

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

FUNCIÓN EJECUTIVA

RESOLUCIONES:

INSTITUTO DE FOMENTO A LA CREATIVIDAD Y LA INNOVACIÓN:

IFCI-DE-2021-0007-R Expídesese el Instructivo para el Otorgamiento de los Certificados de Finalización de Producciones Audiovisuales y Cinematográficas para la Devolución del 50% del Impuesto al Valor Agregado (IVA)	2
---	---

FUNCIÓN DE TRANSPARENCIA Y CONTROL SOCIAL

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS:

SB-DTL-2021-0566 Califíquese como auditor externo a la economista Verónica Rocío Bravo Cartagenova..	21
--	----

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Guayaquil: Que regula el régimen de propiedad horizontal	23
- Cantón Guayaquil: Que expide la primera reforma a la Ordenanza de determinación y recaudación de la tasa para la recolección, transporte y disposición final de desechos sólidos.....	33
- Cantón Guayaquil: Sustitutiva de parcelaciones y desarrollos urbanísticos.....	37
- Cantón Guayaquil: Sustitutiva a la Ordenanza especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro.....	83

Resolución Nro. IFCI-DE-2021-0007-R**Quito, D.M., 17 de marzo de 2021****INSTITUTO DE FOMENTO A LA CREATIVIDAD Y LA INNOVACIÓN****MGS. BERNARDO FRANCISCO CAÑIZARES ESGUERRA****DIRECTOR EJECUTIVO (E)****CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley (...)*”;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: “*La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación*”;

Que, el artículo 24 de la Ley Orgánica de Cultura, señala que el Sistema Nacional de Cultura está conformado por dos subsistemas, entre ellos el Subsistema de las Artes e Innovación compuestos por las siguientes entidades: “*a) Instituto de Fomento para las Artes, Innovación y Creatividad; (...) c) Instituto de Cine y Creación Audiovisual; (...)*”;

Que, el inciso primero del artículo 25 de la Ley Orgánica de Cultura, determina que le corresponde al Ministerio de Cultura y Patrimonio ejercer la rectoría del Sistema Nacional de Cultura;

Que, la Ley Orgánica de Cultura en su artículo 123, crea el Instituto de Fomento de las Artes, Innovación y Creatividades, como la “*(...) entidad pública encargada del fomento de las artes, la innovación y la creatividad, con personería jurídica propia y competencia nacional, adscrita al ente rector de la Cultura y el Patrimonio, con capacidad de gestión financiera y administrativa.*”;

Que, la Ley Orgánica de Cultura en su artículo 132, establece que el Instituto de Cine y Creación Audiovisual es la “*(...) entidad pública encargada del desarrollo del cine y la creación audiovisual, con personería jurídica propia y competencia nacional, adscrita al ente rector de la Cultura y el Patrimonio, con capacidad de gestión financiera y administrativa.*”;

Que, la Ley Orgánica de Cultura en sus artículos 129 y 137, señalan que el Instituto de Fomento de las Artes, Innovación y Creatividades y el Instituto de Cine y Creación Audiovisual, estarán representado legal, judicial y extrajudicialmente por su Director Ejecutivo;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1039 de 08 de mayo de 2020, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, dispuso: “*Fusionéese el Instituto de Fomento de las Artes, Innovación y Creatividad, y el Instituto de Cine y Creación Audiovisual, en una sola entidad denominada ‘Instituto de Fomento y Creatividad a la Innovación’, adscrita al Ministerio de Cultura y Patrimonio*”;

Que, el artículo 2 del mencionado decreto, ordena: “*Una vez concluido el proceso de fusión, todas las competencias, atribuciones, funciones, programas, proyectos, representaciones y delegaciones constantes en leyes, decretos, reglamentos y demás normativa vigente que le correspondían al Instituto de Fomento de las Artes, Innovación y Creatividad y al Instituto de Cine y Creación Audiovisual, serán asumidas por el Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación*”;

