

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**  
*Por Guayaquil Independiente*

**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE  
PARCELACIONES Y DESARROLLOS  
URBANÍSTICOS**

## EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

### CONSIDERANDO:

- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en sus artículos 238 y 240 reconoce la autonomía y la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados para expedir ordenanzas;
- Que**, la Norma Suprema en su artículo 3 determina que entre los deberes primordiales del Estado, se encuentran: Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y, planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir;
- Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 66, reconoce y garantizará a las personas: “2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios;
- Que**, el artículo 264 de la Carta Magna establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley; Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador establece en su Art. 375 que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”;
- Que**, el citado Código 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; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;
- Que**, el artículo 55, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: letra c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;

d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley;

**Que**, concordante con esas disposiciones constitucionales, el COOTAD, publicado en el Suplemento del Registro oficial No. 303 de 19 de octubre de 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 artículo 417 del COOTAD establece que los bienes de uso público. - Son aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.

Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración.  
(...)

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad;

**Que**, el citado código en su artículo 479 dispone que las transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades. - Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse;

**Que**, el artículo 569 del COOTAD tiene por objeto: La contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana.

Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes;

**Que**, el COOTAD, en su artículo 577 establece: las siguientes contribuciones especiales de mejoras por:

- a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;
- b) Repavimentación urbana;

- c) Aceras y cercas; obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas;
- d) Obras de alcantarillado;
- e) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable;
- f) Desección de pantanos y relleno de quebradas;
- g) Plazas, parques y jardines; y,
- h) Otras obras que las municipalidades o distritos metropolitanos determinen mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente;

**Que,** el 10 de marzo de 2001, se publicó la “Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios”, documento normativo diseñado a fin de enfrentar el grave déficit habitacional que afectaba a la ciudad de Guayaquil, y en forma directa a los sectores de la población de menores recursos, demandando la expedición de normas y procedimientos especiales que contribuyan a su solución;

**Que,** el 02 de noviembre de 2005, se publicó la “Ordenanza Reformativa de la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos tipo Lotes con Servicios”, estableciendo ajustes en cuanto a la normativa aplicable en este tipo de desarrollos urbanísticos;

**Que,** el 24 de enero de 2011, se publicó en la Gaceta Oficial Municipal No. 5, la “Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos”, instrumento con el cual se establecen las normas y procedimientos a ser aplicados a la Parcelación de los Terrenos y a los Desarrollos Urbanísticos, de los predios ubicados en el área urbana, de expansión urbana de Guayaquil, así como en las Cabeceras de las Parroquias Rurales del Cantón Guayaquil;

**Que,** el 30 de diciembre de 2011, se publicó en la Gaceta Oficial Municipal No. 26, la “Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos”, relacionada con el Silencio Administrativo (se agrega el Art. 28 a) Silencio Administrativo);

**Que,** el 08 de marzo de 2012, se publicó la Gaceta Oficial Municipal N° 29, la “Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos”, en la que se establecen los procedimientos para la Entrega-Recepción de Obras de Infraestructura, así como para Inspección Final y Certificados de Habitabilidad de las Edificaciones;

**Que,** el 18 de junio de 2012, se publicó en la Gaceta Oficial Municipal No. 36, la “Ordenanza que sustituye a la Ordenanza que Norma los Trámites de aprobación de las Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos”, en la cual se establecen los procedimientos tanto para los permisos o autorizaciones para la ejecución de parcelaciones y desarrollos urbanísticos, incluyendo los referidos a Lotes con Servicios Básicos;

**Que,** el 07 de marzo de 2013, se publicó en la Gaceta Oficial Municipal No. 51, la “Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos”, relacionada con los Fraccionamientos y Divisiones de Solares en áreas urbanas y rurales del Cantón Guayaquil;

- Que**, el 24 de julio de 2014, se publicó en la Gaceta Oficial Municipal No. 4, la “Ordenanza que Reforma parte de los artículos 23 y 24 de la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos”, así como la “Ordenanza que Reforma parte del artículo 14 de la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios Básicos”, las mismas que guardan relación con el tipo de estudio ambiental a ser presentado por cada tipo de desarrollo urbanístico;
- Que**, el 03 de febrero de 2015, se publicó en la Gaceta Oficial Municipal No. 19, la “Ordenanza Regulatoria del Artículo 424 del COOTAD”, en la que se establecen los porcentajes de áreas verdes, comunales y vías que deben entregar los propietarios de predios a ser sometidos a cualquier tipo de fraccionamiento, así como la creación del respectivo fondo para adquisición y mantenimiento de estas;
- Que**, el 13 de mayo de 2015, se publicó en la Gaceta Oficial Municipal No. 25, la “Tercera Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios Básicos”, mediante la cual se establecen las dimensiones mínimas aplicables a los locales comerciales y/o de servicio, así como normativa especial en cuanto a los registros de vista;
- Que**, el 22 de noviembre de 2016, se publicó en la Gaceta Oficial Municipal No. 51, la “Sexta Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos”, mediante la cual se norma la ubicación de las garitas y carriles de ingreso en las urbanizaciones;
- Que**, el 12 de diciembre de 2016, se publicó en la Gaceta Oficial Municipal No. 52, la “Ordenanza de Aplicación del Art. 470 del COOTAD”, en la cual se establece que los propietarios de los predios sometidos a fraccionamientos deberán dotar de infraestructura básica y vías de acceso a los predios resultantes de los mismos, a efectos de proceder con las respectivas transferencias de dominio;
- Que**, el 24 de enero de 2017, se publicó en la Gaceta Oficial Municipal No. 54, la Reforma a la “Ordenanza Especial de Regularización de los Sectores definidos en la presente normativa municipal”, mediante la cual se establecen las condiciones a cumplir en predios a fraccionarse y que han sido sujetos de legalización o regularización; y,
- Que**, el 12 de marzo de 2021, se publicó en la Gaceta Oficial Municipal No. 32, la “Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollo Urbanísticos”, mediante la cual se establecen las 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.
- Que**, resulta prioritario disponer en un solo cuerpo legal los conceptos, normas y procedimientos en materia de Desarrollo de Proyectos Urbanísticos y que los mismos estén acordes a la realidad actual de nuestra ciudad y que observen y guarden conformidad con las disposiciones contenidas en las Leyes y Códigos que rigen actualmente en el país.

En ejercicio de la facultad legislativa 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 COOTAD,

## **EXPIDE**

### **La “ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS”**

#### **TITULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES**

##### **Capítulo 1 OBJETO - ÁMBITO - CONTENIDO GENERAL**

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

Esta Ordenanza establece las 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.**

Los proyectos referidos en el artículo 1 de esta Ordenanza, se desarrollarán en zonas urbanas, de expansión urbana de la ciudad de Guayaquil y área rural, así como también en las cabeceras de Parroquias Rurales del Cantón Guayaquil, territorios señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (**GADM-G**).

En los ámbitos territoriales anteriormente señalados, sin embargo, no podrá aplicar ninguna de las modalidades de parcelaciones y de desarrollos urbanísticos previstos en la presente ordenanza, en terrenos que no hayan obtenido previamente una calificación del suelo, al tenor de lo que establece la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil, vigente”.

###### **Art. 3.- Normativa Supletoria.**

Para la aplicación de esta Ordenanza, a más de lo establecido dentro de la misma, se debe remitir, en caso de existir alguna duda o vacío en su aplicación o interpretación, al contenido de la siguiente normativa vigente:

- a)** El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);
- b)** La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS);
- c)** La Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil;
- d)** La Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil; y,

- e) Aquellas otras ordenanzas, normativas y Reglamentos Internos (R.I.) que regulen de manera particular las Parcelaciones, Fraccionamientos y Desarrollos Urbanísticos vigentes.

## **Capítulo 2 NORMAS 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 del GADM-G, a través de los procedimientos administrativos que en el presente documento se definen.

De incumplirse este precepto, no procederá la emisión de permisos para la ejecución de obras, ni tampoco podrán ser considerados para la realización de trámites administrativos dentro del GADM-G, los actos de transferencia de dominio referidos a dichos predios.

Los fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales que se realizaron sin aprobación del GADM-G, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros, sin perjuicio de las multas legales a las que hubiere lugar; excepto cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización del GADM-G, se aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último el GADM-G también podrá considerarse como parte perjudicada.

### **Art. 5.- Coordinación con las Empresas de Servicios Públicos y Direcciones Municipales.**

El GADM-G requerirá y coordinará, acorde a la complejidad, tamaño o magnitud del proyecto, con las direcciones municipales correspondientes y otras instituciones o empresas de 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.

El GADM-G convocará vía correo electrónico a una reunión de trabajo en la que asistirán representantes de las Direcciones y otras instituciones, según lo establecido en la Ordenanza para la Facilitación de Trámites de Construcción y de Propiedad Horizontal y sus reformas.

Los informes requeridos a otras Direcciones del GADM-G, instituciones o empresas de servicios públicos deberán ser favorables o en su defecto contemplar todas las recomendaciones que se hagan a cualquier anteproyecto para poder continuar con la aprobación del GADM-G. Estos informes tendrán una validez de 4 meses, el equivalente a la duración del trámite en el GADM-G, o hasta que se presente un cambio en las normas que

regulan los informes técnicos de las empresas de servicios públicos, con lo cual, los informes deberán ser actualizados para cumplir con las nuevas disposiciones.

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

Por los actos administrativos derivados de la aplicación de la presente Ordenanza, el GADM-G 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.

El Concejo Municipal podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial.

### **Capítulo 3**

#### **RÉGIMEN URBANÍSTICO AMBIENTAL**

#### **Art. 7.- Protección del Ambiente, Servidumbres y/o Afectaciones.**

**7.1.-** La Dirección de Ambiente del GADM-G emitirá un informe, en caso de ameritarse por norma jurídica aplicable, respecto de las normas generales de conservación y protección ambiental aplicables a algún proyecto urbanístico, en el marco de lo establecido en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil vigente, u otra ordenanza o normativa pertinente.

**7.2.-** El GADM-G, con el objeto de promover la protección efectiva de las áreas de interés ecológico, turísticos, de protección (bosques, esteros, playas, etc.), y en general, de todas aquellas calificadas como no urbanizables, establece que:

**7.2.1.-** Se deberá contemplar en las áreas verdes de proyectos urbanísticos, así como en el paisajismo de este, especies nativas (Ver Anexo No. 3).

**7.3.-** El promotor de un proyecto urbanístico, tendrá la obligación de prevenir, evitar, reducir, y minimizar los impactos y riesgos ambientales que pueda generar el desarrollo del proyecto. Cuando se produzca algún tipo de afectación al ambiente, el promotor establecerá todos los mecanismos necesarios para su restauración.

El Promotor deberá promover el uso de tecnologías ambientales limpias, energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto, prácticas que garanticen la transparencia y acceso a la información, así como la implementación de mejores prácticas ambientales en la producción y consumo.

**7.4.-** En caso de que el proyecto urbanístico considere la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Domésticas (PTARD), deberá cumplir con los parámetros establecidos en la normativa ambiental vigente.

Esta planta deberá contar con la aprobación del operador del servicio, y seguir todos los procesos y observaciones que el operador del servicio disponga.

La PTARD deberá estar ubicada dentro de las Áreas Cedidas al Municipio (ACM), como equipamiento comunitario.

**7.5.-** Las áreas que estén afectadas por poliductos, acueductos, sistema nacional interconectado eléctrico, canal del trasvase, etc., mantendrán franjas de protección y/o servidumbre conforme lo establezcan los entes correspondientes y las normas legales aplicables a la materia.

## **TITULO II DE LOS FRACCIONAMIENTOS, FUSIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS**

### **Capítulo 1 DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

#### **Art. 8.- Definición de Fraccionamientos.**

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

Todo fraccionamiento dentro del Cantón Guayaquil, que contemple más de diez lotes como resultante, se considerará como un proyecto urbanístico, por lo que deberá someterse a todos los requerimientos estipulados en el Capítulo dos (2) de esta Ordenanza. Los fraccionamientos podrán superar los 10 lotes antes mencionados, siempre y cuando los lotes resultantes contengan un área mínima de cinco hectáreas o más por cada uno de los predios resultantes.

Todo fraccionamiento en el Área Rural ( no dentro del área de expansión urbana) no tendrá límite de número de lotes.

Si se solicitare un fraccionamiento de un macrolote independientemente del área del mismo que nació de un proyecto de urbanístico previo, este al fraccionarse no deberá contemplar la entrega de Áreas Cedidas al Municipio, así excediera el número de lotes del inciso anterior.

#### **Art. 9.- Condiciones a Observarse en los Fraccionamientos.**

- a.-** El GADM-G, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADM-G. La inversión realizada como consecuencia del proceso de fraccionamiento de un lote del

que deriven Áreas Cedidas al Municipio, deberá ser computada para el cálculo de mejoras a razón de la superficie susceptible de comercialización.

Para el caso de fraccionamiento de predios rurales, los predios resultantes del mismo podrán optar por contar con acceso fluvial o marítimo, siempre y cuando no se pudiera contemplar vías de acceso vehicular.

