro de Compatibilidad de Usos.

10.2.2.- Cualquier tipo de uso vecinal, que no esté contemplado en el Cuadro de Compatibilidad de Usos, será puesto a consideración de la Comisión Técnica Lotes con Servicios, previa solicitud del interesado.

10.3.- ÁREAS CEDIDAS AL MUNICIPIO (ACM).-

Son las identificadas en el numeral 8.3., serán destinadas exclusivamente para equipamiento, salud, sociales, culto, servicios, seguridad, parques, plazas, áreas libres, canchas deportivas, franjas arborizadas, paseos, entre otros servicios a la comunidad.

Art.11.- DE LOS MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.-

Los materiales aplicables a este proyecto en general en materia de edificación son las siguientes:

11.1.- EN ÁREA RESIDENCIAL.-

En los lotes de uso Residencial y Residencial- Comercial, la Unidad de Vivienda (U.V.) deberá ser construida con materiales perdurables.

11.2.- EN ÁREA COMUNAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS VENDIBLE (ACV) Y ÁREAS CEDIDAS AL MUNICIPIO (ACM).-

En los lotes identificados como ACV y ACM, se permitirán, exclusivamente, edificaciones con estructuras sismo resistentes y con materiales en pisos y paredes que, por su naturaleza ó tratamiento, sean resistentes al fuego.

Los materiales como: madera y similares deberán utilizarse como elementos complementarios y secundarios sin que formen parte integrante de los elementos de la estructura.

Art.12.- CONSIDERACIONES GENERALES DE ORNATO.-

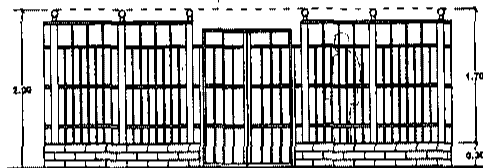
Las condiciones generales de Ornato deberán responder a las siguientes exigencias:

12.1.- EN ÁREA RESIDENCIAL Y RESIDENCIAL/COMERCIAL.-

12.1.1.- DE LOS TIPOS DE CERRAMIENTOS.-

12.1.1.1.- Cuando las viviendas conforman parte de un agrupamiento.-

12.1.1.1.1.- En las viviendas perimetrales, sean estas medianeras o esquineras los cerramientos serán transparentes mediante un muro de mampostería de 0.30 centímetros y rejas metálicas de 1.70 metros con una altura mínima de 2.00 metros y máxima de 2.40 metros, sin sobrepasar la línea de lindero.



CERRAMIENTO TRANSPARENTE

12.1.1.2.- Cuando las viviendas no conforman un agrupamiento.-

12.1.1.2.1.- Se deberán utilizar para la construcción de los cerramientos frontales, materiales perdurables con transparencias mediante la combinación de muros mampostería de 0,30 centímetros con rejas metálicas de 1,70 metros, totalizando una altura mínima de 2,00 metros y máxima de 2,40 metros, sin sobrepasar la línea de lindero.

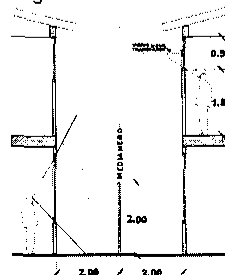
12.1.1.2.2.- En solares esquineros, el cerramiento frontal, podrán ser ortogonales y transparentes hacia las dos calles de hasta 2,40 metros de altura.

12.1.1.2.3.- En solares medianeros el cerramiento frontal será transparente de muro con reja metálica y en los cerramientos laterales serán de mampostería, con una altura mínima de 2,00 y máxima de 2,40 metros.

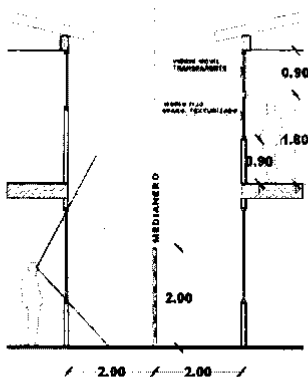
12.1.2.- REGISTRO DE VISTA.-

Para distancias menores a tres (3) metros se exigirán ventanas altas con un antepecho mínimo de 1.80 metros.

También se permitirán antepechos mínimos de 0.90 metros de altura, siempre y cuando se coloquen vidrios opacos, texturas, esmerilados, arenados que no permitan el registro de vista.