Que, el señor Ministro de Cultura y Patrimonio con Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0016-A de 18 de febrero de 2021, encargó “*(...) a Bernardo Francisco Cañizares Esguerra, la Dirección Ejecutiva del Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación (IFCI), quien asumirá en funciones a partir del día jueves 18 de febrero de 2021.*”;

Que, mediante acción de personal No. IFCI-0010-2021 de 18 de febrero de 2021, se designó al Mgs. Bernardo Francisco Cañizares Esguerra en calidad de Director Ejecutivo encargado del Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación;

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas (SRI), corresponde a la Dirección General emitir resoluciones de carácter general y obligatorio, tendientes a la correcta aplicación de normas legales y reglamentarias;

Que, el artículo 57 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que grava al valor de la transferencia de dominio o a la importación de bienes muebles de naturaleza corporal, en todas sus etapas de comercialización, así como a los derechos de autor, de propiedad industrial y derechos conexos; y al valor de los servicios prestados, en la forma y en las condiciones que prevé la indicada Ley;

Que, el artículo 63 de la Ley de Régimen Tributario Interno, señala los sujetos pasivos del Impuesto al Valor Agregado (IVA), en calidad de contribuyentes, agentes de percepción y de retención;

Que, en Ley de Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento 309 de 21 de agosto de 2018, se dispuso la incorporación del segundo artículo innumerado posterior al artículo 74 de la Ley de Régimen Tributario Interno;

Que, el segundo artículo innumerado posterior al artículo 74 de la Ley de Régimen Tributario Interno determina lo siguiente: “*Las sociedades que se dediquen exclusivamente a la producción audiovisual, producción de vídeos musicales, telenovelas, series, miniseries,*

reality shows, televisivas o en plataformas en internet, o producciones cinematográficas, que efectúen sus rodajes en el Ecuador, tienen derecho a que el 50% del impuesto al valor agregado, pagado en gastos de desarrollo, pre-producción y post producción, relacionados directa y exclusivamente con la producción de sus obras o productos, le sea reintegrado, sin intereses, a través de la emisión de la respectiva nota de crédito, cheque u otro medio de pago. Las sociedades que pretendan beneficiarse de esta disposición, deberán registrarse, previa a su solicitud de devolución, en el Servicio de Rentas Internas. No están abarcadas en este incentivo, las sociedades que se dediquen a las actividades de programación y transmisión aún cuando tengan a su cargo actividades de producción.- El Reglamento a esta Ley establecerá las condiciones, límites, requisitos y procedimientos ágiles a efectos de la aplicación de este artículo, considerando los principios de simplicidad administrativa y eficiencia.”;

Que, el Reglamento para la aplicación de la Ley de Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal dispone la incorporación del tercer artículo innumerado posterior al artículo 173 del Reglamento para Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno;

Que, el tercer artículo innumerado posterior al artículo 173 del Reglamento para Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que: *“Las sociedades que se dediquen exclusivamente a la producción audiovisual, producción de videos musicales, telenovelas, series, miniserias, reality shows, televisivas o en plataformas en internet, o producciones cinematográficas, que efectúen sus rodajes en el Ecuador, tienen derecho a que el 50% del impuesto al valor agregado pagado en gastos de desarrollo, pre-producción y post producción, relacionados directa y exclusivamente con la producción de sus obras o productos, que no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido reembolsado de cualquier forma, le sea reintegrado, sin intereses, a través de la emisión de la respectiva nota de crédito, cheque u otro medio de pago, en un tiempo no mayor a noventa (90) días, debiendo estar inscritos en el Registro Único de Contribuyentes previamente a su solicitud.- El Servicio de Rentas Internas, a través de resolución de carácter general establecerá las condiciones, requisitos y procedimientos para la aplicación de este beneficio.- No se acogen a la devolución prevista en este artículo, las sociedades que se dediquen a las actividades de programación y transmisión aun cuando tengan a su cargo actividades de producción.”;*