Se entenderá como infraestructura básica para las áreas urbanas los siguientes, para lo cual previamente se establecerán las características específicas que deberán tener cada una de ellas:

- 1.-Red de Agua Potable
- 2.-Red Eléctrica, Red de Voz y Datos
- 3.-Red de Sistema contra Incendio
- 4.-Sistema de Recolección de Aguas Lluvias y Aguas Servidas

Se entenderá como infraestructura básica para las áreas rurales de expansión urbana lo siguiente, para lo cual previamente se establecerán las características específicas que deberán tener cada una de ellas:

- 1.-Red Eléctrica
- 2.-Sistema de Recolección de Aguas Lluvias y Aguas Servidas

Se entenderá como infraestructura básica para las áreas rurales lo siguiente, para lo cual previamente se establecerán las características específicas que deberán tener cada una de ellas:

- 1.-Red Eléctrica

Esta infraestructura básica será analizada para cada caso dependiendo de su localización por cada una de las direcciones del GADM-G correspondiente y las empresas prestatarias de los servicios públicos.

- b.-** El predio objeto de un fraccionamiento que no sea considerado como un proyecto urbanístico, no estará obligado a la cesión del 15% de su área, establecido en el Art. 13 de esta Ordenanza para áreas verdes y equipamiento comunitario.
- c.-** Los fraccionamientos que pueden desarrollarse en el área rural del Cantón Guayaquil, serán denominados **Fraccionamientos Agrícolas**, y deberán cumplir los condicionamientos establecidos en esta ordenanza, en las leyes agrarias y el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal vigente.

Se define como Fraccionamiento Agrícola, el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

### **9.1.- De la Factibilidad de Fraccionamientos.**

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

#### **9.1.1.- Fraccionamientos de predios en el Área Urbana y de Expansión Urbana:**

- a) Que todos los lotes resultantes del fraccionamiento propuesto, inclusive los que sean producto de cesiones obligatorias (ACM) si es el caso, tengan salida a una vía pública existente, o propuesta por el propietario.
- b) Que en los casos de propuestas de fraccionamiento que contemplen la apertura de una o mas vías (para poder acceder a uno o varios de los lotes resultantes), éstas deberán sujetarse a lo establecido en el numeral 9.2 de la presente Ordenanza y en concordancia con la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Canton Guayaquil y sus reformas.
- c) En caso de que el predio sometido a fraccionamiento cuente con edificaciones existentes, cuya propuesta divida dichas edificaciones, éstas deberán contar con independencia estructural y cuenten con accesos independientes. Las edificaciones existentes deberán estar incluidas en planos firmados por un responsable técnico y deberán contar con la autorización del GADM-G (Catastradas). Si dicha edificación no se encuentra catastrada, será ingresada al catastro por fines tributarios, sin perjuicio de las sanciones correspondientes.
- d) Superficie mínima de los predios. - Para la fijación de las dimensiones mínimas en los fraccionamientos urbanos o en áreas de expansión urbana se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial y las ordenanzas del GADM-G. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del GADM-G, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.
- e) En aquellas subzonas que no especifiquen el frente y área mínima de lotes, la DUPOT, deberá determinar dichas características.

#### **9.1.2.- Fraccionamiento de Predios en Áreas Rurales (Fraccionamiento Agrícola).**

Los predios objeto de un fraccionamiento en áreas rurales no estarán obligados a la cesión del 15% de su área, establecido en el artículo 13 de esta Ordenanza para áreas verdes y equipamiento comunitario, siempre que cumpla con los 5 literales siguientes:

- a) Que los lotes resultantes de la división sean mayores o igual a una (1) hectárea.
- b) Que el predio sujeto a división tenga un uso eminentemente agrícola.
- c) Que el objeto de la división sea con fines de partición hereditaria, donación o venta.
- d) Que no se fraccione con el objeto de una Urbanización”.
- e) Que en los casos de propuestas de fraccionamiento que contemplen la apertura de una o mas vías (para poder acceder a uno o varios de los lotes resultantes), éstas deberán sujetarse a lo establecido en el numeral 9.2 de la presente Ordenanza y en concordancia con la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Canton Guayaquil y sus reformas.

### 9.1.3.- Fraccionamientos Especiales.

- a) En el caso de urbanizaciones reguladas por un Reglamento Interno siempre y cuando este lo permita, se admitirán fraccionamientos que modifiquen las dimensiones (frente y área) de los predios inicialmente aprobados en planos, siempre que los solares resultantes de dicha división cumplan con las dimensiones mínimas contenidas en el plano del proyecto urbanístico aprobado. Este se someterá al proceso de subdivisión de lotes.
- b) Si la fusión-división de solares se realiza con el fin de unir 3 o más solares, a efectos de que del resultado de esta fusión se desprendan lotes en inferior cantidad a los fusionados; se podrá aprobar la fusión-división, aunque estos no cumplan con los frentes y áreas mínimos establecidos en las ordenanzas, siempre y cuando los lotes resultantes de la propuesta mejoren sus características. Esta disposición también podrá ser aplicada en urbanizaciones cuyos Reglamentos Internos no lo contemplen.
- c) **Fraccionamiento de lotes por compra de cuotas:** Los propietarios de lotes adquiridos mediante compra de cuotas que se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón de Guayaquil, podrán acogerse a un fraccionamiento, aunque no cumplan con los frentes y áreas mínimas establecidos en las Ordenanzas vigentes, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:
  - 1.- Se demuestre la preexistencia de más de 5 años con linderos consolidados.
  - 2.- No existan demandas o litigios en curso sobre linderaciones.
  - 3.- La solicitud y Planos deberán estar firmados por todos los propietarios.
- d) **Fraccionamiento de lotes por incongruencia con la realidad del sector:** Los propietarios de lotes que no pudieran acogerse a un fraccionamiento por no cumplir con los frentes y áreas mínimas determinados en las Ordenanzas vigentes, podrán hacerlo siempre que, en la zona inmediata al predio, existan de lotes de iguales condiciones al lote propuesto de la manzana donde se implante el predio (del 50% como mínimo). Este deberá ser acompañado de un informe técnico de la DECAM en el que se demuestre que existe incongruencia entre las Ordenanzas vigentes y la realidad del sector”
- e) **Fraccionamientos realizados en áreas ubicadas en suelo no urbanizable** calificadas como extractivo, recreacional y turísticos, cuyos usos permitidos serán los que establecen para cada caso en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil vigente. Estos podrán desarrollarse con el carácter predominante del sector (en lo relacionado a mantener sus características rurales y ambientales), y los lotes propuestos no podrán ser inferiores a 1 hectárea”.
- f) **Fraccionamientos en áreas sobrepuestas:** Se permitirán fraccionamientos de solares en áreas sobrepuestas de manera excepcional para liberarse de esa afectación. La cual podrá aprobarse así no cumpla los condicionamientos de frente mínimo y área mínima; así como, la infraestructura básica y accesos estipulados en esta ordenanza.

- g) **Fraccionamientos de predios con fines de fusión en predios Urbanos:** Se permitirán fraccionamientos sin cumplir el área mínima y frente mínimo estipulado en las ordenanzas y sin contar con infraestructura básica ni vías, siempre y cuando el lote o lotes resultantes que incumpla la norma se fusionen a un lote colindante que posea el acceso y la infraestructura básica. En la resolución deberá constar la observación indicando el código catastral al cual se fusionará.
- h) **Fraccionamientos Excepcionales:** Si existiera un caso excepcional de fraccionamiento o fusión (no contemplado o esta ordenanza) el propietario podrá solicitar el mismo siempre y cuando exista un sustento técnico, el cual deberá tener un informe favorable de la DECAM, para luego ser revisado y aprobado si fuese el caso, por la Comisión de Urbanismo.

#### 9.1.4.- Partición Judicial y Extrajudicial de Inmuebles.

En el caso de partición judicial de inmuebles, el GADM-G, deberá ser citado para fines legales pertinentes y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo Concejo Municipal. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al GADM-G la autorización respectiva.

Cuando exista una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio o de una expropiación, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, la Subdirección de Catastro deberá asignar un código catastral distinto, indicando una observación en el lote afectado, que las nuevas medidas son las resultantes de una sentencia previamente de prescripción adquisitiva de dominio o de un acto de expropiación.

#### 9.1.5.- Fraccionamiento de Predios que Comprometan las Normas de Edificación.

Por ningún motivo se podrá fraccionar un predio que comprometa las normas de edificación otorgadas por fusión de los predios en base a un registro de construcción emitido.

Ejemplo de ello, el incremento de los indicadores de edificación relacionados con la Densidad (Unidades de Vivienda), volumen de edificación (Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS), área de implantación en planta baja (Coeficiente de Ocupación del Suelo - COS), etc.

La división del lote podrá ser factible siempre y cuando los lotes resultantes de la misma, cumplan cada uno de forma individual con las normas de edificación aplicables para las edificaciones que en estos predios contengan.

### **9.1.6.- Proyectos de Fraccionamiento o Reestructuración de Lotes.**

Una vez aprobado un proyecto de fraccionamiento o de urbanización por el GADM-G conforme al plan de ordenamiento territorial y ordenanzas, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar a la máxima autoridad del GADM-G la reestructuración de lotes.

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de estos.

El GADM-G, en concordancia con lo señalado en el Art. 470 del COOTAD, podrá imponer obligatoriamente una reestructuración de lotes, el cual se entiende como un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas en los siguientes casos:

- a) Regularizar la configuración de los lotes.
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

### **9.2.- Fraccionamientos que Contemplan Apertura e Implementación de Vías.**

**9.2.1.-** En los casos de propuestas de fraccionamiento en suelo urbano, rural o de expansión urbana, que contemple la apertura de una o mas vías (para poder acceder a uno o varios de los lotes resultantes), se exigirá al propietario la dotación de infraestructura básica a los predios resultantes de la división, que serán de cargo, ejecución y financiamiento íntegro del propietario (Infraestructura y vías); y que deberán ser entregadas a satisfacción del GADM-G por medio de las direcciones correspondientes y de las instituciones de prestación de servicio público.

**9.2.2.-** La infraestructura básica y vías de acceso serán técnicamente aprobadas por las Direcciones Municipales, Empresas Públicas y por instituciones prestadoras de servicios (OO.PP. DACMSE, CNEL, Interagua, Benemérito Cuerpo de Bomberos, Empresa Pública Municipal de Transito de Guayaquil, etc.), para lo cual previamente se establecerán las características específicas que deberán tener dichas vías y servicios.

**9.2.3.-** Para efectos de cumplimiento de lo previsto en los numerales anteriores, en la resolución aprobatoria del fraccionamiento se dejará constancia expresa que los predios resultantes no podrán ser objeto de transferencia de dominio, hasta que su propietario haya implementado la infraestructura básica y vías de acceso ejecutadas al 100%; y entregadas a satisfacción al GADM-G, para lo cual deberán estar acompañadas de los informes de las empresas de servicios públicos y direcciones correspondientes.

**9.2.4.-** Una vez implementada la infraestructura básica y las vías de acceso ejecutadas al 100%, se procederá a la entrega-recepción de las mismas, previo informe de

la DECAM, y demás informes técnicos del caso, para la posterior Resolución de la Máxima Autoridad o su Delegado.

#### **Art. 10.- Fusión de Predios.**

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

- a) La Máxima Autoridad del GADM-G o su delegado, previo informe de la DECAM, podrá aprobar la fusión de dos o más predios, siempre que exista expresa solicitud del propietario o propietarios de dichos lotes.
- 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 efectos del registro de construcción solicitado que involucró a dichos predios.
- c) Para los casos de una fusión que comprometa a dos o más predios como resultado de un Registro de Construcción, la fusión deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada por parte del interesado o propietario, atendiendo a los procedimientos establecidos para tal efecto de manera previa a la obtención de la Inspección Final de la edificación.

### **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, de equipamiento comunitario y áreas verdes.

Las Urbanizaciones se clasificarán en Urbanizaciones Residenciales, Residenciales de Interés Social o similares, Residenciales Agrícolas, Industriales, Comerciales y/o de Servicios.

La Urbanización deberá contemplar la accesibilidad, ésta se refiere al conjunto de medidas pertinentes dirigidas a garantizar que las personas con discapacidades o de tercera edad pueden acceder, en igualdad de condiciones con los demás, al medio físico, modos de transporte, información y comunicaciones, incluyendo los sistemas y tecnologías de la información y la comunicación, y otras prestaciones y servicios abiertos u ofrecidos al público, en las zonas tanto urbanas como rurales.

Los Planes Maestros Urbanísticos serán aprobados por la DECAM. Estos podrán ser desarrollados por etapas.

##### **11.1.- Urbanizaciones Residenciales.**

Desarrollos que proporcionan fundamentalmente solares que incluyan o no unidades de vivienda construidas, dotados de obras de infraestructura vial, servicios básicos, y equipamientos comunitarios calculados en función de la población a servir, de

acuerdo con lo establecido en el Anexo 1 (cuadros 1.1, 1.2, 1.3) de la presente Ordenanza”.

A efectos de disponer el tipo de equipamiento comunal a requerir el proyecto urbanístico, se establece la siguiente sub-clasificación:

- a) Desarrollos residenciales para una capacidad de población menor a 500 unidades de vivienda. El equipamiento en estos desarrollos se regirá solo por lo establecido en el artículo 13, respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo.
- b) Desarrollos residenciales entre 500 a 999 unidades de viviendas. (Cuadro 1.1).
- c) Desarrollos residenciales entre 1000 a 1999 unidades de viviendas. (Cuadro 1.2).
- d) Desarrollos residenciales entre 2.000 a 4.000 unidades de viviendas. (Cuadro 1.3).
- e) Para desarrollos de mayor población, el cálculo de equipamiento responderá a estudios específicos respecto de la materia.