Antepecho h=1.80



Antepecho h=0.90

Art.16.- DE LA UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y/O PRIVADAS.-

- 16.1.- Queda prohibido el aparcamiento sobre las aceras, igualmente no se podrá modificar la altura ni se podrá alterar el diseño de las mismas, ni tampoco podrán destruirse los bordillos por ningún motivo.
- 16.2.- Queda prohibida la preparación de hormigón en las vías y aceras; así como cualquier otra acción que conlleve el deterioro de éstas.
- 16.3.- No se permitirá, el cierre de las calles, avenidas, plazas, parques, aceras, etc. por constituir bienes de uso público, salvo en casos especiales por algún motivo justificado, previo permiso aprobado por la Municipalidad de Guayaquil y la Comisión de Transito del Guayas, según corresponda.

Art.17.- DISPOSICIÓN FINAL DE LOS DESECHOS SÓLIDOS.-

- 17.1.- El servicio de recolección de desechos sólidos del programa Habitacional Mucho Lote 2, será realizado a través de un sistema de recolección interno que la Municipalidad de Guayaquil implementará.
- 17.2.- Los desechos sólidos se depositarán en los Centros de Acopio Temporales, que la Municipalidad de Guayaquil defina para este fin.
- 17.3.- Sanciones.-
 - 17.3.1.- Cada usuario que elimine desechos sólidos no peligrosos deberá respetar lo indicado en las Ordenanzas municipales pertinentes en este tema, en caso de incumplimiento será sancionado.
 - 17.3.2.- Los moradores del Programa Habitacional Mucho Lote 2, podrán denunciar ante la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales (DACMSE), a las personas que infrinjan las disposiciones contenidas en el presente Reglamento en materia de disposición final de desechos sólidos.

Art.18.- DEL SANEAMIENTO AMBIENTAL.-

- 18.1.- Queda, terminantemente, prohibido realizar actividades comerciales o de otra índole en la vía pública, que impliquen la producción de desechos de tipo orgánico (basura, desperdicios, etc.) en forma incontrolada.
- 18.2.- De ningún modo se permitirá perjuicios y daños en los elementos constructivos urbanísticos (mobiliario Urbano) si los hubiere.
- 18.3.- El sistema de alcantarillado sanitario interno será canalizado al colector principal del Plan Maestro del Sistema Sanitario Público.
- 18.4.- El sistema de aguas lluvias se ha previsto implementarse mediante pendientes en las peatonales que drenan a las calles principales y secundarias las mismas que contarán con escurrimiento superficial hacia sumideros que van a los colectores que desembocan al Río Daule.
- 18.5.- Queda terminantemente prohibido la instalación de desagües de cualquier otro tipo (sumideros o a la intradomiciliaria) en la vía pública; la violación de esta disposición será sancionada con la máxima multa y con la demolición de las obras correspondientes acorde a las ordenanzas aplicables para tal caso.

12.1.3.- ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.-

En los lotes de uso Residencial y Residencial/Comercial, se permitirán garajes al interior de los mismos.

12.2.- EN ÁREA COMUNAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS VENDIBLE (ACV).-

Los aspectos referidos al ornato serán los mismos que se establecen en este Reglamento para Áreas Residenciales.

12.3.- EN ÁREAS CEDIDAS AL MUNICIPIO (ACM).-

La Municipalidad los definirá y establecerá para cada proyecto en particular.

Art.13.- DE LA DIVISIÓN Y FUSIÓN DE LOS SOLARES.-**13.1.- SOLARES USO RESIDENCIAL Y RESIDENCIAL/COMERCIAL.-**

No se permitirá la unificación o fusión de solares Residenciales y Residenciales-Comerciales.

13.2.- ÁREAS COMERCIALES/COMUNALES VENDIBLES.-

En áreas destinadas a ACV, se permitirá la unificación o fusión de solares, que responderán a proyectos especiales, conforme a la demanda del/los interesados respecto a necesidades concretas, los cuales serán puestos a consideración de la Comisión Técnica Lotes con Servicios, de conformidad con lo que se establece en el artículo 9.2 de este Reglamento.

Art.14.- DEL PATRIMONIO FAMILIAR EN LOTES RESIDENCIALES Y RESIDENCIALES/COMERCIALES.-

14.1.- Los lotes y viviendas adquiridos mediante este proyecto, se constituyen bajo el régimen de Patrimonio Familiar, debiendo inscribirse dicho patrimonio en el Registro de la Propiedad.

14.2.- La Municipalidad de Guayaquil autorizará la extinción de este Patrimonio Familiar, para efectos de constituir hipotecas sobre tales predios en seguridad de préstamos que se inviertan exclusivamente para la construcción y/o mejoramiento y remodelación de la misma vivienda.

Art.15.- DE LOS LETREROS Y CARTELES.-

Para la colocación de rótulos publicitarios o de letreros y carteles en todas las áreas del proyecto deberán observarse las disposiciones de la Ordenanza para la instalación de Rótulos Publicitarios en el Cantón Guayaquil, publicada el 16 de junio del 2003 y sus correspondientes reformas.

