



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

# GACETA OFICIAL

Administración del Señor  
Ab. Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Período 2014-2019

Guayaquil, Martes 3 de Febrero de 2015 No. 19

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén.

## INDICE

### CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

TERCERA REFORMA DE LA  
ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN  
DE REGENERACIÓN URBANA DEL  
CERRO "SANTA ANA".....1

ORDENANZA REGULATORIA DEL  
ARTÍCULO 424 DEL CÓDIGO ORGÁNICO  
DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL,  
AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN,  
COOTAD.....4

### EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

#### CONSIDERANDO:

**QUE**, la Constitución de la República establece entre otras competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (Art. 264 numeral 2); norma contenida en el Art. 55 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);

**QUE**, el 11 de septiembre de 2001 se publicó por la prensa la "Ordenanza que regula el Plan de Regeneración Urbana del Cerro "Santa Ana", la que tiene por objeto -entre otros- establecer las normas y procedimientos aplicables a los proyectos tendientes a obtener la Regeneración Urbana de dicho sector, con la finalidad de recuperar y fortalecer su imagen como atractivo turístico, incentivando la autogestión de la comunidad con la Municipalidad. Dicha normativa tuvo una primera reforma expedida por el Concejo Cantonal el 6 de diciembre de 2001, y una segunda reforma publicada en la Gaceta Municipal No. 73 del 18 de marzo de 2014;

**QUE**, el sector conocido como el Cerro "Santa Ana", ha tenido una notable y progresiva evolución turística, incrementando la demanda de lugares de recreación nocturna, lo que ha conllevado a que existan importantes propuestas de inversión para la mencionada actividad comercial, en especial en sitios emblemáticos como las Escalinatas Diego Noboa;

**QUE**, uno de los objetivos de la referida Ordenanza, es fomentar y crear espacios de desarrollo turístico, y es por lo tanto indispensable la creación y regulación para los establecimientos comerciales que desarrollan la actividad de bar, que deben ser espacios que brinden seguridad y esparcimiento ciudadano; y,

**QUE**, de la experiencia tenida en la aplicación de los condicionamientos y áreas mínimas para la actividad de Bares de la Ordenanza Reglamentaria para el Desarrollo Comercial y de Servicio Turístico del Sector Centro, se ha determinado que estos, son considerados como idóneos para el buen funcionamiento de los locales que realizan la actividad de Bar en las zonas regeneradas del Cerro Santa Ana, por cuanto conducen a la seguridad que la ciudadanía espera tener en estos espacios de esparcimiento ciudadano.

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

#### **EXPIDE:**

La **TERCERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE REGENERACIÓN URBANA DEL CERRO "SANTA ANA"**.

**Artículo Único.-** Sustitúyase el contenido del Numeral 8.2 del Artículo 8 de la Ordenanza vigente, por el siguiente texto:

*"8.2.- En aplicación del Art. 3, numeral 3,1 de esta Ordenanza referente a que toda solución de Regeneración Urbana debe producir beneficios inmediatos a los predios involucrados, se considerarán como usos permitidos, siempre que se encuentren localizados en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza, los siguientes: Venta al por Menor en Librerías (libros y revistas) (62553), bibliotecas (94201), Museos y servicios culturales (94205); Restaurantes (63105), Cafeterías (63102), Fuentes de soda (Venta de hamburguesas, papas fritas, refrescos) (63104), Venta al por Menor en Heladerías (62141), Venta al por Menor en Pastelería*

*(62142), Venta al por Menor en Boutiques (incluye prendas, sombreros y accesorios de vestir) (62534), Venta al por Menor de Antigüedades (62513), Venta al por Menor de Marcos, cuadros (62560), Venta al por Menor en Tienda de Abarrotes o Despensa (productos de primera necesidad) (62111); Venta al por Menor de Café y té (sólo venta sin consumo en establecimiento) (62164); Venta al por Menor de Artículos de Bazar (62531); Venta al por Menor de Flores, Maceteros (62547); Venta al por Menor en Farmacias (62545); y Galerías de exposición artística (94202); bares (63101) únicamente aquellos que cumplan con las siguientes condiciones: que se encuentren ubicados en las zonas regeneradas en el Cerro Santa Ana por la M.I. Municipalidad de Guayaquil, que consten en el Censo realizado en mayo del 2014 reportado a través del informe DACMSE-CTBM-2014-03847, y que al momento de haberse realizado el censo cumplan con el frente y área mínima determinada para esta actividad en la Ordenanza Reglamentaria para el Desarrollo Comercial y de Servicio Turístico del "Sector Centro" publicada el 15 de Mayo del 2012 en Gaceta Oficial No. 33, y previo informe de cumplimiento de la Comisión de Ordenamiento Urbano y Control Operativo.*