Se entiende para el cálculo de la densidad, que para una unidad de vivienda se contarán 4 integrantes por grupo familiar (3 dormitorios). Si son viviendas de 2 dormitorios se considerará al grupo familiar con 3 integrantes. Si son suites (1 dormitorio) se considera 2 integrantes por grupo familiar. En base a este criterio, por cada dormitorio adicional se considera un integrante más al grupo familiar.

Los requerimientos establecidos en el Anexo 1 de la presente Ordenanza, serán de carácter REFERENCIAL, debiendo el proyecto justificar su sustitución por otro tipo de instalaciones siempre y cuando se cumpla con porcentaje estipulado para áreas comunitarias.

### **11.2.- Urbanizaciones Residenciales de Interés Social o Similares (Lotes con Servicio).**

Son aquellas que promueven programas de desarrollo habitacional de interés social o similares según la categorización del ente regulador. Estas Urbanizaciones deberán cumplir con lo dispuesto en esta ordenanza, el COOTAD o norma establecida para esta clasificación de proyectos.

Los proyectos tipo lotes con servicio, deberán tener una extensión tal que permita el desarrollo mínimo de 100 lotes para vivienda.

Los Proyectos Urbanísticos Públicos y Privados que se enmarquen en esta clasificación deberán contar con la aprobación de la Empresa Pública Municipal de Vivienda del Cantón Guayaquil, EP., previo informe técnico de la DECAM, sin perjuicio del cumplimiento del trámite respectivo y la correspondiente aprobación del Muy Ilustre Concejo Municipal.

A efectos de disponer del tipo de equipamiento comunal a requerir el proyecto urbanístico, se establece la siguiente sub-clasificación:

- a) Desarrollos residenciales para una capacidad de población menor a 500 unidades de vivienda. El equipamiento en estos desarrollos se regirá solo por lo establecido en el artículo 13, respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo.
- b) Desarrollos residenciales entre 500 a 999 unidades de viviendas. (Cuadro 1.4 del ANEXO 1).
- c) Desarrollos residenciales entre 1000 a 1999 unidades de viviendas. (Cuadro 1.5 del ANEXO 1).
- d) Desarrollos residenciales entre 2.000 a 4.000 unidades de viviendas. (Cuadro 1.6 del ANEXO 1).
- e) Para desarrollos de mayor población, el cálculo de equipamiento responderá a estudios específicos respecto de la materia.

Los requerimientos establecidos en el Anexo 1 de la presente Ordenanza, serán de carácter REFERENCIAL debiendo el proyecto justificar su sustitución por otro tipo de instalaciones siempre y cuando se cumpla con el porcentaje estipulado para áreas comunitarias.

Adicionalmente, se podrán acoger a la "Ordenanza de Estímulo Tributario para inversiones dirigidas a la construcción de programas habitacionales de interés social en el cantón Guayaquil".

#### **11.2.1.- Ubicación.**

Dichos proyectos solo podrán desarrollarse en las zonas permitidas conforme al Plano de Subzonas anexo a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil u otras vigentes.

#### **11.2.2.- Dimensiones de Solares y Retiros mínimos.**

##### **Predios Tipo:**

##### **Solares Medianeros:**

- Área mínima = 72 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo = 6 m
- Retiro Frontal = 2 m
- Retiro Posterior = 1m, pudiendo adosarse parcialmente en un 50%, sin afectaciones hacia a los vecinos.
- Retiro Lateral = No se exige.
- Volados Frontales = 1 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras.

##### **Solares Esquineros (calle vehicular o peatonal):**

- Área mínima = 84 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo = 7m
- Retiro Frontal hacia el frente mayor = 1 m
- Retiro Frontal hacia el frente menor = 2 m

- Retiro Lateral hacia el lado mayor = No se exige
- Retiro Lateral hacia el lado menor = 1 m
- Volados Frontales hacia lado frontal menor = 1 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras.

**Nota:** En solares colindantes con áreas verdes o áreas destinadas para equipamiento comunitario se exigirán retiros de 1 metro lineal.

Se admiten desarrollos de viviendas multifamiliares siempre y cuando estos se ejecuten en un área equivalente a por lo menos cuatro lotes (336m<sup>2</sup>).

### **Intensificación del Suelo**

**a.-** Ocupación del suelo (COS) por parte de la edificación en cada lote Máximo el 75%

**b.-** Utilización del suelo (CUS) por parte de la edificación en cada lote, será máxima de 200%.

### **11.2.3.- Densidad Poblacional**

La Densidad Poblacional se definirá para cada tipo de proyecto, el cual deberá estar estipulado en los Reglamentos Internos del Desarrollo Urbanístico.

### **11.3.- Urbanizaciones Residenciales Agrícolas.**

Se entiende por urbanizaciones tipo Residencial Agrícola, aquellos desarrollos con edificaciones residenciales vinculadas a actividades agrícolas, agropecuarias, silvicultura o de carácter campestre, se podrán desarrollar en las zonas de expansión urbana y rurales, determinadas como tales en el Plano de Subzonas anexo a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil vigente y en aquellas ordenanzas que los contemplen.

En caso de contemplar la inclusión de unidades de vivienda, se deberán considerar como mínimo espacios para equipamientos de acuerdo con lo establecido en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

### **11.4.- Urbanizaciones Industriales.**

Llamados también Parques o Polígonos Industriales, podrán incluir bodegas e industrias de bajo, mediano y alto impacto, pudiendo desarrollarse en las zonas determinadas en el Plano de Subzonas anexo a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil vigente.

En el caso específico de instalaciones identificadas como industrias peligrosas se atenderá a lo siguiente:

- Se desarrollarán fuera del límite urbano, y/o incluidas en áreas determinadas para el efecto en el Plano de Subzonas anexo a la Ordenanza Sustitutiva de

Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, y La Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil.

- De acuerdo con la naturaleza del peligro por tipo de industria, se deberá acatar las recomendaciones que establezcan en forma conjunta la Dirección de Ambiente, DUPOT y Gestión de Riesgos y Cooperación, así como las recomendaciones del Benemérito Cuerpo de Bomberos del Cantón Guayaquil.

### **11.5.- Urbanizaciones Comerciales y/o de Servicios.**

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

En caso de contemplar la inclusión de unidades de vivienda, se deberán considerar como mínimo espacios para equipamientos de acuerdo con lo establecido en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

### **11.6.- Urbanizaciones Especiales.**

Son las que podrán desarrollarse en áreas ubicadas en suelo no urbanizable calificados como Extractivo; Recreacional y Turístico; cuyos usos permitidos serán los que se establecen para cada caso, en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil, vigente.

Estos podrán desarrollarse con el carácter predominante del sector (en lo relacionado a mantener sus características rurales y ambientales), y los lotes propuestos no podrán ser inferiores a 1 hectárea”.

## **Capítulo 3**

### **DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO**

#### **Art. 12.- Área Útil Urbanizable.**

Corresponde al área útil del predio una vez que se hayan descontado del área bruta, las afectaciones identificadas en la Ordenanza del Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil, o por proyectos aprobados por las autoridades correspondientes, destinadas a la estructura vial, a las servidumbres por paso de líneas de alta tensión, acueductos y poliductos etc.

**Fórmula**      **Área útil** = área bruta (área del predio) – afectaciones

Las afectaciones o servidumbres que pudieran ser utilizadas para el desarrollo de vías o áreas verdes dentro de un proyecto urbanístico, siempre y cuando estas tengan la aprobación de las autoridades correspondientes, podrán ser contempladas como área útil y ser parte de los porcentajes por cesión de las Áreas Cedidas al Municipio.

Las afectaciones de carácter ambiental como franjas de servidumbre de protección a manglares, áreas protegidas o similares, se podrán considerar como área útil y ser entregadas como área verde al GADM-G hasta un máximo del 25% exigible en el Art. 13 (del área verde a entregar); siempre y cuando se desarrollen proyectos en el interior de tipo recreativo/contemplativo para el uso de los habitantes del sector. Estos espacios deberán tener infraestructura como camineras, pérgolas y demás elementos permitidos, y contar con la aprobación de la Autoridad Ambiental correspondiente.

### **Art. 13.- De los Porcentajes por Cesión de Áreas Verdes y Comunales (ACM).**

En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, en un solo acto, en forma de cesión gratuita y obligatoria al GADM-G como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo con lo establecido por la planificación del GADM-G, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada.

Dentro del equipamiento comunitario podrán contemplarse las PTARD, Subestaciones eléctricas, Centros de Acopio, Cisternas entre otros similares que presten servicio a la comunidad.

Si el desarrollo urbanístico se realiza por etapas, es decir, considerándose cada una como conjunto cerrado individual, podrán optar por cumplir el 7% como porcentaje mínimo de ACM por cada una de las etapas a desarrollarse, siempre que por los menos el 4% se encuentre agrupado en un gran espacio verde o comunitario externo a las etapas, entendiéndose que estará en un solo lote, y que el plan maestro cumpla con entregar como mínimo el 15% de ACM en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario

Si el proyecto urbanístico se desarrolla por etapas, esta podrá aprobarse con los porcentajes por Cesión de Áreas Verdes y Comunales estipulados en el total del plan maestro.

Las áreas verdes (parques) deberán cumplir con condicionamientos mínimos para que sean espacios funcionales. Tendrán un frente no menor a 10 metros lineales y la profundidad en uno de sus lados será de mínimo 8 metros. El área mínima no podrá ser menor a 80 metros cuadrados.

Los parterres centrales y áreas verdes que estén dentro de la sección vial podrán ser cuantificados como área verde siempre y cuando este tenga un ancho mínimo:

- Parterre Central = 2m de ancho mínimo
- Área Verde colindante a aceras = 1m de ancho mínimo

El porcentaje que podrá cuantificarse como área verde que este inmerso en la sección vial no podrá superar el 20% del área destinada al área verde estipulada en el Art.13.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados (3.000m<sup>2</sup>), el GADM-G, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos anteriores de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado.

#### **Art. 14.- Transferencia de dominio de las Áreas Cedidas a la Municipalidad (ACM).**

La Aprobación del Proyecto y Autorización para el Inicio de las Obras Urbanísticas de nuevas urbanizaciones emitidas por el GADM-G, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad de Guayaquil. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor del GADM-G, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

Al tenor de lo establecido en el artículo 479 del COOTAD en el caso de que los promotores no procedieran con lo establecido en el inciso anterior, en el término de sesenta (60) días contados a partir de la entrega de la resolución de autorización para el inicio de obras urbanísticas, lo hará el GADM-G, a través de Secretaría Municipal. El costo generado, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el GADM-G al propietario/promotor a través de la Dirección Financiera por los canales que esta dirección disponga.

En caso de incumplimiento del pago de lo establecido en el inciso anterior, el promotor no podrá obtener autorizaciones posteriores por parte del GADM-G.

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al GADM-G, por parte de los propietarios, los bienes citados en el Art. 417 (Bienes de Uso Público) del COOTAD, se considerarán de uso y dominio público.

En razón de sus competencias el GADM-G (prestar servicios públicos, construir y mantener la vialidad urbana), podrá intervenir, de manera directa o por medio de las empresas prestadoras de servicios, en los Bienes de Uso Público dotándolos de infraestructura básica tales como alcantarillado, aguas lluvias, agua potable, energía eléctrica, vías, etc., los cuales podrán ser cobrados a los beneficiarios a través de la Contribución Especial de Mejoras u otros instrumentos legales, consagrando así el derecho constitucional a una vida digna del que gozan los ciudadanos. Esta intervención será aplicable exclusivamente en los casos en que las Urbanizaciones que hayan obtenido la Autorización de Venta de Solares y/o de Edificaciones por el GADM-G y que no hubieren terminado la construcción de las obras y, por ende, el proceso de Entrega - Recepción, o no hubieren efectuado la transferencia de dominio de áreas de uso público a favor del GADM-G. Esto, sin perjuicio de las reclamaciones a las que hubiere lugar en contra de los responsables (promotores, constructores, urbanizadores, etc.), por parte de los propietarios de los inmuebles beneficiados por dichas mejoras.

**Art. 15.- Cambio de Categoría de bienes (ACM).**

Los bienes cedidos al GADM-G de cualquiera de las categorías establecidas en el COOTAD pueden pasar a otra de las mismas, previo informes técnicos y resolución del Concejo Municipal con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.

**15.1.-** Las ACM aprobadas en la etapa denominada “Aprobación del Proyecto y Autorización para el Inicio de las Obras Urbanísticas” por el GADM-G en un Proyecto Urbanístico cuyo caso no sea el Vial (vías y peatonales), podrán modificarse (cambio de categoría de bienes), siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que, en la nueva propuesta presentada, no se reduzcan los porcentajes de áreas verdes aprobadas.
- b) Que sean destinados a un uso de bienestar general (espacios verdes, arbolados, recreativos u otro tipo de equipamiento comunitario que no atente al bienestar de futuros propietarios).

Los rediseños urbanísticos podrán realizarse antes de que exista la Aprobación del Proyecto y Autorización para el Inicio de las Obras Urbanísticas.

**15.2.- 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 a la Máxima Autoridad del GADM-G; según su ámbito de competencia, la Empresa Pública Municipal de Acción Social y Educación EP., la Dirección de Salud e Higiene, la Corporación para la Seguridad Ciudadana de Guayaquil; y las dependencias municipales u órganos respectivos.