Que, con Resolución No. NAC-DGERCGC19-00000036 de 23 de julio de 2019, la Directora General del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial 15 de 12 de agosto de 2019, expidió el *“Procedimiento para la devolución del 50% del Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado por sociedades que se dediquen exclusivamente a la producción de audiovisuales, producción de videos musicales, telenovelas, series, miniserias, reality shows, televisivas o en plataformas en internet o producciones cinematográficas, que efectúen sus rodajes en el Ecuador”;*

Que, el artículo 2 de la Resolución No. NAC-DGERCGC19-00000036, regula que *“[s]erán susceptibles de verificación los valores del IVA pagado en las compras que estén sustentadas en comprobantes de venta válidos, conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de*

Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios, que se encuentren a nombre de la sociedad que cuente con la certificación del proyecto u obra por parte del ente rector en materia de cultura y patrimonio.”;

Que, el literal d) del artículo 7 de la mencionada Resolución No. NAC-DGERCGC19-00000036, señala como uno de los requisitos que las sociedades deberán presentar adjunto a su solicitud para la devolución del IVA, es: “(...) *d. Original del certificado emitido por el ente rector en materia de cultura y patrimonio, correspondiente a la finalización del proyecto u obra o de su etapa de desarrollo, pre producción y post producción.*”;

Que, el Ministro de Cultura y Patrimonio con Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0021-A de 05 de marzo de 2021, resolvió delegar al “Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación a través del titular de la Dirección Ejecutiva, la emisión del certificado original correspondiente a la finalización del proyecto u obra o de su etapa de desarrollo, preproducción y postproducción, por ser el ente técnico adscrito a esta Cartera de Estado, para lo cual observará la Resolución No. NAC-DGERCGC19-00000036, publicada en el Registro Oficial No. 15, del 12 de agosto de 2019; y, demás legislación de la materia.”;

Que, la disposición general primera del Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0021-A, manda al Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación, reportar mensualmente al Ministerio de Cultura y Patrimonio el listado de los certificados emitidos, en el formato establecido para el efecto, en el término de ocho (8) días contados a partir del primer día hábil del mes. Adicionalmente determina que el Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación, será responsable de la custodia de la información proporcionada por las sociedades y del uso adecuado y exclusivo de la misma para el otorgamiento del certificado;

Que, la disposición general segunda del Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0021-A, ordena al Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación, a realizar trimestralmente el cruce de información con el Servicio de Rentas Internas, identificando el número real de beneficiarios de la devolución versus el número de certificados emitidos a fin de medir el alcance económico de la norma tributaria;

Que, la disposición general tercera del Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0021-A, manda al Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación, a reportar mensualmente al Servicio de Rentas Internas el listado de los certificados emitidos, para efectos de control, en el término de quince (15) días contados a partir del primer día hábil del mes; y,

Que, la disposición transitoria única del Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0021-A, establece que el Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación deberá emitir en un plazo no mayor a 15 días contados desde la suscripción del Acuerdo Ministerial el “Instructivo para otorgar la Certificación de producciones

audiovisuales y cinematográficas para la devolución de hasta el 50% del Impuesto al Valor Agregado (IVA)”.

En ejercicio de las atribuciones legales y reglamentarias,

RESUELVE:

Expedir el INSTRUCTIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LOS CERTIFICADOS DE FINALIZACIÓN DE PRODUCCIONES AUDIOVISUALES Y CINEMATOGRAFICAS PARA LA DEVOLUCIÓN DEL 50% DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)

