

28/07/73

## EL MUY ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

### CONSIDERANDO:

- 1.- Que el Art. 217 de la Ley de Régimen Municipal contempla la conservación de zonas de gran valor artístico e Histórico y protección del paisaje urbano, como función del Plan Regulador del Desarrollo Urbano;
- 2.- Que el mismo artículo citado permite que se dicten normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos, a efectos de la conservación de dichas zonas;
- 3.- Que estas disposiciones constantes en la Ley de Régimen Municipal concuerdan con los propósitos de la Ley de Patrimonio Artístico;
- 4.- Que la zona donde se asienta actualmente el Barrio "Las Peñas" es parte integrante de la conformación urbana de Guayaquil, desde su fundación;
- 5.- Que la estructura arquitectónica existente en la calle Numa Pompilio Llona constituye el mejor exponente de las construcciones tradicionales a través de cinco siglos;
- 6.- Que la calle Numa Pompilio Llona por sus características especiales y su relación con los actuales edificios constituye un lugar de interés ambiental;
- 7.- Que el sector es un centro de potencial interés turístico;
- 8.- Que el sector ha sido cuna y residencia de Ilustres Personajes;
- 9.- Que el sector de los Cerros Santa Ana y el Carmen son los más antiguos suburbios guayaquileños; y,
- 10.- Que es deber del Muy Ilustre Concejo Cantonal de Guayaquil salvaguardar el patrimonio Artístico e Histórico de la Ciudad y mejorar las condiciones debidas de los habitantes de la ciudad.

## **RESUELVE:**

### **Expedir la siguiente Ordenanza para la Restauración, conservación y mejoras del Barrio “Las Peñas”.**

#### **Art. 1.-**

Declarar Monumento Nacional la calle Numa Pompilio Llona y los inmuebles con frente a ella como “área de interés histórico-arquitectónico y ambiental”, y, Declárase asimismo “área de interés histórico y cultural” los sectores descritos en el Art. 5, literales 1 y 2, de la presente Ordenanza.

El Concejo Cantonal de Guayaquil propenderá a la defensa del patrimonio artístico-histórico representado en el Barrio Las Peñas, estimulando y favoreciendo su restauración, conservación y mejora.

#### **Art. 2.-** Establécese la Comisión Asesora del Barrio Las Peñas con los siguientes miembros:

El Concejal Comisionado de Construcción y Ornato, que actuará de Presidente;  
El Concejal Comisionado de Cultura, que actuará de Vicepresidente;  
El Director del Departamento de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Guayaquil;  
El Director del Departamento de Construcción y Ornato de la misma;  
Un representante del Colegio de Arquitectos;  
Un representante de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Guayaquil (Catedrático Arquitecto);  
Sendos representantes de las Facultades de Arquitectura de las Universidades privadas;  
Un representante de la Sección Historia del Centro Municipal de Difusión Cultural;  
Un representante de la Sección Historia de la Casa de la Cultura, Núcleo del Guayas;  
Un representante de la Junta Cívica de Guayaquil;  
Un representante del Comité Pro Conservación y Mejoras del Barrio Las Peñas y del Cerro Santa Ana;  
Un representante del Centro de Investigaciones Históricas.

A falta del Presidente de la Comisión, la presidirá el Vice-presidente, y a falta de uno y de otro, la presidirá el miembro que la Comisión designe de su seno.

La Comisión designará un Secretario y funcionará válidamente con la asistencia de 7 miembros, pero sus resoluciones serán tomadas por mayoría de 5 votos como mínimo. La Comisión elaborará sus propios reglamentos.

Los cuatro primeros integrantes de la Comisión antes señalados serán miembros de la Comisión durante todo el tiempo del ejercicio de sus cargos, y los demás durarán dos años en sus funciones, pudiendo ser indefinidamente reelegidos.

#### **Art. 3.-** El Alcalde de Guayaquil procederá a notificar a las distintas Instituciones para que se designen a sus representantes, de acuerdo con el Art. 2. De no designar a su representante cualquiera de las antedichas instituciones, dentro del plazo de 30 días contados a partir de la notificación respectiva, los demás miembros de la Comisión

podrán designar representantes temporales, que actuarán hasta ser reemplazados por el representante debidamente designado por la correspondiente Institución.

**Art. 4.-** Para los fines de esta Ordenanza, el Barrio Las Peñas es la zona urbana comprendida dentro de los siguientes linderos: partiendo de la orilla del río Guayas, se toma hacia el Oeste por la calle General Vernaza, continuando por la Avenida Rocafuerte hacia el Sur y luego por Julián Coronel hacia el Oeste hasta la calle Córdova, siguiendo por la proyección de esta en dirección al Norte, hasta la calle que pasa al Norte del aljibe # 2 ubicado en el Cerro del Carmen, siguiendo por el límite Norte de este aljibe y luego continuando en dirección precisa al este, hasta la orilla del río Guayas para seguir luego por esta última en dirección al Sur, hasta llegar al punto de partida.