*En las edificaciones en las que se encuentren establecimientos que desarrollan la actividad de bar, se podrán realizar otras actividades de manera combinada, sean de uso residencial o comerciales conforme a las permitidas en este numeral (8.2 Usos Complementarios) con excepción de las siguientes actividades: bares (63101), restaurantes (63105), cafeterías (63102) y fuentes de soda (Venta de hamburguesas, papas fritas, refrescos) (63104)."*

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

A partir de la vigencia de esta Ordenanza se cumplirán las siguientes disposiciones:

**PRIMERA.-** Aquellos locales que vienen ejerciendo la actividad de bar sin la respectiva Tasa de Habilitación, que constan en el Censo realizado en mayo del 2014 reportado a través del informe DACMSE-CTBM-2014-03847, y que al momento de haberse realizado el censo cumplen con el frente y áreas mínimas (7 mts. de frente y 70 mts.2 de área del local) determinados en la Ordenanza Reglamentaria para el Desarrollo Comercial y de Servicio Turístico del "Sector Centro", publicada el 15 de Mayo del 2012 en la Gaceta Oficial No. 33, pero que no cumplen con los Condicionamientos Mínimos determinados en dicha Ordenanza, se les otorga un plazo de 60 días a partir de la vigencia de

la presente reforma para el cumplimiento respectivo y posterior obtención del informe favorable de cumplimiento de la Comisión de Ordenamiento Urbano y Control Operativo.

**SEGUNDA.-** Se exceptúan únicamente del requisito del frente mínimo y del área total determinados en la Ordenanza Reglamentaria para el Desarrollo Comercial y de Servicio Turístico del "Sector Centro" publicada el 15 de Mayo del 2012 en la Gaceta Oficial No. 33, aquellos bares que posean la respectiva Tasa de Habilitación vigente y tengan como mínimo 5 metros de frente y 65 metros cuadrados de área total. Adicionalmente a estos bares se les otorga un plazo de 60 días a partir de la vigencia de la presente reforma, para cumplir con los condicionamientos que determina la Ordenanza antes citada y posterior obtención del informe favorable de cumplimiento de la Comisión de Ordenamiento Urbano y Control Operativo.

**TERCERA.-** Aquellos locales que vienen ejerciendo la actividad de bar sin la respectiva Tasa de Habilitación, que consten o no en el Censo realizado en mayo del 2014 reportado a través del informe DACMSE-CTBM-2014-03847, y que no cumplen con el frente o las áreas mínimas determinados en la Ordenanza Reglamentaria para el Desarrollo Comercial y de Servicio Turístico del "Sector Centro" publicada el 15 de Mayo del 2012 en la Gaceta Oficial No. 33, tendrán 30 días para desalojar el establecimiento o cambiar de actividad conforme a las permitidas determinadas en el numeral 8.2 de la Ordenanza vigente, sin perjuicio del cumplimiento de los requerimientos y áreas mínimas exigidos en la Reforma a la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones del Cantón de Guayaquil publicada en la Gaceta Oficial No. 21 del 31 de octubre del 2011.

**CUARTA.-** Para aquellos locales municipales (dos) que se dediquen a la actividad de bar y que fueron considerados originalmente en los proyectos de regeneración, existentes a la promulgación de la presente Ordenanza reformativa, quedarán exentos de la exigibilidad del frente y áreas mínimas determinados en la Ordenanza Reglamentaria para el Desarrollo Comercial y de Servicio Turístico del "Sector Centro" publicada el 15 de Mayo del 2012 en la Gaceta Oficial No. 33. Adicionalmente a estos bares se les otorga un plazo de 60 días para cumplir con los condicionamientos que determina la Ordenanza antes citada y posterior obtención del informe favorable de cumplimiento de la Comisión de Ordenamiento Urbano y Control Operativo.

**QUINTA.-** Aquellos locales que están considerados dentro de la Primera, Segunda y Cuarta Disposición Transitoria que incumplieren con el plazo establecido para el cumplimiento de los condicionamientos mínimos se procederá a su clausura inmediata y su catastro perderá el derecho a ejercer la actividad de bar.