Artículo 1.- Objeto.- El presente Instructivo tiene por objeto regular el procedimiento para la emisión de los certificados de finalización de obra o producto, o de las etapas de desarrollo, pre - producción y post producción de los contenidos cinematográficos y/o audiovisuales, otorgados por el Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación (en adelante IFCI), como requisito para la devolución del cincuenta por ciento (50%) del Impuesto al Valor Agregado pagado por las sociedades que están sujetas a la Resolución No. NAC-DGERCGC19-00000036 del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial 15 de 12 de agosto de 2019.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones del presente Instructivo están dirigidas a las sociedades que se dediquen exclusivamente a la producción de audiovisuales, de videos musicales, telenovelas, series, miniseries, *reality shows*, televisivos o en plataformas de Internet, o producciones cinematográficas que efectúen sus rodajes en el Ecuador y fueren a solicitar al Servicio de Rentas Internas la devolución del 50% del Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado durante la producción de sus proyectos u obras.

Las disposiciones de este Instructivo no serán aplicables a las sociedades que se dediquen a las actividades de programación y transmisión, aún cuando tengan a su cargo actividades de producción, conforme dispone el segundo artículo innumerado posterior al artículo 74 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Por sociedades se estará a la definición prevista en el artículo 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Artículo 3.- Definiciones.- Para efectos de aplicación del presente Instructivo, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

a. Obra Audiovisual: Creación artística realizada a través de imágenes asociadas, con o sin sonorización, y cuyo destino esencial es ser difundida en canales de televisión, plataformas VOD e internet. Pueden ser series de televisión, series web, videojuegos, videos musicales, publicidad y/o proyectos que contemplen nuevas formas de expresión e interacción con el espectador.

Las obras audiovisuales televisivas, es decir, aquellas cuyo medio de transmisión es la televisión, que sean realizadas por sociedades que se dediquen exclusivamente a la producción audiovisual no entrarán en el ámbito de aquellas sociedades cuyas actividades son de programación y transmisión.

b. Videos musicales: Cortometraje en el que se registra, generalmente con fines promocionales, una única canción o pieza musical.

c. Telenovelas: Novela filmada para ser emitida por capítulos en la televisión o plataformas VOD.

d. Series: Obra audiovisual formada por un conjunto de episodios de ficción, animación o documental con al menos tres episodios.

e. Miniseries: Obra audiovisual formada por un conjunto de episodios de ficción, animación o documental, de pocos capítulos, generalmente de dos a cinco.

f. Televisivo: Es el contenido audiovisual o cinematográfico transmitido a través de la televisión.

g. Televisión: Es un sistema o medio para la transmisión y recepción de imagen y sonido a distancia, por medio de ondas de radio, satélite y/o cable, operado por sociedades que se dedican a las actividades de programación y transmisión.

h. Obra Cinematográfica: creación artística expresada mediante una serie de imágenes asociadas, con o sin sonorización incorporada, que tiene como objetivo principal ser difundida ya sea en salas de cine comercial, salas de exhibición independiente, plataformas VOD, festivales o muestras, independientemente del soporte utilizado (film, video, video digital).

i. Cortometraje: Películas con duración inferior a treinta (30) minutos.

j. Mediometraje: Películas con duración superior a treinta (30) minutos hasta cincuenta y nueve (59) minutos.

k. Largometraje: Producción audiovisual o cinematográfica que tiene un tiempo de duración mínimo de sesenta (60) minutos.

l. Proyecto Cinematográfico y/o Audiovisual: Es el contenido audiovisual que está en proceso de construcción o no ha sido finalizado. Puede estar en etapa de desarrollo, pre - producción, producción o post producción.

m. Etapa del desarrollo: Es la etapa posterior a la escritura del guion que contempla una revisión y actividades que permitan pulirlo. En esta etapa se diseña el esquema de producción coherente con la historia, se establece el presupuesto, el público objetivo, la difusión y distribución de la obra cinematográfica o audiovisual. Es el momento en el que el productor

busca el financiamiento y las alianzas para poder ejecutar el proyecto.

n. Etapa de pre-producción: Es la etapa en la que se definen y aseguran los recursos humanos, financieros, económicos y logísticos para la ejecución del proyecto. Aquí se contratan los equipos técnicos, tecnológicos, humanos y logísticos, como también negociación de locaciones con los que se contará durante la realización del proyecto.

o. Etapa de post producción: Es la etapa de recopilación, ordenamiento, montaje y edición del material grabado o filmado, en donde se unifican las imágenes y que pueden contener efectos de sonido y música. Se distinguen dos formas de post producción: la de vídeo y la de audio (sonido), manipulando el material audiovisual digital o analógico usado para cine, publicidad, programas de televisión, plataformas VOD o internet.