**Art.16.- Cambio de Uso en Áreas Comerciales Vendibles (ACV) y Residenciales, en urbanizaciones.**

La Máxima Autoridad del GADM-G o su Delegado podrá autorizar, previo informe de factibilidad y viabilidad emitido por la DECAM, la solicitud del propietario de modificación parcial o total de los suelos destinados a Áreas Comerciales Vendibles (ACV) a Uso Residencial, y Viceversa, de Uso Residencial a Uso Comercial, siempre y cuando previamente se de cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Que dichas propuestas sean respaldadas por la aceptación expresa de la mayoría simple de los propietarios de predios de la urbanización del caso, a través de sus representaciones legalmente constituídas. En caso de que el promotor sea aún el propietario de más del 50% de los predios (area vendible) de la urbanización, deberá contar al menos con la autorización del 51% de los propietarios de los predios restantes.  
Dicha aceptación deberá constar en un documento debidamente Notarizado con reconocimiento de firmas, en el que expresamente se deje establecido que los propietarios, habiendo sido formalmente convocados, están de acuerdo en autorizar el cambio solicitado en los términos constantes en la propuesta.
- b) Que abarquen solamente los predios que no estén comprometidos por edificaciones.
- c) Se trate de predios que esten dentro de Proyectos Urbanísticos que ya cuenten con aprobaciones debidamente concedidas por el Concejo Municipal.
- d) Existan informes específicos de las entidades prestadoras de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, energía, vialidad y telecomunicaciones, en el sentido de que es posible o conveniente realizar dicha modificación.
- e) Deberá proponerse por parte de los interesados la respectiva modificación del Reglamento Interno, presupuestos, cronogramas y Planos Urbanísticos, a fin de que se incorpore el cambio propuesto. Dichos documentos deberán ser aprobados siguiendo el procedimiento establecido para tal efecto.
- f) En los casos de edificaciones ubicadas dentro de Desarrollos Urbanísticos Residenciales de Interés Social o similares, que correspondan a proyectos aprobados, no podrán ser posteriormente modificados por los promotores, urbanizadores, propietarios, ni ocupantes o arrendatarios de los inmuebles, salvo por expresa aprobación del M. I. Concejo Municipal.

#### **Art. 17.- Convenios para Administración y Mantenimiento de las ACM.**

Con el objeto de propiciar el espíritu comunitario y contribuir al funcionamiento y mantenimiento de las áreas verdes y recreativas; los promotores o propietarios del sector, podrán solicitar la administración y mantenimiento de dichas áreas. Para efectos de firmar un convenio de administración y mantenimiento de estas áreas con el GADM-G; los solicitantes deberán estar legalmente constituidos y las ACM receptadas a conformidad por el GADM-G.

#### **Art. 18.- Servidumbres Reales.**

El GADM-G, las empresas prestadoras de servicios u otra entidad de gobierno, podrá imponer servidumbres en los casos en que sea indispensable para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más del diez por ciento (10%) de la superficie del predio afectado.

#### **Art. 19.- Del Equipamiento Comunal.**

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

- 19.1.-** En cualquiera de los tipos de Desarrollo Urbanístico normados en la presente Ordenanza, deberá preverse espacios para equipamientos destinados para usos de

bienestar general, de conformidad con lo establecido en los Cuadros de Requerimientos constantes en el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

- 19.2.-** Los espacios propuestos para equipamiento comunitario serán ubicados dentro de las áreas previstas para ACM (Área Cedida al Municipio) los cuales deberán ser entregados una vez que se encuentren completamente terminados, al GADM-G según el Art. 13 de esta Ordenanza.
- 19.3.-** Se podrán ubicar equipamientos comunitarios dentro de ACV (Área Comercial Vendible), siempre y cuando se haya cumplido con el porcentaje exigido en el Art. 13 de esta Ordenanza para las ACM del quince por ciento (15%), cuyo tipo de equipamiento deberá quedar establecido en el Reglamento Interno de la urbanización y planos urbanísticos. Estas serán de uso exclusivo para el cual fueron determinadas en el Proyecto aprobado por el GADM-G.
- 19.4.-** 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, etc. de conformidad con los cuadros de equipamiento en la presente Ordenanza (Anexo 1).

Se podrá obviar la obligación de dejar los espacios para ciertos equipamientos específicos si la oferta de éstos 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.

### TITULO III

#### ESTUDIOS, NORMAS, Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS

##### **Art. 20.- De las Obras de Urbanización.**

Se entiende por obras de urbanización todas aquellas que sirven para habilitar un predio tendiente a desarrollar un proyecto urbanístico, sea para su adecuación topográfica (movimientos de tierra, terrazados, muros de contención, etc.) como para obras de infraestructura vial y de servicios públicos.

##### **20.1.- Red Vial.**

La red vial por implementarse en las urbanizaciones deberá tener como soporte lo que emane del correspondiente Estudio de Impacto Vial (EIV) aprobado por la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil (EPMTG), así como lo establecido en la "Ordenanza de Estímulo a la Transportación Eléctrica", debiendo considerar para cada caso el análisis y solución de lo siguiente:

- a) Aplicación de normas de tráfico que contemplen la provisión de espacios para circulación y aparcamiento vehicular, así como para la circulación peatonal, y cualquier otra modalidad de circulación, todo ello vinculado a lo que establezca el Estudio de Impacto Vial correspondiente.

- b)** Si el proyecto contempla etapas para su desarrollo, deberá presentar independientemente del plano arquitectónico / urbanístico, el plano de señales de tránsito por cada etapa del proyecto.
- c)** Si la Urbanización contempla lotes con A.C.V., estas áreas no serán incluidas dentro de la aprobación del EIV, deberá presentar su EIV independiente cuando tenga definido el tipo de proyecto a construir.
- d)** La circulación vehicular en las vías internas de doble sentido de circulación debe contemplar mínimos 6.00 metros libres de circulación sin considerar las áreas de estacionamientos en la vía pública. Caso contrario deberá realizar el plan de circulación considerando vías unidireccionales y con estacionamientos en lado izquierdo de la vía.
- e)** La capacidad, secciones, funciones, etc., de las vías, producto del estudio anterior, deberán considerar también lo establecido en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil vigente.
- f)** Todas las vías deberán contar con Señalización Vial, tanto horizontal como vertical.
- g)** La provisión de unidades de aparcamiento deberá ser resuelta al interior del predio y/o edificación del caso.
- h)** Las plazas de aparcamiento para visitantes determinadas en el Estudio de Impacto Vial deberán ubicarse en playa de estacionamiento destinadas exclusivamente para tal servicio.
- i)** Los diseños arquitectónicos de garitas que contemplen la edificación de pórticos, arcadas, cubiertas, etc., en las zonas de ingreso y egreso del proyecto, deberán contemplar una altura libre de mínimo 5,50 m, y una sección mínima de 3.50 metros de ancho por carril, a efectos de no dificultar los ingresos de vehículos especiales, como los del Servicio de Control contra Incendios, etc.
- j)** El Sistema de Control de Ingreso y Egreso al proyecto urbanístico, deberá considerar cuando menos, lo siguiente:
  - 1)** El acceso y salida vehicular de las urbanizaciones, considerando los parámetros de visibilidad, velocidad y distancia de frenado, deberán implementar un carril de desaceleración y un carril de aceleración, sin afectar los predios vecinos. La longitud de estos carriles dependerá del tipo de vía y de la velocidad de operación de este, evitando la salida a 90° que deberán estar al interior del predio. La vía de ingreso deberá impedir que la espera de ingreso sea realizada ocupando la vía pública, esto es entre la línea de lindero o cerramiento de la urbanización y la garita y/o pluma. En el caso de existir plumas de control vehicular, estas deberán incorporar sistemas inteligentes y automatizados de ingreso para evitar el tráfico vehicular y reducir los tiempos de espera.
  - 2)** La caseta de control de ingreso, o cualquier otro sistema de identificación a implementarse, deberá situarse a no menos de 25,00m medidos a partir de la línea de lindero de la propiedad (retiro frontal hacia la vía principal de Ingreso de la Urbanización). Podrá existir una excepción de esta disposición respecto a las casetas de control en conjuntos residenciales ubicados al interior de la Urbanización, hacia las vías propuestas del proyecto; o en su defecto lo que el estudio de impacto vial aprobado disponga.

- 3) El número de carriles de ingreso vehicular se establecerá en base al cálculo de la densidad del proyecto y estará normado por la EPMTG.

#### **20.2.- Servicios Sanitarios y de Saneamiento.**

En lo referente a la red de servicios sanitarios (agua potable, aguas lluvias y servidas) y sistema de recolección de desechos sólidos, en cuanto a su red de distribución del servicio, instalaciones, etc., serán las que determinen cada una de las empresas prestatarias de los servicios o direcciones correspondientes, y deberán estar claramente detalladas en el Reglamento Interno de la Urbanización, Planos y Memorias Técnicas.

#### **20.3.- Servicios de Electricidad, Comunicación y Seguridad.**

En lo referente al Servicio Eléctrico, Telefonía (Fija o Móvil), Voz y Datos, Sistema contra Incendios, se deberá observar lo que disponga cada una de las empresas prestatarias de servicios, y deberán estar claramente detallada en el Reglamento Interno de la Urbanización, Planos y Memorias Técnicas.

#### **20.4.- Adecuación de áreas de equipamientos comunales**

Demarcación y señalización de los solares destinados para equipamientos comunales, tal como constan en el plano urbanístico, y deberán estar claramente detallada en el Reglamento Interno de la Urbanización.

#### **20.5.- Adecuación de áreas privadas o vendibles.**

Adecuación topográfica general de los terrenos destinados a las futuras edificaciones, así como la demarcación y señalización individual de cada uno de los solares, mediante la utilización de materiales y sistemas de señalización duraderos (hitos) y de fácil identificación.

### **Art. 21.- Características de los Predios en Urbanizaciones.**

Los solares resultantes de un proyecto de urbanización deberán respetar los frentes y áreas mínimas establecidas en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil y sus reformas para la sub-zona en que se encuentre ubicado el proyecto.

En Urbanizaciones Residenciales 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 con tratamiento arquitectónico integrado, los solares no estarán sometidos a lo dispuesto en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil y sus reformas vigentes en cuanto a la determinación de su frente y área mínima, así como la densidad establecida en dicha normativa; siempre y cuando esta no distorsione el sector en el cual se implante.

Esta solicitud de aprobación deberá estar sustentada en base a un análisis y/o estudio de la zona de influencia, presentado por el interesado, y tener un informe favorable emitido por las Direcciones de la DECAM y la DUPOT.

Las Urbanizaciones de Interés Social deberán respetar los frentes y áreas mínimas establecidas en esta Ordenanza.

Las Urbanizaciones podrán desarrollar o no su reglamentación interna, conforme a las Ordenanzas del GADM-G vigentes. En el caso que no exista esta reglamentación podrán acogerse a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil y sus reformas vigentes.

#### **Art. 22.- Servidumbres.**

- 22.1.-** 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 con lo establecido por la empresa prestataria de los servicios correspondiente y señalado en los planos y estudios aprobados.
- 22.2.-** Las servidumbres gratuitas se impondrán de conformidad con lo establecido en el COOTAD.
- 22.3.-** Tales situaciones deben ser advertidas tanto en el plano del proyecto urbanístico a ser aprobado, así como en el Reglamento Interno de la urbanización correspondiente, que se anexará a las escrituras de transferencia de dominio de los solares afectados, a efecto de consolidar la certeza jurídica de las propiedades a adquirirse.
- 22.4.-** En la zona de terreno sobre la cual se establece algún tipo de servidumbre, el propietario o promotor no podrá levantar construcciones o edificaciones de ninguna naturaleza, salvo lo que establezca el respectivo Plan de Manejo o la expresa autorización de la institución que tiene jurisdicción sobre el área correspondiente a la servidumbre.

#### **Art. 23.- Del Desarrollo por Etapas y los Rediseños Urbanísticos.**

- 23.1.-** A efectos de la Entrega-Recepción de las obras de cada etapa de un Plan Maestro, se exigirá, al tenor de lo establecido en el Art. 28 de la presente Ordenanza, certificaciones de las Empresas de Servicios Públicos y Direcciones correspondientes, que garanticen el 100% de la ejecución de las obras y el buen funcionamiento de estas.

Estos informes deberán ser actualizados a la fecha de la solicitud (Entrega – Recepción) y tendrán una vigencia de no más de 6 meses, caso contrario se solicitará nuevos informes a las áreas correspondientes.

- 23.2.-** Sin embargo, hasta tanto no sean desarrolladas en su totalidad las obras contempladas en el proyecto urbanístico (Plan Maestro), el promotor deberá responsabilizarse por los daños causados a las áreas verdes, equipamiento comunitario vías e infraestructura básica entregadas al GADM-G, por los daños que pudieran causar por la construcción y ejecución de las etapas restantes, condición que deberá expresarse en las autorizaciones a ser otorgadas por la Máxima Autoridad del GADM-G o su

delegado. El promotor no será responsable de los daños que provengan por el desgaste natural del mismo.