**SEXTA.-** Aquellos locales que están considerados dentro de la Primera, Segunda y Cuarta Disposición

Transitoria que cumplieren dentro del plazo establecido con los condicionamientos mínimos tendrán adicional un plazo de 30 días para la obtención del informe favorable de cumplimiento de la Comisión de Ordenamiento Urbano y Operativo, y la Tasa de Habilitación y Control de ser el caso. Su incumplimiento ocasionará su clausura inmediata y su catastro perderá el derecho a ejercer la actividad de bar.

**SÉPTIMA.-** A la promulgación y vigencia de esta reforma a la Ordenanza, la Dirección de Justicia y Vigilancia, a través de una de las Comisarías Municipales procederá a notificar a los propietarios, administradores o representantes legales de los negocios comprendidos dentro del ámbito de aplicación de esta normativa comunicando el plazo improrrogable que aplique para que en ningún caso se prorroguen los plazos señalados.

#### DISPOSICION FINAL

Deróguense todas las disposiciones contenidas en Ordenanzas o Reglamentos que se contrapongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza Reformativa.

La presente Ordenanza Reformativa se publicará en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

**DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.**

Ab. Doménica Tabacchi Rendón      Dr. Vicente Taiano Basante  
VICEALCALDESA DE GUAYAQUIL      SECRETARIO DE LA M.I.  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**CERTIFICO:** Que la presente **TERCERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE REGENERACIÓN URBANA DEL CERRO "SANTA ANA"**, fue discutida y aprobada por el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas quince y veintidós de enero del año dos mil quince, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 22 de enero de 2015

Dr. Vicente Taiano Basante  
**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 **TERCERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE REGENERACIÓN URBANA DEL CERRO**

“**SANTA ANA**”, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Guayaquil, 26 de enero de 2015

Jaime Nebot Saadi  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, de la presente **TERCERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE REGENERACIÓN URBANA DEL CERRO “SANTA ANA”**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los veintiséis días del mes de enero del año dos mil quince.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 26 de enero de 2015

Dr. Vicente Taiano Basante  
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

---

#### EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

##### CONSIDERANDO:

**QUE**, el artículo 424 del COOTAD exige que en la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la Municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento y máximo el veinticinco por ciento calculado del área útil de terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada;

**QUE**, la misma disposición exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados; en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral, debiendo la Municipalidad con estos recursos crear un fondo para adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento;

**QUE**, de igual modo, el artículo 424 indicado exige que los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en dicho artículo;

**QUE**, indudablemente la disposición varias veces citada se inspira, entre otros, en la

necesidad del desarrollo sustentable, como también en el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, de acuerdo con el artículo 14 de la Constitución de la República; y,

**QUE**, la necesidad de la entrega del área útil de terreno prevista en el artículo 424 del COOTAD no debe disminuir más allá de lo indispensable en función del interés general, el área producto de la división del respectivo predio; siendo en tal sentido indispensable normar el artículo referido de forma equilibrada, priorizando el interés público pero sin sacrificar el legítimo interés privado, de tal manera que no se ahuyente la inversión inmobiliaria en el cantón Guayaquil.

En ejercicio de la facultad legislativa cantonal prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 57 letra a) del COOTAD

#### EXPIDE

La siguiente **ORDENANZA REGULATORIA DEL ARTÍCULO 424 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, COOTAD**

**Art. 1.- DE LOS PORCENTAJES DE ÁREAS VERDES, COMUNALES Y VÍAS.-** En toda división de suelo para fraccionamiento y urbanización se entregará por parte del titular o de la persona autorizada por éste, por una sola vez, el quince por ciento calculado del área útil de terreno, en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje del 15% se compensará con el pago en dinero a la Municipalidad de Guayaquil según el avalúo catastral del valor del terreno.

Con estos recursos la Municipalidad de Guayaquil creará un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no excederá el treinta y cinco por ciento de la propiedad. Entiéndase por vías las áreas carrosables de los respectivos proyectos.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales previstos en el artículo 424 del COOTAD y esta ordenanza municipal, aunque la urbanización o fraccionamiento a la que pertenece el proyecto ya haya cedido anteriormente el porcentaje exigido de acuerdo con la legislación de la época.