Artículo 4.- De la periodicidad.- Aquellas obras o productos cuyas etapas de desarrollo, pre-producción y post producción, en conjunto, se ejecuten en un plazo no mayor a nueve (9) meses, las sociedades podrá solicitar la emisión del certificado de finalización que corresponda a la totalidad de la obra.

Si la obra o producto tiene una duración mayor a nueve (9) meses, la solicitud se realizará por cada etapa concluida, de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento.

Se entenderá que la obra cinematográfica y/o audiovisual ha finalizado cuando se encuentre lista para su distribución y/o exhibición.

Artículo 5.- Casos en que no aplica la emisión del certificado.- El Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación no podrá entregar el certificado de finalización en los siguientes casos:

1. Cuando del proceso de verificación se presuma que la información o documentación proporcionada carece de veracidad o autenticidad.
2. Cuando habiendo requerido al solicitante aclare o complete la información o documentación presentada, ésta continúe incompleta.
3. Cuando del RUC del solicitante conste que es una sociedad que se dedica a las actividades de programación y transmisión aún cuando tenga a su cargo actividades de producción.
4. Cuando la sociedad solicitante no cuente con la titularidad de los derechos patrimoniales de la obra o producto audiovisual o cinematográfico a certificar, excepto aquellas de publicidad y/o prestación de servicios de producción, que no será necesario poseer tales derechos.

Artículo 6.- De las condiciones.- Se entenderá que cada etapa ha finalizado cuando la obra o producto cumplan las siguientes condiciones:

a. Finalización de la etapa de desarrollo.- Se reconocerá como finalizada la etapa de desarrollo cuando se cuente al menos con la versión final del guion cinematográfico y/o audiovisual, sea

este original o adaptación de una obra literaria, y un dossier para su explotación comercial. Estos criterios serán aplicables según la naturaleza de la obra o producto.

b. Finalización de la etapa de pre - producción.- Se reconocerá como finalizada la etapa de pre -producción cuando el proyecto cuente con un guion técnico desglosado, se aseguren los medios financieros, técnicos, tecnológicos, artísticos y humanos; y, se cuente con una planificación de trabajo detallado con fecha/s y horario/s definitivos para la realización de la obra cinematográfica y/o audiovisual.

c. Finalización etapa de post producción.- Se reconocerá como finalizada la etapa de post producción una vez que el material grabado o filmado haya pasado por todos los procesos de recopilación, ordenamiento, montaje, edición, animación, inclusión de efectos, sean estos de audio o video, musicalización y sonorización, y que ya se encuentre en versión master o final.

Artículo 7.- Del solicitante.- La solicitud deberá ser presentada por el representante legal de la sociedad que cumpla con las actividades de dedicación exclusiva previstas en el artículo 2 del presente Instructivo, y siempre que ésta sea la titular de los derechos patrimoniales de la obra o producto audiovisual o cinematográfico a certificar. Para publicidad y/o prestación de servicios de producción no será necesario poseer tales derechos.

Artículo 8.- Plazo para solicitar la emisión del certificado.- Se podrá solicitar la certificación de finalización de la obra o producto, o de las etapas de desarrollo, pre - producción y post producción de los contenidos audiovisuales y/o cinematográficos, en un plazo no mayor a cinco (5) años de concluida la etapa de desarrollo y/o pre - producción y/o post producción de la obra o producto.