**Art. 5.-** El Barrio Las Peñas a su vez se subdividirá en los siguientes sectores:

Sector 1.- La calle Numa Pompilio Llona con los inmuebles que dan frente a ella;

Sector 2.- La Plaza Colón y calles circundantes, con los inmuebles que dan frente a ellas. Además, quedarán incluidas en este sector todas las propiedades que den frente a la Avenida Rocafuerte, desde su extremo Norte hacia su intersección con la calle Julián Coronel;

Sector 3.- El resto de la zona declarada como Barrio Las Peñas, inclusive la zona suburbana del Cerro Santa Ana y que no esté comprendida en los sectores 1 y 2.

**Art. 6.-** Las edificaciones existentes y futuras en la calle Numa Pompilio Llona o Sector 1 se clasificarán en la siguiente forma:

**CLASE A:** Edificaciones existentes de alto interés Histórico-Artístico, que deberán preservarse en su actual forma y en las cuales se admitirán solamente los siguientes proyectos de obras:

- a) Restauraciones parciales o totales.
- b) Obras de defensa contra incendio o contra la acción del tiempo que no alteren el ambiente general del edificio, ni el medio circundante;
- c) Mejoras en baños y cocinas que no alteren la concepción general del edificio.

**CLASE B:** Edificaciones existentes, sin mérito histórico-artístico, en las cuales se deberán efectuar las modificaciones en el tratamiento arquitectónico que estimare y ordenare la Comisión Asesora.

**CLASE C:** Edificaciones a construirse, que deberán sujetarse a las estipulaciones de la presente Ordenanza.

**Art. 7.-** Queda terminantemente prohibido la división de los solares actualmente existentes en los sectores 1 y 2.

**Art. 8.-** Con el fin de evitar deslaves o cambiar la topografía del terreno, no se deberán efectuar cortes en los Cerros Santa Ana y el Carmen. Solamente se permitirá las obras mínimas necesarias para la estabilidad o seguridad de las edificaciones o las que fuesen necesarias para realizar la urbanización de las zonas.

Todo esto de acuerdo con los dictámenes de la Comisión Asesora.

**Art. 9.-** La Comisión Asesora velará por la preservación del Barrio Las Peñas inspeccionando periódicamente el estado de las edificaciones pudiendo ordenar la ejecución de obras que estime indispensables para conservar la estabilidad de las partes o la expresión arquitectónica interior o exterior. Estas obras deberán ejecutarse dentro del plazo de tres meses contados a partir de la respectiva notificación, pudiendo la Comisión Asesora fijar un plazo más amplio si estima que la naturaleza de la obra lo requiere.

**Art. 10.-** Todo proyecto de construcción o alteración de los edificios ubicados en el Barrio Las Peñas será analizado por la Comisión Asesora y aprobado o rechazado parcialmente sugiriendo modificaciones o rechazado integralmente si no cumple con los requisitos arquitectónicos del caso. El Departamento de Construcción y Ornato no concederá permisos para ejecutar obras sin este requisito previo.

La Comisión Asesora tendrá la obligación, si se lo solicitare, de asistir y orientar a los interesados en efectuar mejoras, adquirir inmuebles, etc., en el sector 1 del Barrio Las Peñas.

**Art. 11.-** Ninguna persona natural o jurídica podrá construir, reparar, ampliar, modificar, derribar parcial o totalmente, desbaratar, mantener, restaurar o, en general, efectuar obra alguna en el Barrio Las Peñas, sin ceñirse a los requerimientos de la presente Ordenanza.

**Art. 12.-** La Comisión Asesora colaborará con el Departamento de Construcción y Ornato en la vigilancia de las obras que se ejecuten en el Barrio Las Peñas que deberán ceñirse a esta Ordenanza y a las directivas de la Comisión Asesora y del Departamento de Construcción y Ornato.

**Art. 13.-** En general los edificios que se construyan en el sector 1, del Barrio Las Peñas deberán conservar el espíritu arquitectónico de ese Barrio, concordando con la volumetría y la expresión del conjunto de acuerdo a los siguientes criterios específicos:

- a) El material que se emplee en las estructuras y en las paredes de los inmuebles podrán ser de cualquier naturaleza, buscándose solamente que tiendan a defender el patrimonio existente contra el peligro de incendio;
- b) Las ventanas y puertas son elementos de unificación; se utilizarán exclusivamente ventanas de persianas o chazas que se ejecuten al estilo de los existentes en las edificaciones clase A;
- c) Se deberá usar obligatoriamente, en los vanos de la planta baja, rejas sencillas o decorativas, que sean compatibles con el estilo de las edificaciones Clase A;
- d) Los vanos deberán mantener la proporción clásica de las edificaciones Clase A;

- e) La altura de los edificios de las casas a repararse o reedificarse, en la acera este, se mantendrán dentro de los límites de altura o volado de las edificaciones de la clase A de la misma acera;
- f) Igualmente se mantendrá la altura y aleros del primero o segundo piso alto de las casas a repararse o reedificarse en la acera oeste, dentro de los límites de tales alturas o volados de los edificios de la clase A de dicha acera. Los edificios sobre la acera oeste podrán tener una altura mayor de 2 plantas altas, siempre que los pisos superiores al segundo piso alto, se mantengan con un retiro que corresponde a un ángulo de 45° desde la línea de fábrica en la acera opuesta, con respecto a la vereda;
- g) Se empleará en lo posible tejas en la cubierta de las edificaciones;
- h) Se limitará el uso de colores, a tonos pasteles o a los colores que acepte la Comisión Asesora.