- 23.3.-** En caso de que a solicitud expresa del promotor decida no continuar con el desarrollo del proyecto y paralizar las obras aprobadas por el GADM-G (Aprobación del Proyecto e Inicio de Obras Urbanísticas), el promotor deberá someterse a los requerimientos y procedimientos establecidos por la Dirección Financiera relacionado a la ejecución de las garantías correspondientes.
- 23.4.-** En caso de solicitar una reiniciación de las obras para las etapas que quedaron pendientes de ejecución por parte del promotor, deberá someterse a los requisitos contemplados para cualquier desarrollo urbanístico nuevo, a los que hacen relación los Art. 25 y 26 de la presente Ordenanza.
- 23.5.-** Los diseños urbanísticos podrán rediseñarse siempre y cuando no tengan la Aprobación del Proyecto y Autorización para el Inicio de las Obras Urbanísticas por parte del GADM-G.
- 23.6.-** Los Proyectos Urbanísticos que tengan ya una Aprobación del Proyecto y Autorización para inicio de Obras por parte del GADM-G, podrán solicitar el Rediseño Urbanístico siempre y cuando se hayan visto afectados por servidumbres u otras causas, no imputables al propietario o promotor, las que deberán ser justificadas.

## **TITULO IV DE LOS REQUERIMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN**

### **Capítulo 1 FRACCIONAMIENTO O FUSIÓN DE PREDIOS**

**Art. 24.-** Para la realización de este trámite, el interesado deberá presentar a través de los canales que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil disponga, la siguiente documentación:

#### **24.1.- Paso 1.- Consulta de Factibilidad de Fusión, Fraccionamiento, o de Fusión / División Requisitos:**

##### **Predio Urbano de hasta 10.000 m<sup>2</sup>**

- a)** Formulario descargable del portal web ([www.guayaquil.gob.ec](http://www.guayaquil.gob.ec)), suscrito por el propietario o los propietarios (Persona Natural o Persona Jurídica) y el responsable técnico, en el que indique de manera expresa su requerimiento de división, fusión o fusión división de solares.
- b)** Copia del documento que acredite la titularidad del predio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y catastrado (certificado de historia de dominio actualizado emitido por el registro de la Propiedad de Guayaquil).
- c)** Validación del Predio en consulta o validación en el mismo acto. (Subdirección de Catastro y Topografía); siempre y cuando el predio no supera el porcentaje de error técnico aceptable establecido en el Art. 3 de la "Ordenanza que establece el

error técnico aceptable de medición resultante en levantamiento planimétrico y/o topográfico de un lote o terreno en el área urbana, de expansión urbana y cabeceras parroquiales y el procedimiento de regularización”

- d)** Plano en formato digital DWG (AUTOCAD 2014) con la propuesta de división, fusión o fusión / división, de acuerdo con los formatos contenidos en el Anexo 2 de esta ordenanza. La municipalidad se reserva el derecho de solicitar planos georreferenciados si existiera la necesidad.
- e)** En caso de tratarse de predios con pendientes mayores al 10% de pendiente, deberá presentar el Levantamiento Altimétrico en formato DWG (AUTOCAD 2014).
- f)** Indicar en los planos las edificaciones existentes, paso de canales de aguas, líneas de transmisión eléctrica, o cualquier otra afectación como servidumbre o líneas de alta marea etc.

Nota: Toda la información deberá ser presentada en formato digital PDF, DWG, etc.

Las coordenadas descritas por cada lote resultante serán verificadas en situ por el área de Topografía.

### **Predio Urbano mayor a 10.000 m<sup>2</sup>**

- a)** Formulario descargable del portal web ([www.guayaquil.gob.ec](http://www.guayaquil.gob.ec)), suscrito por el propietario o los propietarios (Persona Natural o Persona Jurídica) y el responsable técnico, en el que indique de manera expresa su requerimiento de división, fusión o fusión división de solares.
- b)** Copia del documento que acredite la titularidad del predio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y catastrado (certificado de historia de dominio actualizado emitido por el registro de la Propiedad de Guayaquil).
- c)** Validación del Predio en consulta o validación en el mismo acto. (Subdirección de Catastro y Topografía); siempre y cuando el predio no supera el porcentaje de error técnico aceptable establecido en el Art. 3 de la “Ordenanza que establece el error técnico aceptable de medición resultante en levantamiento planimétrico y/o topográfico de un lote o terreno en el área urbana, de expansión urbana y cabeceras parroquiales y el procedimiento de regularización”
- d)** Plano en formato digital DWG (AUTOCAD 2014) con la propuesta de división, fusión o fusión / división, de acuerdo con los formatos contenidos en el Anexo 2.
- e)** Los planos del levantamiento topográfico (planimetría y altimetría) de toda propuesta de fraccionamiento y/o fusión de solares deberán estar debidamente georreferenciados con coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S. En los mismos deberán estar detallados los elementos físicos como hitos y construcciones existentes.
- f)** Indicar en los planos, las edificaciones existentes, paso de canales de aguas, líneas de transmisión eléctrica, o cualquier otra afectación como servidumbre o líneas de alta marea etc.
- g)** De no contar con linderos consolidados presentar registro fotográfico donde se aprecien los hitos establecidos en terreno de cada lote resultante, de acuerdo con

las coordenadas del Levantamiento Topográfico que delimitan al predio; e indicar a que punto de coordenada corresponde cada imagen. Anexo 2

Nota: Toda la información deberá ser presentada en formato digital, ejemplo en PDF, DWG, etc.

Las coordenadas descritas por cada lote resultante serán verificadas en situ por el área de Topografía.

### **Predio Rural en área de Expansión Urbana y Área Rural**

- a) Formulario descargable del portal web ([www.guayaquil.gob.ec](http://www.guayaquil.gob.ec)), suscrito por el propietario o los propietarios (Persona Natural o Persona Jurídica) y el responsable técnico, en el que indique de manera expresa su requerimiento de división, fusión o fusión división de solares.
- b) Copia del documento que acredite la titularidad del predio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y catastrado (escritura y certificado de historia de dominio actualizado emitido por el registro de la Propiedad de Guayaquil).
- c) Validación del Predio en consulta o validación en el mismo acto. (Subdirección de Catastro y Topografía); siempre y cuando el predio no supera el área descrita en escritura.
- d) Plano en formato digital SHP (Shape) o DWG (AutoCAD 2014) con la propuesta de división, fusión o fusión / división, de acuerdo con los formatos contenidos en el Anexo 2.
- e) Los planos del levantamiento topográfico (planimetría y altimetría) de toda propuesta de fraccionamiento y/o fusión de solares deberán estar debidamente georreferenciados con coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S. En los mismos deberán estar detallados los elementos físicos como hitos, vías de acceso, canal, construcciones existentes, líneas de alta tensión, acueductos, poliductos y los cultivos perennes: cacao, café, banano, teca, mango y caña de azúcar que se desarrollan sobre el lote. Si el predio está destinado al uso bioacuático, indicar área ocupada por las piscinas camaroneras. Si tuviere área concesionada, indicar la superficie ocupada por las piscinas camaroneras y anexar el certificado emitido por el MAGAP, en el que deberá constar la superficie en concesión.
- f) Registro fotográfico donde se aprecien los hitos establecidos en terreno de cada lote resultante, de acuerdo con las coordenadas del Levantamiento Topográfico que delimitan al predio; e indicar a que punto de coordenada corresponde cada imagen. Anexo 2

Nota: Toda la información deberá ser presentada en formato digital en PDF, DWG, etc.

Las coordenadas descritas por cada lote resultante serán verificadas en situ por el área de Topografía.

### **24.2.- Paso 2.- Aprobación de Fusión, Fraccionamiento, o de Fusión / División de Predio Urbano.**

La Máxima Autoridad del GADM-G o su delegado, previo informe de viabilidad y factibilidad de la DECAM procederá a aprobar el fraccionamiento solicitado, para lo cual deberá ingresar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad del GADM-G firmada por el o los propietarios.
- b) Ocho (8) juegos de planos finales firmados por él propietario o los propietarios y el Responsable Técnico (Firmas originales en color azul o negro en cada plano). Los planos deberán estar a escala y legibles.
- c) Copia del plano y oficio aprobado en la Consulta Previa (Paso 1).
- d) Pago del Impuesto Predial del año en curso.
- e) Escrituras Inscritas y Catastradas
- f) Historia de Dominio
- g) Pago de la Tasa del 2 x1000 por aprobación de planos según avalúo catastral del terreno.
- h) Toda la información deberá ser presentada de forma impresa y en formato digital PDF, DWG, etc.

## **Capítulo 2**

### **URBANIZACIONES**

#### **Art. 25.- Consulta Previa del Anteproyecto Urbanístico.**

Es el documento técnico de trámite solicitado por el promotor, a través del portal web ([www.guayaquil.gob.ec](http://www.guayaquil.gob.ec)), mediante el cual la DECAM, procederá a verificar si éste cumple con las normas urbanísticas aplicables.

En caso de que el proyecto contemple edificaciones, el promotor podrá junto con lo anterior, solicitar la revisión y aprobación previa de sus proyectos por parte de la Subdirección de Control de Edificaciones, Usos de Suelo y Urbanizaciones (CEUS) de la DECAM. Esto debe ser ingresado como Aprobación de Planos en la Subdirección de CEUS.

#### **Requisitos:**

- a) Original y copia de solicitud dirigida al Director de la DECAM, suscrita por el propietario del o los predios y por el Responsable Técnico.
- b) Levantamiento planimétrico y altimétrico del predio el mismo que debe estar georreferenciado a las coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S.
- c) Validación del Predio en consulta o validación en el mismo acto. (Subdirección de Catastro y Topografía); siempre y cuando el predio no supera el porcentaje de error técnico aceptable establecido en el Art. 3 de la "Ordenanza que establece el error técnico aceptable de medición resultante en levantamiento planimétrico y/o topográfico de un lote o terreno en el área urbana, de expansión urbana y cabeceras parroquiales y el procedimiento de regularización"
- d) Plano del anteproyecto urbanístico en formato DWG (AUTOCAD 2014), debidamente georreferenciado a las coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S, que incluya el cuadro de aprovechamiento urbanístico del suelo, así como las secciones de las vías.
- e) En los Planos deberán estar dibujadas las afectaciones de servidumbres, así como también las afectaciones de proyectos urbanísticos y/o viales del GADM-G.
- f) Copia simple de escrituras y historia de dominio actualizada del o los predios que formen parte del proyecto urbanístico.
- g) Factibilidad de la infraestructura básica, emitido por la empresa prestataria de dichos servicios.

- h) Categorización ambiental emitida por la entidad competente, acompañada de una breve descripción ambiental del proyecto en base a lo determinado por la autoridad ambiental competente, tendiente a establecer, de acuerdo con la categorización que se defina, el tipo de estudio ambiental que deberá desarrollar el proyecto.
- i) En casos de que el o los predios en consulta colinden con áreas protegidas, deberá presentar el respectivo Certificado de Intersección emitido por la entidad competente.
- j) Indicar en los planos digitales el paso de canales, líneas de transmisión Eléctrica, etc.
- k) De manera opcional, si el proyecto urbanístico, incluye la venta de viviendas u otro tipo de edificaciones, podrá presentar, el o los planos del diseño arquitectónico en formato digital (AUTOCAD 2014), como mínimo los siguientes:
  - 1.- Plantas arquitectónicas
  - 2.- Implantación y cubierta (con predio futuro y sus linderos y retiros)
  - 3.- Fachadas (4 lados)
  - 4.- Cortes longitudinal y transversal

En caso de cambio o rediseño del anteproyecto urbanístico aprobado, el propietario deberá solicitar una nueva aprobación, antes de gestionar la aprobación del proyecto y autorización para el inicio de las obras.

#### **Art. 26.- Aprobación del Proyecto y Autorización para el Inicio de las Obras Urbanísticas.**

Procedimiento a través del cual la Máxima Autoridad del GADM-G o su Delegado, previo informe de factibilidad y viabilidad emitido por la DECAM, emitirán la correspondiente Aprobación del Proyecto Urbanístico, y la correspondiente Autorización de Inicio de las Obras de Infraestructura Urbanística y viviendas de ser el caso.

- 26.1.-** Para proceder a dicha aprobación y autorización, no obstante, el GADM-G, a través de la DECAM, procederá a solicitar, mediante mecanismos internos, la revisión y aprobación de los **estudios arquitectónicos y/o urbanísticos, presupuestos, cronogramas, memorias técnicas, etc.** señalados en el numeral 26.5 del presente artículo, por parte de las Direcciones Municipales correspondientes y Empresas de Servicios Públicos del caso.
- 26.2.-** 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. (No edificaciones)
- 26.3.-** En proyectos que contemplen la promoción y venta de unidades de vivienda u otro tipo de edificaciones, se entenderá como Autorización de Inicio de Obras, las obras de infraestructura urbanística, así como también la construcción de las viviendas y edificaciones aprobadas en el Proyecto; no obstante, los Promotores están obligados a obtener los correspondientes Registros de Construcción a través de procedimientos establecidos para tal efecto en la web municipal para su registro.
- 26.4.-** En caso de que cambiaran las normas que sirvieron de base para la aprobación del Anteproyecto Urbanístico en la Consulta Previa, el promotor podrá acogerse o no a las

nuevas disposiciones, siempre y cuando la solicitud para la Aprobación del Proyecto Urbanístico se ingrese con no más de 150 días calendario desde la obtención del certificado de aprobación del Anteproyecto Urbanístico.