Art. 19.- DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LAS OBRAS URBANÍSTICAS Y DE EDIFICACIÓN.-

19.1.- Del Inicio de Obras Urbanísticas y de Edificación.-

El Promotor una vez adjudicado el macrolote, recibirá por parte del M.I. Concejo Municipal, previo informe de la Comisión Técnica, la respectiva Autorización para el Inicio de Obras Urbanísticas y el Registro de Construcción Único, que constituye el Anexo 1, para las edificaciones a desarrollar en el macrolote asignado, indicando los códigos catastrales correspondientes. En el mencionado Registro de Construcción Único, deberá constar el máximo COS y CUS permisibles para cada solar.

El Promotor podrá presentar propuestas de diseño urbanístico al interior de cada macro lote acorde a las condiciones de mercado, necesidades, facilidades y prestaciones a brindar al segmento social a quien está dirigido este programa de vivienda de interés social, para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización al M.I. Concejo Municipal, previo informe de la Comisión Técnica. Dicha solicitud deberá ser canalizada a través de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, quien actuando como Ventanilla Única, procederá a receptar la documentación respectiva y emitir el informe técnico correspondiente.

19.2.-De la Autorización de Venta por Escritura Pública.

Una vez que la infraestructura de los servicios básicos estén habilitados en un 50%, el Promotor deberá obtener por parte del M.I. Concejo Municipal, previo informe de la Comisión Técnica, la respectiva Autorización de Venta, la misma que será canalizada a través de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, quien actuando como Ventanilla Única, procederá a receptar las solicitudes y documentos respectivos, y convocará a las Direcciones Municipales como a las Empresas de Servicios, a fin de que de manera conjunta se proceda a resolver sobre las aplicaciones u observaciones que hubiera de los mismos.

Una vez obtenida la Autorización de Venta por Escritura Pública, el Comprador podrá solicitar el respectivo Registro Catastral y Certificado de Inspección Final de su vivienda, como paso previo a gestionar ante las Empresas de Servicios la dotación de los servicios básicos.

19.3.- De la Recepción Definitiva de la Obra.-

Una vez concluidas las obras urbanísticas y de infraestructura, el Promotor podrá solicitar por parte del M.I. Concejo Municipal, previo informe de la Comisión Técnica, la respectiva Recepción Definitiva de la Obra, la misma que deberá ser canalizada a través de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro

quien actuando como Ventanilla Única, procederá a receptar las solicitudes y documentos respectivos, y convocará a las Direcciones Municipales como a las Empresas de Servicios, a fin de que de manera conjunta se proceda a resolver sobre las aplicaciones u observaciones que hubiera de los mismos.

19.4.- De los aumentos en la edificación.-

El Comprador, podrá construir de manera progresiva dentro de su propiedad respetando el COS y CUS máximos permisibles establecidos en el Registro de Construcción Único, debiendo registrar anualmente los aumentos respectivos notificándolos al Dpto. de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo,

Avalúos y Registro, para su debida actualización catastral. Para el efecto se dispondrá de formularios tipo, en los cuales el interesado llenará los datos correspondientes respecto de la construcción considerando los valores de COS y CUS referidos.

19.5.- Del Cobro de la Tasa por Registro de Construcción.-

La Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro procederá a cobrar el Valor de la Tasa por Registro de Construcción, previo a la concesión del respectivo Registro Catastral.

Art. 20.- DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE SERVICIO COMUNALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS.-

20.1.- Las edificaciones que se construyan en las Áreas Cedidas a la Municipalidad (ACM), o en las Áreas Comunes, Comerciales y de Servicios Vendibles (ACV), se ceñirán a las normas que para cada caso dicte la Municipalidad de Guayaquil.

Art.-21.- DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.-

Aplicaran las establecidas en la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios Básicos, TITULO IV, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES, promulgada el 22 de febrero del 2001 y su reforma del 28 de octubre del 2005.

Art.22.- GLOSARIO DE TÉRMINOS.-

Para efectos de la presente reglamentación se aplican las siguientes definiciones:

ACERA: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de lindero y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

ACM: Corresponde a las áreas que deben cederse a la Municipalidad como bienes municipales de uso público, esto es, vialidad, equipamiento comunitario, áreas verdes o libres, etc., según normas establecidas por Ordenanza.

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta, canal y cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, aguas lluvias y subterráneas.

ALERO: Extremo inferior de la cubierta que sobresale de la edificación.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Distancia vertical entre el suelo natural y un plano paralelo al mismo, que defina la edificación. Se medirá desde la cota de planta baja, y a partir de la mitad del frente del lote. En casos de terrenos con pendientes, la altura de la edificación se referirá al perfil natural del terreno.