**Art. 2.- DEL CAMBIO DE CATEGORÍA DE BIENES DESTINADOS A ÁREAS VERDES Y COMUNALES.-** En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud, siendo necesario para el efecto el pertinente informe previo que en cada caso deberá presentar al Alcalde de Guayaquil, según su ámbito de competencia, la Dirección de Acción Social y Educación, DASE, la Dirección de Salud e Higiene o la Corporación para la Seguridad Ciudadana de Guayaquil; y las dependencias municipales u órganos competentes respectivos.

**Art. 3.- DEL FONDO MUNICIPAL PARA LA ADQUISICIÓN DE ÁREAS VERDES, COMUNALES Y/O DE OBRAS PARA SU MEJORAMIENTO.-** Créase el FONDO MUNICIPAL PARA LA ADQUISICIÓN DE ÁREAS VERDES, COMUNALES Y/O DE OBRAS PARA SU MEJORAMIENTO, el cual se financiará exclusivamente con el monto del pago en dinero realizado por los titulares o delegados de éstos, en el caso de los terrenos a dividirse cuya superficie no supera los mil metros cuadrados.

Este fondo y el movimiento de que será objeto en función del destino de su creación, será administrado por el Director Financiero Municipal siguiendo las instrucciones del Alcalde de Guayaquil, y se llevará contablemente en una cuenta especial sujeta a la auditoría y control de los órganos internos municipales y competentes del Estado. Con los dineros que constituyen el Fondo se deberán adquirir las áreas verdes, comunales y/ o de obras para su mejoramiento en función de las peticiones que realicen para el efecto la Dirección de Áreas Verdes o la Dirección de Acción Social y Educación al Alcalde de Guayaquil, el cual aprobará o negará la adquisición en el término de quince días del requerimiento, sin perjuicio de la información que pueda solicitar para tomar la respectiva decisión, en cuyo caso el término de quince días correrá a partir de la recepción de la información complementaria completa.

El Fondo antes referido no está dotado de personalidad jurídica; constituye un caudal de recursos administrado por el Director Financiero Municipal para los efectos antes señalados.

Las adquisiciones o mejoramiento de las obras se instrumentarán de acuerdo con los procedimientos administrativos aplicables.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** Respecto de aquellos proyectos urbanísticos aprobados antes de la sustitución del artículo 424 del COOTAD mediante Ley Orgánica

Reformativa publicada en el suplemento del Registro Oficial No 166 del 21 de enero de 2014, así como respecto de aquellos que fueron aprobados mediante plan maestro antes de dicha Ley, la Municipalidad de Guayaquil respetará el porcentaje con el cual fueron aprobados, en aplicación del derecho a la seguridad jurídica.

**SEGUNDA.-** Respecto de los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de propiedad horizontal, que ya se encuentren terminados, o cuyo trámite para constituirlos en propiedad horizontal ya se hubiere iniciado, o ya hubieren sido aprobados como propiedad horizontal por la Municipalidad de Guayaquil antes de la publicación de la presente ordenanza en la Gaceta Oficial Municipal, no deberán entregar el 15% del área útil de terreno a favor de la Municipalidad de Guayaquil.

Tampoco deberán entregar el porcentaje antes indicado aquellos proyectos habitacionales a desarrollarse en función de la Ley de propiedad horizontal que ya cuenten con permisos de construcción vigentes.

Considérase a efectos de la aplicación de la presente ordenanza que un proyecto es habitacional cuando al menos las dos terceras partes del proyecto están destinadas a fines habitacionales.

Atento a la rotación propia de los hoteles, éstos no constituyen proyectos habitacionales.

#### **DISPOSICIÓN GENERAL**

Los aspectos no regulados en la presente ordenanza serán reglamentados, de acuerdo con la ley aplicable, por el concejo municipal, reglamentación que será publicada en la Gaceta Oficial Municipal.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

**DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.**

Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Dr. Vicente Taiano Basante  
SECRETARIO DE LA M.I.  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**CERTIFICO:** Que la presente **ORDENANZA REGULATIVA DEL ARTÍCULO 424 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, COOTAD**, fue discutida y aprobada por el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones

ordinarias de fechas veintidós y veintinueve de enero del año dos mil quince, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 29 de enero de 2015

Dr. Vicente Taiano Basante  
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **ORDENANZA REGULATORIA DEL ARTÍCULO 424 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, COOTAD**, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Guayaquil, 2 de febrero de 2015

Jaime Nebot Saadi  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, de la presente **ORDENANZA REGULATORIA DEL ARTÍCULO 424 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, COOTAD**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los dos días del mes de febrero del año dos mil quince.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 2 de febrero de 2015

Dr. Vicente Taiano Basante  
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**