#### **26.5.- Requisitos para Aprobación de Proyecto y Autorización de Inicio de Obras Urbanísticas:**

- a) Original y copia de solicitud dirigida al Director de la DECAM, suscrita por el propietario del o los predios y por el Responsable Técnico.
- b) Copia simple de escrituras e historia de dominio actualizada del o los predios que formen parte del proyecto urbanístico, debidamente inscritas y catastradas.
- c) Pago de la Tasa del 2x1000 por aprobación de planos según avalúo catastral del terreno, generado en la Aprobación del Anteproyecto Urbanístico, se exceptúan los Proyectos Urbanísticos Residenciales de Interés Social o similares.
- d) Ocho (8) planos originales del proyecto urbanístico con las respectivas firmas del o los propietarios y el responsable técnico.
- e) Cinco (5) copias del Reglamento Interno, de ser el caso.
- f) Plano de Ingeniería, tres (3) copias:
  - 1.- Ingeniería Sanitaria (PTARDS, AA.PP., AA.SS., AA.LL.)
  - 2.- Ingeniería Eléctrica y de Redes (Voz y Datos)
  - 3.- Sistemas Contra Incendio (SCI)
  - 4.- Manejo de Desechos Sólidos (Centros de Acopio)
  - 5.- Diseño de Parques, Espejos de Agua, Lagunas, etc.
  - 6.- Diseño y Planos de vías (pavimentos, estudios de suelo, etc.)
- g) Cinco (5) copias de las memorias descriptiva y técnicas del proyecto urbanístico y sus componentes.
- h) Cinco (5) copias del presupuesto general del proyecto de urbanización desglosado en rubros que contemplen todas las obras descritas en planos y memorias técnicas y descriptivas, el cual deberá ser aprobado por las Direcciones competentes o empresas prestadoras de servicios; tramite interno.
- i) Cinco (5) copias del Cronograma de ejecución del proyecto urbanístico.
- j) Cinco (5) copias del Cronograma Valorado del proyecto.
- k) Estudio de Impacto Vial, con la determinación de posibles impactos viales, sus medidas de mitigación, memorias, planos, y detalles constructivos.
- l) Autorización administrativa ambiental del proyecto de acuerdo con lo determinado por la Autoridad Ambiental competente.
- m) En caso de ser necesario, certificaciones de otras instituciones prestadoras de servicios.
- n) 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.

#### **Notas:**

- El reglamento interno de la urbanización deberá sujetarse a lo establecido en las Ordenanzas vigentes.

- Previo a la entrega de la resolución de autorización para el inicio de obras urbanísticas, el promotor deberá presentar el comprobante de pago o convenio de pago de la tasa de fiscalización, cuyo valor se obtiene conforme lo establecido en esta Ordenanza.
- Si el Pago de la Tasa de Fiscalización no se realiza en el lapso de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de resolución, se entenderá que no se materializó el acto administrativo y se procederá a la revocatoria del mismo.
- En caso de que el acto administrativo sea revocado, el propietario deberá iniciar un nuevo trámite para la Aprobación de Proyecto y Autorización de Inicio de Obras Urbanísticas.

### **Art. 27.- Autorización de Venta de Solares y/o de Edificaciones**

Es la disposición a través del cual la Máxima Autoridad del GADM-G o su Delegado, previo informe emitido por la DECAM, procede a autorizar la venta de solares, con o sin edificaciones, una vez ejecutado como mínimo el 50% del presupuesto total aprobado de las obras urbanísticas en promedio.

Para proceder a dicha autorización, no obstante, el GADM-G, a través de la DECAM, procederá a solicitar, mediante mecanismos internos, los respectivos informes de avances por parte de las dependencias municipales y de las empresas prestadoras de Servicios Públicos u otros de ser el caso, el cual deberán certificar los avances respectivos con informes.

Estos informes describirán el avance de las obras con relación a los siguientes documentos aprobados:

- 1.- Presupuesto General de Obras Urbanísticas,
- 2.- Obras según la representación de los planos urbanísticos,
- 3.- Obras descritas en las memorias técnicas y descriptivas,
- 4.- Ejecución de la obra según cronograma.

Si el proyecto urbanístico fue aprobado por etapas, la autorización de venta se aprobará por etapas, por lo tanto, el porcentaje antes indicado se referirá a la etapa para la que se esté solicitando la mencionada autorización.

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

#### **27.1.- Requisitos**

- a) Original y copia de solicitud dirigida la Máxima Autoridad del GADM-G, suscrita por el propietario del o los predios y por el responsable técnico.
- b) Comprobante de pago o convenio de pago debidamente actualizado, de la Tasa de Fiscalización, se exceptúan los Proyectos Urbanísticos Residenciales de Interés Social o similares.
- c) Ocho (8) copias del Proyecto Urbanístico DEFINITIVO Aprobado por el GADM-G (Aprobación de Proyecto y Autorización de Inicio de Obras Urbanísticas). Este plano deberá contener las respectivas coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S de los predios.

**Nota:**

- Previo a la entrega de la **Resolución de Autorización de Venta** de solares, el promotor deberá presentar a la DECAM del GADM-G la garantía bancaria o póliza de seguro equivalente al valor faltante por las obras urbanísticas aun no ejecutadas, según presupuesto de obras urbanísticas aprobado.
- Si no se realiza la entrega de la garantía o pólizas en el lapso de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de resolución, se entenderá que no se materializó el acto administrativo y se procederá la revocatoria.
- En caso de que el expediente / trámite sea revocado, el propietario deberá solicitar nuevamente la Autorización de Venta de Solares.

**Art. 28.- Recepción Parcial o Final de las Obras de Infraestructura Urbanísticas.**

Proceso en virtud del cual la Máxima Autoridad del GADM-G o su Delegado, previo informe emitido por la DECAM, procede a solicitud del promotor, a la recepción de las ACM, e infraestructura básica (redes y equipamiento).

La suscripción del Acta de Entrega-Recepción de las obras de urbanización se efectuará cuando se constate la culminación al cien por ciento (100%) del proyecto urbanístico o de sus correspondientes etapas.

Para proceder a dicha Entrega-Recepción, el GADM-G, a través de la DECAM, procederá a solicitar, mediante mecanismos internos, la certificación actualizada de la culminación de las obras, a las empresas prestatarias de servicios y a las Direcciones del GADM-G correspondientes. Estos informes describirán el avance de las obras con relación a los siguientes documentos aprobados:

- 1.- Presupuesto General de Obras Urbanísticas,
- 2.- Obras según la representación de los planos urbanísticos,
- 3.- Obras descritas en las memorias técnicas y descriptivas,
- 4.- Ejecución de la obra según cronograma.

Los informes deberán contemplar el 100% de ejecución y el 100% respecto al funcionamiento, de las obras mencionadas.

La recepción parcial se podrá autorizar siempre y cuando las fases constructivas estén concluidas al 100% del área que el promotor solicita su recepción parcial, y respaldados con los informes realizados por las Direcciones y Empresas prestadoras de servicios. Estas fases deberán estar determinadas desde la aprobación del Anteproyecto Urbanístico y/o la Aprobación del Proyecto y Autorización de Inicio de Obra.

**28.1.- Requisitos**

- a) Original y copia de solicitud dirigida a la Máxima Autoridad del GADM-G, suscrita por el propietario del o los predios y por el responsable técnico.
- b) De ser el caso, la reliquidación de la Tasa de Fiscalización de obras e informe sobre mora por incumplimiento del cronograma de obras.

**Art. 29.- Del Régimen de Tributos, Tasas, Garantías y Prórrogas.****29.1.- Exenciones de Tributos y Tasas:**

- a) Del Impuesto de Alcabalas: en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social, previamente calificados por el organismo correspondiente, la exoneración será total. Art. (534 COOTAD).
- b) Los promotores de este tipo de viviendas (calificadas por el organismo correspondiente), no estarán sujetos al pago de Tasas por Fiscalización ni por Aprobación de Planos, establecidos en la “Ordenanza de Estímulo Tributario para las Inversiones dirigidas a la construcción de Programas Habitacionales de Interés Social en el Cantón Guayaquil”.

**29.2.- Entrega de las Garantías o Pólizas.**

Previo a la entrega de la Resolución correspondiente a la Autorización de la Venta de Predios para el proyecto o sus etapas, se debe presentar a la DECAM las respectivas garantías bancarias y/o pólizas de seguro equivalentes al valor de las obras urbanísticas por ejecutar, las mismas que deberán mantenerse vigentes hasta que el Promotor proceda a la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al GADM-G. La Secretaría Municipal comunicará al propietario la entrega de esta.

Las mencionadas garantías y/o pólizas deberán ser otorgadas a favor del GADM-G, con carácter incondicional, irrevocable y de cobro inmediato en caso de verificarse el incumplimiento del promotor urbanístico en la intervención de las obras.

La DECAM remitirá a la Dirección Financiera las respectivas Garantías y/o pólizas para su verificación, aceptación y custodia, esta última será responsable de mantener vigentes las mencionadas garantías. La Dirección Financiera comunicará a la Secretaría Municipal la aceptación de estas con copia a la DECAM, para que se proceda a la entrega de la Resolución correspondiente al propietario o promotor.

Las referidas garantías que deban suministrarse deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Estipularán en su texto que serán renovadas por petición del GADM-G, sin necesidad de la conformidad del Ordenante.
2. El plazo debe ser igual, al tiempo que tome la realización de las obras.
3. De no ser así, el texto de ella debe indicar, la obligatoriedad de la renovación y de no hacerlo a su pago o cancelación.
4. Como la ejecución está sujeta a una Resolución de la máxima Autoridad Municipal, el incumplimiento, debe ser notificado a dicha autoridad con 3 meses de anticipación a su vencimiento, para que la Dirección Financiera, quede habilitada para su ejecución.

### **29.3.- Monto de la Garantía o Pólizas.**

Para la determinación del monto de la garantía o pólizas que debe entregarse al GADM-G, se tomará en consideración el costo de las obras pendientes de ejecución, cuyo valor tendrá que ser actualizado por el promotor, aplicado al presupuesto aprobado y los índices de reajuste de precios publicados en la Cámara de Construcción de Guayaquil vigentes a la fecha.

Dicho presupuesto actualizado también deberá incluir un reajuste proyectado, para el tiempo que dure la ejecución de las obras que falten para la total terminación de la urbanización.

### **29.4.- Reliquidación de la Garantía o Pólizas.**

El promotor podrá solicitar reliquidaciones al valor de la garantía o pólizas anteriormente mencionadas, en consideración a los avances de las obras, debidamente certificadas por las Empresas de Servicios Públicos, y por las Direcciones Municipales correspondientes.

Esta reliquidación deberá ser revisada por la empresa prestataria de servicios y las Direcciones del GADM-G correspondientes, con informes de avance de obras.

Previo a la entrega de la Resolución correspondiente a la Reliquidación de Garantías o Pólizas, se deberá presentar a la DECAM las nuevas (pólizas o garantías) por el valor de las obras urbanísticas por ejecutar, las mismas que deberán mantenerse vigentes hasta que el Promotor proceda a la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al GADM-G, del proyecto o de las etapas a las que se les concedió autorización de venta.

La DECAM remitirá a la Dirección Financiera las respectivas Garantías o Pólizas para su verificación, aceptación y custodia.

La Dirección Financiera comunicará a la Secretaría Municipal con copia a la DECAM la aceptación de estas, para la entrega de la Resolución correspondiente al propietario o promotor.

### **29.5.- Prórrogas y Multas.**

**29.5.1.-** Es factible el requerimiento de Prórroga para la Entrega Recepción de las Obras, la cual deberá ser debidamente motivada y justificada por parte del promotor, en el que deberá señalar el nuevo plazo requerido para terminar la construcción. La prórroga deberá ser presentada 40 días calendario antes de que se cumplan los plazos autorizados.

El tiempo de Prórroga Ordinaria otorgado por parte del GADM-G al promotor, no podrá ser superior al 40% del tiempo establecido en el Cronograma de Obras Urbanísticas que consta en la Autorización de Inicio de Obras Urbanísticas otorgada por el GADM-G.

El número de Prórrogas Ordinarias que podrá solicitar el promotor para culminar las obras urbanísticas será máximo de dos (2), siempre y cuando no excedan en conjunto el 40% del cronograma de obras autorizado.

El Promotor podrá solicitar Prórrogas Extraordinarias, siempre y cuando las mismas sean por caso fortuito o fuerza mayor, el cual podrán superar el tiempo estipulado para la prórroga ordinaria.

Si el promotor solicita una prórroga para ejecutar la obra en un tiempo mayor al plazo del cronograma aprobado por el GADM-G, pagará a ésta un valor por concepto de los gastos adicionales que demande por concepto de la fiscalización y recepción de la urbanización. Este se calculará con la siguiente fórmula:

**Tasa Prórroga =**

$$\frac{\text{(TASA FISCALIZACIÓN/TIEMPO CRONOGRAMA)} \times \text{TIEMPO DE PRÓRROGA}}{\$ \quad / \quad \text{días} \quad \quad \quad \text{días}}$$

El informe emitido por la DECAM contendrá el nuevo cronograma de la obra entregado por el propietario o responsable técnico con los nuevos tiempos de entrega de las Obras Urbanísticas.

Toda Prórroga será aprobada por la Máxima Autoridad del GADM-G o su Delegado previo informe favorable de la DECAM.

**29.5.2.-** Si el interesado en hacer la Urbanización se demorase en realizar las obras urbanísticas en un tiempo mayor al plazo establecido en el cronograma aprobado y no hayan solicitado prórroga antes del vencimiento del cronograma según el Art. 29.5.1, se calculará una Tasa por atraso de ejecución del proyecto, el cual deberá ser cancelada antes de solicitar una nueva prórroga (de ser permitida) o en su defecto antes de la Entrega Recepción de las obras urbanísticas.