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: Es la suma de las áreas edificadas por pisos, excluyendo cubiertas.

ÁREA COMUNAL: Espacio reservado en los distintos niveles urbanos para los usos comunales públicos y privados. Tales, los usos de bienestar general relacionados con la prestación de servicios comunales en las áreas para equipamientos.

ÁREA ÚTIL: Corresponde al área bruta descontando el área de afectación, y para efectos de cálculo de uso del suelo, corresponde al 100% del área del proyecto.

AUMENTO: Incremento del volumen de una edificación.

BIEN INMUEBLE (BIENES RAÍCES): El que no puede ser trasladado de un lugar a otro, como el suelo y todo lo que esté incorporado a él de manera orgánica.

CALZADA: Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos. Superficie de una vía habilitada para la circulación de vehículos.

CARTEL O RÓTULO: Anuncio que se coloca en el espacio público, o para ser visto desde aquel. Se clasifican en: a) rótulos arquitectónicos, los que constituyen parte inherente o complementan la arquitectura de una edificación, b) rótulos publicitarios, los que se regulan en la Ordenanza para la Instalación de rótulos publicitarios en el cantón Guayaquil, c) rótulos no publicitarios, los que incluyen rótulos reguladores del tráfico, de la nomenclatura urbana y de otras informaciones de carácter oficial, rótulos identificativos de empresas e instituciones; rótulos informativos, de programas u horarios; rótulos ornamentales: bandera, placas conmemorativas, etc.

CERRAMIENTO: Obra menor de carácter permanente, que se levanta en el predio, a partir de la línea de lindero respecto de las áreas de uso público o de predios colindantes, y que tiene por objeto impedir el acceso hacia el predio y delimitarlo.

CIRCULACIÓN: Movilización racionalizada de peatones o vehículos.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Relación entre el área máxima de edificación en planta baja y el área del lote.

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): Relación entre el área de construcción y el área del lote. Para el cálculo de este componente no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni áreas comunes de circulación, ni destinadas a instalaciones técnicas del edificio, ni estacionamientos para servicios de sus ocupantes.

COMERCIALIZACIÓN: Acción de comerciar, comprar, vender con fines de lucro.

COMERCIO: Actividades relacionadas con la venta de productos, tales como comercio de materiales de construcción, alimentos, bebidas, comidas, equipo agrícola, automotriz y accesorios, vestuarios, muebles y enseres para el hogar, combustible para automotores y el hogar, etc.

COMPATIBILIDAD DE USOS: Determinación de usos complementarios respecto de aquel predominante que caracteriza a una Zona. Los mismos se especifican como Compatibles y Condicionados. En Zonas Residenciales (ZR) se determinan cuatro grados posibles de compatibilidad (A, B, C y D); en Corredores Comerciales y de Servicios, cinco grados de compatibilidad (E, F, G, H e I) los que espacialmente se consignan en los mosaicos del Anexo No. 1 de la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones.

CONCEJO: Concejo Municipal de Guayaquil.

CONSTRUCTOR: Véase Responsable Técnico.

DESARROLLOS URBANÍSTICOS: Proceso de transformación del Suelo Urbanizable Programado, a Suelo Urbanizado, mediante obras de infraestructura vial,

servicios básicos y equipamiento en atención a un proyecto de urbanización autorizado por la Municipalidad.

EDIFICACIÓN: Toda construcción, sea temporal o permanente, destinada a satisfacer las necesidades y actividades humanas.

EQUIPAMIENTO: Son los considerados en el uso de bienestar general. Están relacionados con la prestación de servicios comunales, que deben existir distribuidos de acuerdo a los niveles jerárquicos que se norman para la organización o funcionamiento de la ciudad. Los equipamientos pueden ser públicos, privados o mixtos y se los clasifica en equipamientos sociales y especiales.

Corresponden a tales usos el equipamiento social de servicios de educación, cultura, recreación y salud, sanidad, asistencia social, seguridad, gobierno y administración pública, organización y participación comunitaria. Los servicios de prestación privada, tales como oficinas, consultorios y gabinetes profesionales, finanzas, seguros e inmobiliarias, oficinas centrales de las empresas, aparcamientos, garajes, y servicios a los automotores, hoteles, moteles servicios comerciales de diversión y turismo.

ESTACIONAMIENTO: Lugar destinado específicamente a acomodar o aparcar vehículos.

LINDERO: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, sean éstos privados, de uso público o comunal.

LOTE: Terreno limitado por otras propiedades, con acceso por una o más áreas de uso público y deficitario de servicios de infraestructura básica, en forma parcial o total.

MANZANA: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por espacios de uso público, generalmente calles.