Artículo 9.- Requisitos.- A la solicitud de certificados de finalización de la obra o proyecto, o de las etapas de desarrollo, pre - producción y post producción de los contenidos audiovisuales y/o cinematográficos, deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Toda solicitud deberá estar acompañada por los siguientes requisitos generales:

a. Formulario de solicitud de certificación debidamente suscrito por el representante legal de la sociedad (Anexo 1).

b. Presupuesto desglosado que contemple los gastos asumidos por la sociedad para la ejecución de la totalidad de la obra o de cada fase (Anexo 2).

c. Cronograma de trabajo en el que se visualice las fechas de inicio y finalización de la totalidad de la obra o de una de las etapas de realización de la obra o producto, sumillado por el representante legal.

d. Registro Único de Contribuyentes (RUC) de sociedad, el cual será obtenido por la Dirección de Fomento Cinematográfico y Audiovisual de la pagina web del Servicio de

Rentas Internas.

e. Copia del nombramiento del representante legal debidamente inscrito en el Registro Mercantil del cantón correspondiente; o, en su defecto, el documento que acredite la representación legal de la sociedad.

2. Según la etapa en la que se encuentra el proyecto, adicionalmente, se acompañarán los siguientes requisitos específicos:

2.1. Etapa de desarrollo:

a. Copia del certificado de registro del guion emitido por la Autoridad Nacional competente en materia de derechos de propiedad intelectual.

b. Para el caso de proyectos en ejecución, copia certificada ante notario público del contrato de cesión de derechos patrimoniales que otorga el autor a favor de la sociedad, sobre la obra, para su producción; o, copia certificada ante notario público del contrato de producción sobre la obra, que refleje claramente la sesión de los derechos patrimoniales, en especial la traducción, adaptación, arreglo o transformación de la obra, a favor de la sociedad.

c. Dossier del proyecto para su explotación comercial.

2.2. Etapa de pre - producción:

a. Guion técnico desglosado.

b. Plan de rodaje sumillado por el representante legal.

c. Para el caso de publicidad y/o prestación de servicios de producción, se deberá entregar copia certificada ante notario público del contrato de producción de la obra audiovisual o cinematográfica.

2.3. Etapa de post producción:

a. Copia del certificado de registro de la obra terminada emitido por la Autoridad Nacional competente en materia de derechos de propiedad intelectual. Este requisito no será aplicable para el caso de publicidad y/o prestación de servicios de producción.

b. Para el caso de publicidad y/o prestación de servicios de producción, se deberá entregar la carta de aprobación de la obra terminada por parte del contratante.

Para la solicitud del certificado de finalización de la totalidad de la obra o producto cinematográfico o audiovisual será necesario presentar todos los requisitos establecidos en el numeral 2 del presente artículo, según la naturaleza del proyecto.

Artículo 10.- Responsabilidad de información proporcionada.- El representante legal de la sociedad solicitante tendrá responsabilidad legal y administrativa respecto de la veracidad y validez de la información proporcionada. Los documentos originales, organizados en expedientes, estarán bajo custodia del solicitante, y podrán ser requeridos por el Instituto en función del análisis y seguimiento realizado, o por el Servicio de Rentas Internas en función de sus facultades establecidas en la normativa respectiva, de acuerdo a los plazos establecidos para la prescripción de la obligación tributaria.

El IFCI presumirá que las declaraciones, actuaciones y documentos de las sociedades solicitantes efectuadas y presentadas para la obtención del certificado de finalización son verdaderas. En caso de verificarse lo contrario, el trámite y resultado final de la gestión será negado y archivado, o, cuando corresponda, el certificado emitido carecerá de validez alguna, sin perjuicio de las sanciones y otros efectos jurídicos establecidos en la ley. El IFCI realizará las notificaciones a las entidades competentes que correspondan.