La fórmula para la Multa por Atraso se calculará de la siguiente manera:

$$\text{Multa por Atraso} = \frac{\text{(Presupuesto Aprobado / 1000)} \times \text{día de atraso}}{\text{calendario}}$$

Esta Multa deberá ser cancelada en la Dirección Financiera.

## **29.6.- Requisitos para prórrogas y/o reliquidación de garantías.**

- a) Original y copia de solicitud dirigida a la Máxima Autoridad del GADM-G, suscrita por el propietario del o los predios y por el Responsable Técnico, en la que se motive lo solicitado.
- b) En caso de prórroga, deberá presentar el nuevo cronograma actualizado de ejecución de obras urbanísticas.

- c) Previo a la entrega de la resolución de la prórroga aprobada, el promotor deberá presentar el comprobante de pago o convenio de pago de la tasa de prórroga.
- d) Si la prórroga se solicitó fuera de los tiempos permitidos, previo a la entrega de la resolución de la nueva prórroga deberá presentar el comprobante de pago o convenio de pago de la Tasa por Atraso y de la Tasa de Prórroga.

### 29.7.- Tasa por Fiscalización de Urbanizaciones

Las personas naturales o jurídicas que realicen labores de Urbanización de zonas o sectores deberán solventar los gastos que demande la fiscalización y recepción de tales urbanizaciones por parte del GADM-G, de acuerdo con la tasa creada para el efecto, basándose en la tabla que a continuación se indica:

Valor en dólares	Tasa %
De 0.01 a 500,000.00	5
500,000.01 a 750,000.00	4.5
750,000.01 a 1'250,000.00	4
1'250,000.01 a 2'000,000.00	3.5
2'000,000.01 a más	3

El valor de las obras de Urbanización a efectuarse será revisado por la DECAM y Direcciones correspondientes, en referencia a los valores emitidos por la Cámara de la Construcción de Guayaquil, donde deberá existir un informe de cada una de las Direcciones correspondientes y de las Empresas Prestadoras de los Servicios, de acuerdo con el proyecto presentado por el interesado.

Cuando una Urbanización se proyecte construir por etapas, el promotor deberá cancelar el valor de la tasa correspondiente a la etapa o etapas que vaya a construir, no pudiendo dar inicio a la construcción de las etapas no autorizadas.

El valor de la tasa fijada para las urbanizaciones se reliquidará a la finalización de las obras, como requisito previo a la entrega recepción si previamente el promotor no ha pagado el alcance resultante de la reliquidación, si acaso lo hubiere.

### Art. 30.- Silencio Administrativo. -

Las resoluciones que deban expedirse sobre los reclamos, solicitudes o pedidos de aprobación, contemplados en la presente ordenanza, estarán sujetos a la normativa aplicable sobre el silencio administrativo que dispone el Código orgánico Administrativo.

Las resoluciones expedidas por el GADM-G deberán ser debidamente motivadas a través de los órganos competentes, de conformidad con el artículo 76, numeral 7, letra L) de la Constitución de la República del Ecuador.

**TITULO V****INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES****Art. 31.- Competencias.**

**31.1.-** Las personas naturales y/o jurídicas, propietarias o promotoras y/o constructoras de urbanizaciones, etc., que infrinjan las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionadas, siguiendo el debido proceso, por la Dirección de Justicia y Vigilancia a través de los Comisarios Municipales con potestad instructora, quienes se encargarán de establecer el cometimiento de infracción, mediante las inspecciones y demás actuaciones legales pertinentes. Los comisarios con potestad sancionadora impondrán la penalidad aplicable conforme a la presente normativa y basándose al principio de proporcionalidad. La aplicación del presente numeral deberá estar supeditada al procedimiento señalado, en el Art. 248 y demás pertinentes del Código Orgánico Administrativo.

**31.2.-** 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. 32.-** Se consideran como **infracciones Leves** las siguientes:

1. Ejecución de obras de Urbanización sin Autorización del GADM-G.
2. Realizar modificaciones a obras sin la Autorización del GADM-G.
3. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el COOTAD.
4. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos.
5. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal o metropolitana competente.

**Art. 33.-** Se consideran como **infracciones graves** las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos.
2. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
3. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.
4. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

5. La presentación de documentos errada que haya producido el engaño a la administración del GADM-G.
6. Proporcionar información o documentación desactualizada o errónea de tal manera que como producto de ello haya hecho creer al GADM-G sobre una situación jurídica o fáctica irreal, tales como la propiedad del inmueble, hechos o usos falsos o irreales.

#### **Art. 34.- De las Sanciones aplicables por Tipo de Infracción.**

Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones en esta Ordenanza, y se aplicarán las siguientes sanciones, aplicando el principio de proporcionalidad.

**Infracciones leves:** hasta cuarenta (40) salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto.

**Infracciones graves:** desde cuarenta y uno (41) hasta ochenta (80) salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio obtenida con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán.

### **TITULO VI**

#### **ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS Y PRONUNCIAMIENTO JURÍDICO**

**Art. 35.-** Cualquier tipo de duda que genere la aplicación de la presente Ordenanza, será aclarado por la DECAM.

Para todas aquellas solicitudes o procesos que deban ser resueltas por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil o por la Máxima Autoridad, se deberá contar con el informe jurídico previo, emitido por la Procuraduría Síndica Municipal, que a su vez será posterior al informe técnico pertinente.

**PRIMERA. -** Los proyectos de fraccionamiento y/o fusión de solares que hayan sido presentados previamente a la vigencia de esta ordenanza, se sujetarán a las normas y disposiciones vigentes a la fecha de su presentación.

Los proyectos urbanísticos que hayan sido presentados en las siguientes fases; Aprobación del Proyecto y Autorización para el Inicio de Obras, y Autorización de Venta; previamente a la vigencia de esta ordenanza, podrán o no culminar

el proyecto con las normas y disposiciones vigentes a la fecha de su presentación.

En caso de que cambiaran las normas que sirvieron de base para la aprobación del Anteproyecto Urbanístico en la Consulta Previa, el promotor podrá acogerse o no a las nuevas disposiciones, siempre y cuando la solicitud para la Aprobación del Proyecto Urbanístico se ingrese con no más de 150 días calendario desde la obtención de la Aprobación del Anteproyecto.

- SEGUNDA. -** Si el proyecto aprobado solicitare algún cambio o rediseño deberá acogerse a esta ordenanza. Si el rediseño se solicita por causas de afectaciones de servidumbres u otras, no imputables al propietario o promotor se acogerá a las normas con las cuales fueron aprobadas.
- 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 establezcan los informes de la DECAM y la DUPOT.
- CUARTA. -** Los proyectos urbanísticos públicos o privados que hayan sido aprobados en base a la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios, y sus posteriores Reformas, y que no hubieran culminado el proceso regulado en la misma, deberán contar con la aprobación de la Empresa Pública Municipal de Vivienda del Cantón Guayaquil E.P., previo informe técnico de la DECAM, sin perjuicio del cumplimiento del trámite respectivo.

#### **DISPOSICIÓN REFORMATORIA**

- ÚNICA. -** En la Reforma a la Ordenanza para la Facilitación de Trámites de Construcción y de Propiedad Horizontal, publicada en la Gaceta Oficial Municipal del 30 de octubre de 2015, en el Art. 9 en el título del requerimiento de garantías bancarias, elimínese el texto: “ *Se podrá admitir una póliza emitida por una Compañía de Seguros, que sea aceptable por la M. I. Municipalidad de Guayaquil, siempre que el Urbanizador hubiere constituido Fideicomiso Inmobiliario igualmente aceptable por la M. I. Municipalidad de Guayaquil.*”

#### **DISPOSICION DEROGATORIA**

- ÚNICA. -** Por efectos de la promulgación de la presente Ordenanza, se deja sin efecto, y por tanto derogada, la “ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS” aprobada en sesión ordinaria del M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, a los 21 días del mes de enero del año 2021 y, todas aquellas disposiciones contempladas en otras normativas de igual o menor jerarquía de esta Municipalidad, que de alguna manera se opongan y contradigan a las contempladas en esta Ordenanza.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, publicándose además en la Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse en la Gaceta Tributaria Digital.

**DADA Y FIRMADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2021.**



Firmado electrónicamente por:  
**JOSUE DANIEL  
SANCHEZ  
CAMPOSANO**

Ing. Josué Sánchez Camposano  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL (E)**



Firmado electrónicamente por:  
**MARTHA GRACIELA  
HERRERA GRANDA**

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

**CERTIFICO:** Que la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 16 y 25 de junio de 2021, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma virtual a través de herramientas telemáticas.

Guayaquil, 2 de julio de 2021



Firmado electrónicamente por:  
**MARTHA GRACIELA  
HERRERA GRANDA**

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

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 4, numeral 9 de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el Segundo Suplemento del R.O. No. 150 del viernes 29 de diciembre de 2017, SANCIONO la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS”**, y para su vigencia ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial, publicándose además en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital.

Guayaquil, 2 de julio de 2021



Firmado electrónicamente por:  
**CYNTHIA  
FERNANDA VITERI  
JIMENEZ**

Dra. Cynthia Viteri Jiménez  
**ALCALDESA DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS**, la señora Doctora Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a los 2 días del mes de julio del año 2021.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 5 de julio de 2021



Firmado electrónicamente por:  
**MARTHA GRACIELA  
HERRERA GRANDA**

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

**ANEXO 1**

**1.1. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO CUADRO 1-A: EQUIPAMIENTO PARA 500 A 999 UNIDADES DE VIVIENDA**

<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>INSTALACIONES</b>
EDUCACIÓN	PRE ESCOLAR Y ESCUELA
SALUD	PUESTO DE SALUD
ASISTENCIA SOCIAL	GUARDERIA
CULTO	CAPILLA
RECREACIÓN	PARQUE INFANTIL
SEGURIDAD, GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y DEFENSA	PUESTO AUXILIO INMEDIATO
COMERCIO MINORISTA	COMERCIO

**1.2. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO CUADRO 1-B: EQUIPAMIENTO PARA 1000 A 1999 UNIDADES DE VIVIENDA**

<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>INSTALACIONES</b>
EDUCACIÓN	PRE ESCOLAR ESCUELA Y COLEGIO
SALUD	SUBCENTRO DE SALUD
ASISTENCIA SOCIAL	GUARDERIA
COMUNITARIO	CASA COMUNAL
CULTO	IGLESIA
RECREACIÓN	PARQUES
SEGURIDAD, GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y DEFENSA	UNIDAD DE POLICIA COMUNITARIA
COMERCIO MINORISTA	COMERCIO

**1.3. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO CUADRO 1-C: EQUIPAMIENTO PARA 2000 A 4000 UNIDADES DE VIVIENDA**

<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>INSTALACIONES</b>
EDUCACIÓN	PRE ESCOLAR ESCUELA Y COLEGIO
SALUD	CENTRO DE SALUD
ASISTENCIA SOCIAL	GUARDERIA
COMUNITARIO	CASA COMUNAL
CULTO	IGLESIA
RECREACIÓN	PARQUES
SEGURIDAD, GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y DEFENSA	UNIDAD DE POLICIA COMUNITARIA Y BOMBEROS
COMERCIO	CENTRO O PLAZA COMERCIAL

**Notas:**

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. 15 de la presente Ordenanza.
2. Estos equipamientos deberán satisfacer a la demanda del área a desarrollar según la densidad poblacional del desarrollo contemplado en el proyecto.

**1.4. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO CUADRO 1-D: EQUIPAMIENTO PARA 500 A 999 UNIDADES DE VIVIENDA**

<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>INSTALACIONES</b>	<b>M2 x viv.</b>	<b>Solar Min.</b>
EDUCACIÓN	PRE ESCOLAR	1.60	400
ASISTENCIA SOCIAL	GUARDERIA	1.12	280
RECREACIÓN	PARQUE INFANTIL	3.00	500

**1.5. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO CUADRO 1-E: EQUIPAMIENTO PARA 1000 A 1999 UNIDADES DE VIVIENDA**

<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>INSTALACIONES</b>	<b>M2 x viv.</b>	<b>Solar Min.</b>
EDUCACIÓN	ESCOLAR	3.00	1000
SALUD	SUBCENTRO MÉDICO	0.60	200
SERVICIOS COMUNALES	CENTRO COMERCIAL BARRIAL	1.50	750
RECREACIÓN	PARQUE BARRIAL	3.00	1500
SEGURIDAD	POLICÍA	0.08	40

**1.6. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO CUADRO 1-F: EQUIPAMIENTO PARA 2000 A 4000 UNIDADES DE VIVIENDA**

<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>INSTALACIONES</b>	<b>M2 x viv.</b>	<b>Solar Min.</b>
EDUCACIÓN	MEDIA	2.00	2000
SALUD	CENTRO MÉDICO	0.30	600
SERVICIOS COMUNALES	CENTRO COMERCIAL BARRIAL	0.75	1500
RECREACIÓN	DEPORTIVO	5.00	1500
SEGURIDAD	POLICÍA	0.25	500
COMERCIO	MERCADO	0.40	4000

**Notas:**

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. 15 de la presente Ordenanza.
2. Estos equipamientos deberán satisfacer a la demanda del área a desarrollar según la densidad poblacional del desarrollo contemplado en el proyecto.