MULTA: Es la cantidad de dinero, que el sujeto pasivo tiene que pagar a la administración tributaria, en proporción al valor de los tributos que trató de evadir o al de los bienes materia de la infracción.

MUNICIPALIDAD: M. I. Municipalidad de Guayaquil.

OBRAS MENORES: Son las complementarias a la edificación principal, a la cual mejoran, sin comprometer su integridad ni contravenir normas municipales, así como las que se realizan en solares no edificados, tales como: cerramientos, arreglos exteriores de jardinería, cisterna, pavimentos exteriores, pintura, etc.

OCHAVA: Corte diagonal en la (s) esquina (s) de un predio enfrenteado (s) a vías vehiculares.

PEATONAL: Área de circulación pública, destinada preferentemente para la circulación de peatones.

PISO: Superficie construida que horizontalmente brinda soporte a las actividades de una edificación. Las plantas se delimitan entre pisos y, o entre estos y la cubierta.

PLANTA: Volumen edificado delimitado entre pisos; a efecto de su notación, desarrollado a nivel del suelo se lo identificará con el número uno, asignándosele los números subsiguientes, en orden ascendente, a las siguientes plantas; las plantas hacia el subsuelo se identificarán con notación negativa, en orden descendente.

PLANTA BAJA: Piso de la edificación localizado a nivel de la acera, con una tolerancia de +/- un (1) metro lineal. Para el caso de edificaciones con soportales, el nivel de éste será de hasta más veinte centímetros (+20 cm.) sobre el de la acera que enfrente.

PARQUES: Áreas de uso público cuyas condiciones físicas combinadas con elementos artificiales de diseño, permiten el desarrollo de actividades de esparcimiento. Todos tienen derecho al libre acceso y disfrute de estas áreas sin más limitaciones que las derivadas del orden público, las buenas costumbres, las Ordenanzas vigentes y las de las normas que se dicten para la conservación y mejoramiento de estos espacios.

La M.I. Municipalidad de Guayaquil podrá celebrar con asociaciones de vecinos u otras organizaciones civiles, convenios para el mantenimiento, conservación y mejoramiento de las plazas y parques.

POLÍGONO: Segmento de un sector que está delimitado por referencias naturales y georeferenciales.

PREDIO: Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica.

PROFESIONAL: Arquitecto o Ingeniero a quien, dentro de su ámbito profesional, le corresponde elaborar estudios, diseños, o dirigir la ejecución de obras.

PROHIBICIÓN: Orden negativa. Además de mandato de no hacer, significa vedamiento o impedimento en general.

PROMOTOR: Persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera, que promueve o ejecuta proyectos encaminados a acrecentar o mejorar la oferta de bienes y/o servicios destinados al mejoramiento de la calidad de vida de la población.

PROPIEDAD: Derecho de poseer, usar y disfrutar una cosa. Existen dos tipos de propiedad, la propiedad mueble y la propiedad inmueble.

PROYECTO: Documento técnico que describe una propuesta de actuación arquitectónica o de desarrollo urbanístico, que de sujetarse a normas y regulaciones previstas por Ordenanza permitirá la emisión del correspondiente Registro de Construcción.

REGISTRO ÚNICO DE CONSTRUCCIÓN: Instrumento Público otorgado por la DUAR, que autoriza edificar conforme a normas técnicas y que permita que las edificaciones destinadas a vivienda y vivienda combinada con comercio puedan ser desarrolladas progresivamente de conformidad con las capacidades de inversión de los usuarios.

REGISTRO DE VISTA: Prohibición de que ventanas, balcones, terrazas, miradores o azoteas, den vista a las habitaciones o espacios abiertos de un predio vecino, a menos que se interponga una distancia de tres (3) metros entre el plano vertical más saliente de aquellos y la línea de lindero común.

REMODELACIÓN: Modificaciones, a edificaciones existentes, en rubros como: distribución interna; puertas y ventanas exteriores; paredes interiores. No se considera remodelación las obras como: apertura de ventanas o puertas de comunicación interior; adecuación de jardines; enlucidos; pintura; revestimientos, reparación de cubiertas, etc.

RESPONSABLE LEGAL: Persona natural o jurídica, titular del dominio del predio a edificar; o que dispone de

expresa y fehaciente delegación del propietario, o en su defecto expresa que asume la responsabilidad civil y penal para fungir como tal para la actuación requerida.

RESPONSABLE TÉCNICO O CONSTRUCTOR:

Profesional legalmente competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones vigentes de la M. I. Municipalidad de Guayaquil. Se entenderá también como tal, la persona jurídica cuyo objeto social comprenda la ejecución de obras de construcción y urbanización, y que para estos efectos actúe representado por profesional calificado.