La Comisión Asesora constatará y calificará el cumplimiento del presente artículo.

**Art. 14.-** La Comisión Asesora determinará las normas detalladas que regirán las construcciones y demás obras que se efectúen en el Barrio Las Peñas.

**Art. 15.-** El Barrio Las Peñas es un sector residencial; la Comisión Asesora reglamentará su uso, sobre todo en lo tocante a los locales comerciales, oficinas, etc. que se consideren necesarios para la comodidad de los moradores y para la atracción turística.

**Art. 16.-** Está terminantemente prohibida la instalación futura de talleres o industrias de cualquier especie dentro de los sectores 1 y 2 del Barrio Las Peñas.

**Art. 17.-** Las disposiciones de la Comisión Asesora serán obligatorias para los propietarios de inmuebles del Barrio Las Peñas, pero podrán ser reveídas por el Concejo, si el interesado lo solicitare.

La Municipalidad no podrá autorizar obra alguna que no hubiere sido previamente considerada por la Comisión Asesora, salvo que esta no hubiere tomado decisión alguna dentro del plazo de 3 meses contados a partir de la fecha en que llegó a su conocimiento.

**Art. 18.-** No están obligados al pago del impuesto predial urbano los propietarios de los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda mas del 50 o/o del inmueble.

Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad estarán sujetos a lo dispuesto en el Art. 332 de la Ley de Régimen Municipal.

**Art. 19.-** La Comisión Asesora podrá recomendar que se efectue la expropiación de bienes muebles o inmuebles de valor artístico o histórico de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 258 y 259 de la Ley de Régimen Municipal.

**Art. 20.-** El Departamento Municipal de Obras Públicas procederá a planificar y ejecutar las obras de urbanización del sector 3. Con este objeto la Comisión Asesora tratará de obtener la colaboración de otras entidades, para agilizar los estudios pertinentes.

**Art. 21.-** El propietario que violare las disposiciones de la presente Ordenanza, haciendo o permitiendo, tácita o expresamente, que se efectúe cualquier obra no autorizada por la Comisión Asesora y el Departamento de Construcción y Ornato, estará sujeto a una multa de S/.1.000,00 a S/.5.000,00 según la gravedad de la violación debiendo aplicarse el máximo de la multa en caso de reincidencia, y sin perjuicio de que la Municipalidad disponga su inmediata demolición.

**Art. 22.-** Disposición Transitoria.- Los edificios de hormigón ya existentes en el sector 1 del Barrio Las Peñas, deberán ser remodelados en sus fachadas dentro del plazo de 6 meses, contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, con sujeción a las características arquitectónicas de las edificaciones antiguas del mismo sector y previos los dictámenes favorables correspondientes de la Comisión Asesora y del Departamento de Construcción y Ornato.

Dado en la Sala de Sesiones del M.I. Concejo, en Guayaquil a los dieciocho días del mes de Julio de mil novecientos setenta y tres.

Lcdo. Xavier Ledesma Ginatta  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

Arq. Juan Péndola Avegno  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

**CERTIFICO:** Que la Ordenanza para la Restauración, Conservación y Mejoras del Barrio Las Peñas, fue discutida y aprobada por el M.I. Concejo Cantonal de Guayaquil en Sesiones Ordinarias de 11 y 18 de Julio de Mil Novecientos Setenta y Tres.

Guayaquil, julio 20 de 1973

Lcdo. Xavier Ledesma Ginatta  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 127, 128, 129 y 133 de la Ley de Régimen Municipal, sanciono la presente Ordenanza para la Restauración, Conservación y Mejoras del Barrio Las Peñas y ordeno su publicación.

Arq. Juan Péndola Avegno  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

SECRETARIA MUNICIPAL.- Guayaquil, julio 20 de 1973.- Sancionó, firmó y ordenó la publicación de la Ordenanza para la Restauración, conservación y Mejoras del Barrio Las Peñas, el señor Arq. Juan Péndola Avegno, Alcalde de Guayaquil, a los veinte días del mes de julio de mil novecientos setenta y tres. LO CERTIFICO.-

Lcdo. Xavier Ledesma Ginatta  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

SECRETARIA MUNICIPAL.- Guayaquil, 28 de Julio de 1973.- El infrascrito Secretario Municipal CERTIFICA: Que la presente Ordenanza para la Restauración, Conservación y Mejoras del Barrio “Las Peñas”, ha sido publicada para su promulgación en el Diario “El Universo”, Año 52 N° 316, pagina N° 3, Segunda Sección, del día Sábado 28 de Julio de 1973.

Lcdo. Xavier Ledesma Ginatta  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

Se publicó el 28 de julio de 1973 en el diario “El Universo” de Guayaquil.