ANEXO 2

2.1.- FORMATO DE PRESENTACIÓN DE PLANO PARA PROPUESTA DE DIVISIÓN DE PREDIOS URBANOS DE HASTA 10.000 M2

**FORMATO PARA TRÁMITE DE DIVISIÓN DE SOLAR**

**GRÁFICO SEGÚN ESCRITURAS**

**LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO**

PTO	X	Y
1		
2		
3		
4		

GRÁFICO DEBE INCLUIR EDIFICACIÓN EN CASO DE SER PLR

DEBE INCLUIR PLANIMETRÍA DE LOS PUNTOS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

**PROPIUESTA DE DIVISIÓN**

**UBICACIÓN**

**NOTA:** Los datos suministrados son los únicos y ágotes para la información técnica presentada.

**DIVISIÓN DE SOLAR**

SOLAR EN CONJUNTA		SOLAR # ?-1		SOLAR # ?-2	
LINDEROS	AREA	LINDEROS	AREA	LINDEROS	AREA

**OBSERVACIONES:**

## 2.2.- FORMATO DE PRESENTACIÓN DE PLANO PARA PROPUESTA DE FUSIÓN DE SOLARES URBANOS DE HASTA 10.000 M2

**FORMATO PARA TRÁMITE DE FUSIÓN (DREMI - CEUS)**

### FORMATO PARA TRÁMITE DE FUSIÓN DE SOLAR

**GRÁFICO SEGÚN ESCRITURA**

**LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO**

LINDEROS (EN METROS)	
PROY.	REAL
1	
2	
3	
4	

SOLARES	
NORTE	SUR
AREA	AREA

**PROPIETA DE FUSIÓN**

**UBICACIÓN**

CANTÓN: \_\_\_\_\_  
 PARROQUIA: \_\_\_\_\_  
 MANZANA: \_\_\_\_\_  
 SOLAR: \_\_\_\_\_  
 CALLE: \_\_\_\_\_

**NOTA:** Este formato es los datos y planos de presentación de la información solicitada.

**OBSERVACIONES:**

**FUSIÓN DE SOLAR**

FECHA: \_\_\_\_\_  
 PREPARADO: \_\_\_\_\_  
 REVISADO: \_\_\_\_\_  
 APROBADO: \_\_\_\_\_

### 2.3.- FORMATO DE PRESENTACIÓN DE PLANO PARA PROPUESTA DE FUSIÓN / DIVISIÓN DE SOLARES URBANOS DE HASTA 10.000 M2

**FORMATO PARA TRÁMITE DE FUSIÓN - DIVISIÓN DE SOLAR**

**GRÁFICO SEGÚN ESCRITURA**

**LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO**

**PROPUESTA DE FUSIÓN**

**PROPUESTA DE DIVISIÓN**

**UBICACIÓN:**

CANTÓN: \_\_\_\_\_

PARROQUIA: \_\_\_\_\_

MANZANA: \_\_\_\_\_

CALLE: \_\_\_\_\_

LOTES: \_\_\_\_\_

**NOTA:** No se responsabiliza por los usos y destinos de los inmuebles, solo por la información suministrada.

**FECHA DE ELABORACIÓN:** \_\_\_\_\_

**FUSIÓN - DIVISIÓN DE SOLAR**

PROYECTO: \_\_\_\_\_

PROYECTANTE: \_\_\_\_\_

PROYECTADO: \_\_\_\_\_

PROYECTADA: \_\_\_\_\_

**DISERVAIONES:**

SOLAR # ?	SOLAR # ?	SOLAR # ?
ORIENTE	ORIENTE	ORIENTE
OCIDENTE	OCIDENTE	OCIDENTE
ESTE	ESTE	ESTE
OESTE	OESTE	OESTE
AREA	AREA	AREA



## 2.5.- FORMATO DE PRESENTACIÓN DE PLANO PARA PROPUESTA DE FUSIÓN DE SOLARES URBANOS MAYOR A 10.000 M2 Y RURALES

**UBICACIÓN**

SELOS MUNICIPALES:

**PROPIEDAD**

PROPIETARIO: \_\_\_\_\_

RESPONSABLE TÉCNICO: \_\_\_\_\_

ESCALA: \_\_\_\_\_

**UBICACIÓN**

AREA = 7 HAS.

EN EL LEVANTAMIENTO PROYECTAR LOS PERIMETROS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES  
DETALLAR MENSURAS DE SEGMENTOS ENTRE CADA PUNTO DE COORDENADA (E-EMPLO: 15.00+20.00+5.50 = 40.50 M.)

**PROPOSTA DE FUSIÓN**

CUADRO DE COORDENADAS		
PUNTO	COORDENADAS UTM WGS - 84 17 S	
	X	Y
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		

CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS	
LINDEROS	MENSURA
NORTE	
SUR	
ESTE	
OESTE	
AREA	7 HAS.

**UBICACIÓN**

AREA = 7 HAS.

EN EL LEVANTAMIENTO PROYECTAR LOS PERIMETROS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES  
DETALLAR MENSURAS DE SEGMENTOS ENTRE CADA PUNTO DE COORDENADA (E-EMPLO: 15.00+20.00+5.50 = 40.50 M.)

**LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO**

SOLAR 7-1		SOLAR 7-2		SOLAR 7-3		SOLAR 7-4		
PUNTO	COORDENADAS SEGUN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO							
	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
1			1		1		1	
2			2		2		2	
3			3		3		3	
4			4		4		4	

SOLAR EN CONSULTA		SOLAR 7-1		SOLAR 7-2		SOLAR 7-3		SOLAR 7-4	
LINDEROS	MENSURA	LINDEROS	MENSURA	LINDEROS	MENSURA	LINDEROS	MENSURA	LINDEROS	MENSURA
NORTE									
SUR									
ESTE									
OESTE									
AREA	7 HAS.	7 HAS.	7 HAS.						

**UBICACIÓN**

AREA = 7 HAS.

**GRÁFICO SEGÚN ESCRITURAS**

SOLAR 7-1		SOLAR 7-2		SOLAR 7-3		SOLAR 7-4	
LINDEROS	MENSURA	LINDEROS	MENSURA	LINDEROS	MENSURA	LINDEROS	MENSURA
NORTE							
SUR							
ESTE							
OESTE							
AREA	7 HAS.	7 HAS.	7 HAS.	7 HAS.	7 HAS.	7 HAS.	7 HAS.

## 2.6.- FORMATO DE PRESENTACIÓN DE PLANO PARA PROPUESTA DE FUSIÓN / DIVISIÓN DE SOLARES URBANOS MAYOR A 10.000 M2 Y RURALES

**UBICACIÓN**

SELOS MUNICIPALES:

**GRÁFICO SEGÚN ESCRITURAS**  
ESC:

CUADRO DE LINDEROS Y MEDIDAS SEGÚN ESCRITURAS		SOLAR 1-1		SOLAR 1-2		SOLAR 1-3		SOLAR 1-4	
LINDEROS	MEDIDA	LINDEROS	MEDIDA	LINDEROS	MEDIDA	LINDEROS	MEDIDA	LINDEROS	MEDIDA
NORTE	7 M	NORTE	7 M	NORTE	7 M	NORTE	7 M	NORTE	7 M
ESTE	7 M	ESTE	7 M	ESTE	7 M	ESTE	7 M	ESTE	7 M
SUR	7 M	SUR	7 M	SUR	7 M	SUR	7 M	SUR	7 M
OESTE	7 M	OESTE	7 M	OESTE	7 M	OESTE	7 M	OESTE	7 M
AREA	7 HAS	AREA	7 HAS	AREA	7 HAS	AREA	7 HAS	AREA	7 HAS

**LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO**  
ESC:

CUADRO DE COORDENADAS SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO		SOLAR 1-1		SOLAR 1-2		SOLAR 1-3		SOLAR 1-4	
PUNTO	X	PUNTO	Y	PUNTO	X	PUNTO	Y	PUNTO	X
1		1		1		1		1	
2		2		2		2		2	
3		3		3		3		3	
4		4		4		4		4	

**PROPUESTA DE FUSIÓN**  
ESC:

AREA = 28 HAS.

SELOS MUNICIPALES:

**PROPUESTA DE DIVISION**  
ESC:

SELOS MUNICIPALES:

**UBICACIÓN**

SELOS MUNICIPALES:

**2.7.- FORMATO DE PRESENTACIÓN DE FOTOGRAFÍAS DE HITOS (SE DEBERÁ TENER REGISTRO DE CADA UNO DE LOS HITOS REPRESENTADO EN LOS PLANOS)**

FOTO	HITO
	<p>PUNTO P-?</p> <p>X: *****</p> <p>Y: *****</p>
<p>INSERTE FOTO DEL HITO</p>	<p>PUNTO P-?</p> <p>X: *****</p> <p>Y: *****</p>
<p>INSERTE FOTO DEL HITO</p>	<p>PUNTO P-?</p> <p>X: *****</p> <p>Y: *****</p>
<p>INSERTE FOTO DEL HITO</p>	<p>PUNTO P-?</p> <p>X: *****</p> <p>Y: *****</p>

## ANEXO 3

Tabla 1. Listado referencial de árboles nativos con uso potencial para áreas verdes del cantón Guayaquil

No.	FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMUN	DONDE SEMBRARLO (lugar tentativo)	DISTANCIA MINIMA DE SIEMBRA (metros entre árbol- árbol o árbol- estructura)	USOS
1	ANACARDIACEAE	<i>Loxopterygium huasango</i>	Huasango	Áreas amplias: parques, parterres anchos	4	Maderable
2	BOGNONIACEAE	<i>Handroanthus billbergii</i>	Guayacán, madera negra	Áreas reducidas o parterres angostos	4	Ornamental, maderable
3		<i>Handroanthus chrysanthus</i>	Guayacan	Áreas reducidas o parterres angostos	4	Ornamental, maderable
4		<i>Tabebuia rosea</i>	Roble	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental, maderable
5		<i>Tecoma castanifolia</i>	Tecoma, muyuyo de montaña	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental
6	BIXACEAE	<i>Cochlospermum vitifolium</i>	Bototillo	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental
7	BORAGINACEAE	<i>Cordia alliodora</i>	Laurel blanco	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental, maderables
8		<i>Cordia lutea</i>	Muyuyo	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental, maderable
9		<i>Cordia macrantha</i>	Laurel de Puná	Áreas amplias: parques, parterres anchos	3	Ornamental, maderable
10	BURSERACEAE	<i>Bursera graveolens</i>	Palo santo	Áreas amplias: parques, parterres anchos	3	Medicinal, mosquitos
11	FABACEAE	<i>Albizia multiflora</i>	Compoño	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental, maderable
12		<i>Albizia pistaciifolia</i>	Samancillo	Áreas reducidas o parterres angostos	5	Ornamental, protección de cuencas hídricas
13		<i>Bauhinia aculeata</i>	Pata de vaca	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental, maderable
14		<i>Caesalpinia glabrata</i>	Cascol	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental, maderable
15		<i>Calliandra angustifolia</i>	Carbonero	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental
16		<i>Cassia grandis</i>	Caña fistula	Áreas amplias: parques, parterres anchos	4	Ornamental, medicinal
17		<i>Cassia reticulata</i>	Abejón	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental
18		<i>Centrobium ochroxylum</i>	Amarillo	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental, maderable
19		<i>Cynometra bauhiniifolia</i>	Cocobolo	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental, maderable
20		<i>Erythrina fusca</i>	Porotillo	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Protección de cuencas hídricas
21		<i>Erythrina smithiana</i>	Pepito colorado	Áreas reducidas o parterres angostos	4	Ornamental
22		<i>Erythrina velutina</i>	Capuey	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental
23		<i>Geoffroea spinosa</i>	Seca	Áreas reducidas o parterres angostos	4	Ornamental, maderable
24		<i>Gliricidia brenningii</i>	Lluvia de plata, yuca de ratón nativa	Áreas amplias: parques, parterres anchos	4	Ornamental
25		<i>Leucaena trichodes</i>	Chalú	Áreas amplias: parques, parterres anchos	4	Ornamental
26		<i>Machaerium millei</i>	Cabo de hacha	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Maderable
27		<i>Myroxylon peruiferum</i>	Bálsamo	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental, maderable
28		<i>Prosopis juliflora</i>	Algarrobo	Áreas reducidas o parterres angostos	4	Ornamental, maderable
29		<i>Pseudosamanea guachapele</i>	Guachapelí	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental, maderable

30		<i>Senna spp.</i>	Vainillo	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental
31	LECYTHIDACEAE	<i>Gustavia angustifolia</i>	Membrillo	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental
32	MALVACEAE	<i>Cavanillesia platanifolia</i>	Pigio	Áreas amplias: parques, parterres anchos	10	Ornamental
33		<i>Ceiba trichistandra</i>	Ceibo	Áreas amplias: parques, parterres anchos	10	Ornamental
34		<i>Eriotheca ruizii</i>	Chirigua	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental
35		<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guasmo	Áreas amplias: parques, parterres anchos	3	Ornamental, maderable
36		<i>Pseudobombax guayasense</i>	Saiba	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental
37		<i>Pseudobombax millei</i>	Beldaco	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental
38	POLYGONACEAE	<i>Coccoloba uvifera</i>	Uva de playa	Áreas amplias: parques, parterres anchos	3	Ornamental, setos
39		<i>Triplaris cumingiana</i>	Fernan Sánchez	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental, maderable
40	RUBIACEAE	<i>Simira ecuadorensis</i>	Colorado	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental, maderable
41	RHAMNACEAE	<i>Zyzyphus thyrsoiflora</i>	Ebano	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Maderable
42	SAPINDACEAE	<i>Sapindus saponaria</i>	Jaboncillo	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental, maderable



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.