REPARACIÓN: Sustitución de elementos defectuosos de una edificación que, de comprometer elementos estructurales, requieren de autorización por parte de la DUAR.

RETIRO: Distancia comprendida entre la línea de fábrica y los linderos, medida horizontal y perpendicular a estos. Se clasifica en: retiros frontales, cuando la distancia se refiere a las áreas de uso público; y, laterales, cuando la distancia se refiere a otros lotes. Para casos de terrenos medianeros, el opuesto al frontal se lo considera posterior.

USUARIO: Persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera, que de acuerdo a los límites establecidos por la ley tiene derecho al usufructo de los bienes y servicios de uso público.

DISPOSICIONES GENERALES

- Primera.-** Este Reglamento y los tres planos que contienen el Programa Urbanístico Lotes con Servicios Básicos Mucho Lote 2, se protocolizarán en una Notaría Pública y serán inscritos en el Registro de la Propiedad. No se requerirá la inscripción de los planos y reglamentos reemplazados o sustituidos a que se hace mención en la presente reglamentación.
- Segunda.-** El programa urbanístico "MUCHO LOTE 2", se sujetará, además de a este Reglamento, a la Ordenanza que regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lote con Servicios Básicos, publicada el 10 de marzo del 2001 y la reforma del año 2005, se sujetará así mismo a las ordenanzas y reglamentos aplicables.
- Tercera.-** El Registro de Construcción Único será documento habilitante de la Escritura Pública de transferencia de dominio del programa habitacional Mucho Lote 2.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.

Guillermo Chang Durango Ab. Henry Cucalón Camacho
ALCALDE DE GUAYAQUIL (E) SECRETARIO DE LA M.I.
MUNICIPALIDAD DE
GUAYAQUIL

PLANTA BAJA

COS = AREA MAXIMA DE CONSTRUCCION EN PLANTA BAJA.

CALLE

ACERA

6.00

PROYECCION LOMA DE PLANTA ALTA

RETIRO FRONTAL

2.00

9.50

13.00

RETIRO POSTERIOR

1.50

LINEA DE LINDERO

PLANTA ALTA

CUS = AREA MAXIMA DE CONSTRUCCION DE PLANTA BAJA MAS PLANTA ALTA.

6.00

LINEA DE LINDERO HACIA LA CALLE

VOLADO EN PLANTA ALTA

1.00

1.00

9.50

13.00

LINEA DE LINDERO

LINEA DE LINDERO

1.50



M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCION DE URBANISMO AVALUOS Y REGISTRO

MUCHO LOTE 2

ANEXO 1	
REGISTRO DE CONSTRUCCION UNICO	N°
NO	NO

DATOS DE PROPIETARIO		FECHA DE DEPOSITO	
NOMBRE			

INFORMACION DEL PROYECTO		PROYECTO CAMBIAL	
MANZANA	SOLAR	SECCION	

FAVOR LEER DETENIDAMENTE EL CONTENIDO DE ESTE FORMULARIO Y MARCAR EL CASILLERO CORRESPONDIENTE

SI ES CONSTRUCCION INICIAL		SI ES AUMENTO	
AREA DE CONSTRUCCION DE PLANTA BAJA	M ²	AREA DE AUMENTO EN PLANTA BAJA	M ²
AREA DE CONSTRUCCION DE PLANTA ALTA	M ²	AREA DE AUMENTO EN PLANTA ALTA	M ²

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION			
INDICAR N° DE PISOS A CONSTRUIR	ESTRUCTURA	PAREDES	
MATERIAL DE PISOS	MATERIAL DE ESCALERA	TIPO DE CUBIERTA	

USO DE LA EDIFICACION	
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL COMBINADO CON COMERCIO

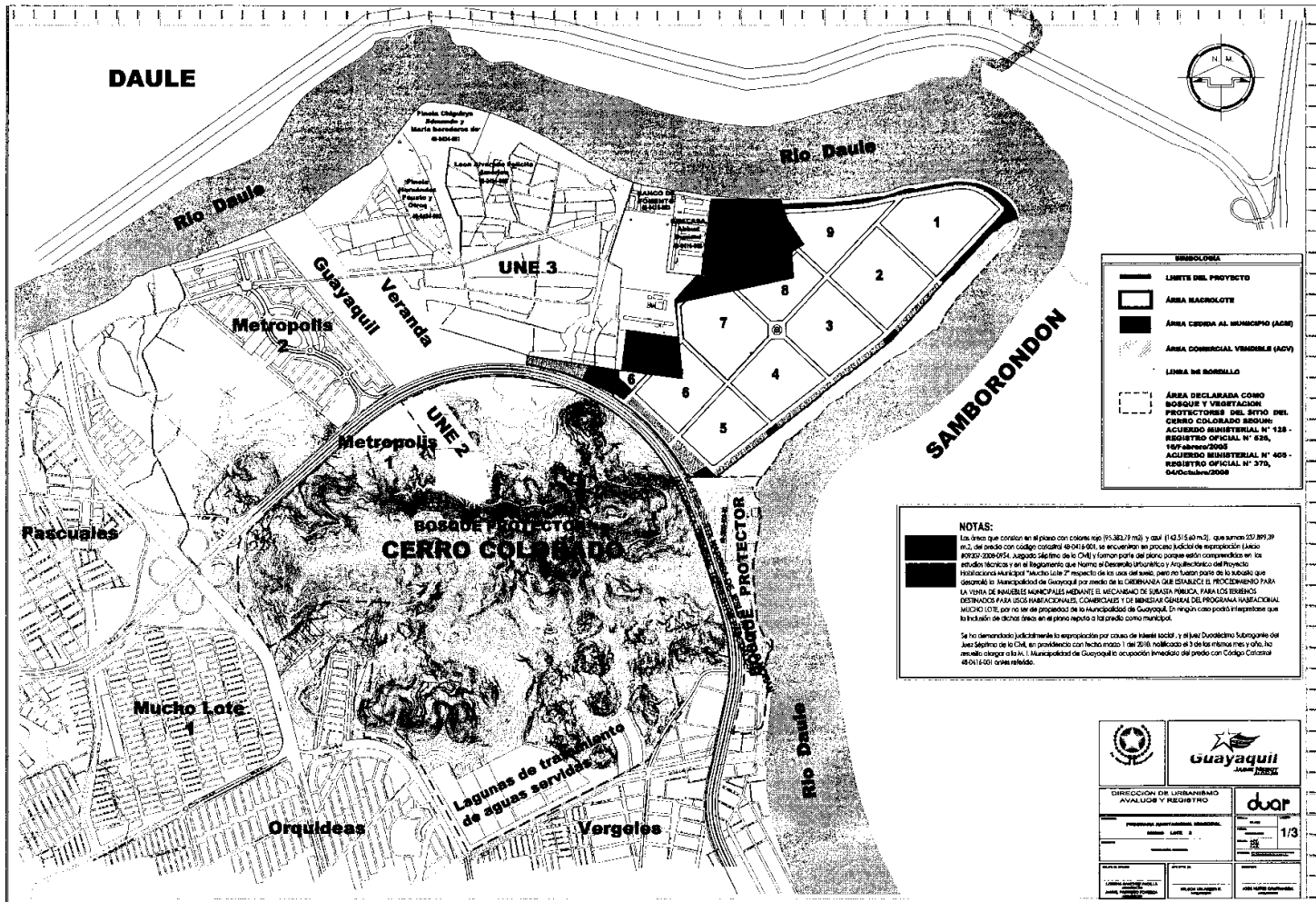
SEÑALE EL TIPO DE SOLAR SOBRE EL QUE IMPLANTARA LA EDIFICACION

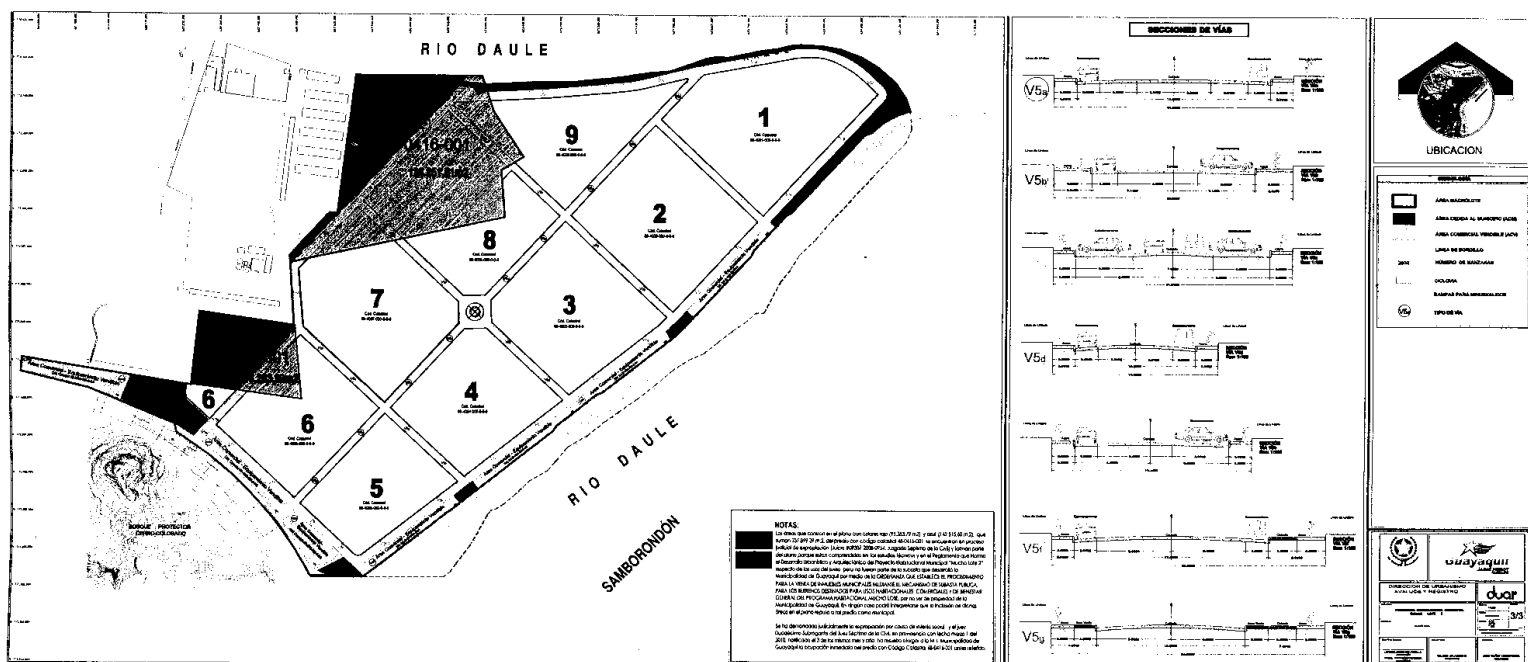
ESQUEMA MANZANAS:	MZ.
	01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100
	SOLAR
	AREA
	MEDANERO
	ESCARINERO
	IRREGULAR

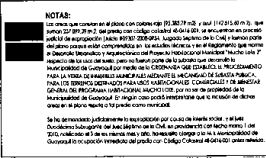
CONDICIONES:	DENSIDAD.- Para efecto del proyecto, solo se permitira una unidad de vivienda (U.V.) por solar residencial.
ART. 9.1.2.	ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.- Las viviendas tendran hasta dos pisos y una altura maxima de seis metros (medidos a partir del nivel de la acera hasta el nivel inferior de la viga de amarre de cubierta)
ART. 9.1.4.	RETIROS DE LAS EDIFICACIONES.-
	FRONTAL: En solares esquineros y medianeros el retiro minimo sera de dos metros.
	LATERAL: En solares medianeros no se exigen retiros laterales
	En solares esquineros se permite la construcción adosada al lateral de mayor longitud.
	En solares esquineros se exigirá un retiro de dos metros hacia el lateral de menor longitud
	POSTERIOR: En solares medianeros retiro minimo sera de 1.50 metros.
ART. 9.1.7.	VOLADOS.- Cuando el retiro frontal sera de dos metros el volado sera de un metro.
ART. 9.1.8.	CUBIERTAS.- La cubierta en la segunda planta alta no sera horizontal
ART. 12.1.1.	CERRAMIENTOS.- Se permitira una altura minima de 2.00 m y maxima de 2.40m en los cerramientos frontales y laterales.

Observaciones	RECIBIDO / FECHA
	FINA DE PROPIETARIO
	PROPIETARIO

ANEXO 1







DESCRIPCION GENERAL DE ACT Y ACR		VALOR Y CANTIDAD		PROCESOS
COD. CANTIDAD	UNID.	VALOR UNIT.	CANTIDAD	
99-0013-0000-0-0	ACT	1.461.00.00	1	99-0013-0000-0-0
99-0011-0000-0-0	ACT	15.834.75.00	1	99-0011-0000-0-0
99-0015-0000-0-0	ACT	2.574.51.00	1	99-0015-0000-0-0
99-0012-0000-0-0	ACT	10.000.00.00	1	99-0012-0000-0-0
99-0016-0000-0-0	ACR	9.390.21.00	1	99-0016-0000-0-0
99-0014-0000-0-0	ACT	4.680.00.00	1	99-0014-0000-0-0
99-0018-0001-0-0	ACR	1.407.13.00	1	99-0018-0001-0-0
99-0010-0000-0-0	ACT	5.133.33.00	1	99-0010-0000-0-0
99-0019-0000-0-0	ACT	1.836.01.00	1	99-0019-0000-0-0
99-0017-0001-0-0	ACR	1.178.61.00	1	99-0017-0001-0-0
99-0013-0003-0-0	ACT	7.340.13.00	1	99-0013-0003-0-0
99-0010-0001-0-0	ACR	33.864.93.00	1	99-0010-0001-0-0