Artículo 11.- Presentación de la solicitud.- La solicitud podrá ser presentada de manera física, en las oficinas del IFCI, o a través del sistema electrónico creado para el efecto.

En caso de hacer uso del sistema electrónico, el solicitante deberá contar con un certificado de firma electrónica emitido por una de las entidades de certificación de información autorizadas por el ente rector de las telecomunicaciones.

Artículo 12.- Procedimiento para el otorgamiento del certificado.- La solicitud deberá estar dirigida al Director Ejecutivo del Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación, acompañando los requisitos establecidos en el artículo 9 de este Instructivo, según el caso.

La Dirección de Fomento Cinematográfico y Audiovisual del IFCI será la instancia encargada de verificar el cumplimiento documental de todos los requisitos previstos en este instrumento, de estar completos se admitirá la solicitud a trámite.

En caso que la documentación adjunta a la solicitud resultare incompleta, la Dirección de Fomento Cinematográfico y Audiovisual dispondrá a la peticionaria completar la documentación, otorgándole el término de cinco (5) días. Cumplido este término, y sin que la solicitante presente o aclare la documentación, se tendrá por desistida su petición y el Director Ejecutivo ordenará el archivo de la misma, sin perjuicio que pueda presentar un nuevo requerimiento en el futuro.

Admitida la solicitud a trámite, la Dirección de Fomento Cinematográfico y Audiovisual dejará constancia de la validación técnica de los requisitos verificados en el expediente a su cargo, con toda la documentación de respaldo. De verificar que técnicamente éstos cumplen con las condiciones para la certificación, el Director de Fomento Cinematográfico y Audiovisual solicitará al Director Ejecutivo la emisión y suscripción del certificado.

Sí, por otra parte, la Dirección de Fomento Cinematográfico y Audiovisual, al realizar la validación técnica de los requisitos, encuentra que éstos son incorrectos, incompletos,

insuficientes y/o confusos, la Dirección de Fomento Cinematográfico y Audiovisual dispondrá a la peticionaria aclarar o completar la información, otorgándole el término de cinco (5) días. Cumplido este término, y sin que la solicitante aclare o complete la información según lo dispuesto por el IFCI, se tendrá por desistida su petición y el Director Ejecutivo ordenará el archivo de la misma, sin perjuicio que pueda presentar un nuevo requerimiento en el futuro.

Desde la admisión de la solicitud de certificación a trámite hasta la emisión del mismo, se contabilizará el término máximo de veinte (20) días. De ordenar a la solicitante lo señalado en el inciso anterior, el término se suspenderá por cinco (5) días hábiles.

De conformidad con la Resolución No. NAC-DGERCGC19-00000036, el Servicio de Rentas Internas será la entidad encargada de la verificación de la validez de los comprobantes de ventas presentados, de la información contenida en las respectivas declaraciones del IVA realizadas por las sociedades solicitantes y de los demás datos que la Administración Tributaria mantenga en sus bases informáticas.

Artículo 13.- De la naturaleza y contenido del certificado.- El certificado emitido por el IFCI no garantiza a la solicitante la asignación del beneficio tributario, toda vez que la certificación otorgada se limita a la finalización de una obra o producto audiovisual o cinematográfico, o, a la finalización de la etapa de desarrollo, pre - producción o post producción.

El certificado de finalización no podrá ser empleado para fines distintos a los determinados en la Resolución No. NAC-DGERCGC19-00000036 del Servicio de Rentas Internas y los definidos en el presente Instructivo, y por lo tanto no podrá ser utilizado para aseverar o hacer referencia alguna sobre otra información que la prevista dentro de este ámbito.

El certificado que se emita tendrá un formato preestablecido y deberá contener mínimamente la siguiente información:

1. Datos del representante legal de la sociedad y número de cédula.
2. RUC de la sociedad.
3. Nombre del proyecto.
4. Etapa/s de la producción a certificar.
5. Detalle de los costos totales de las etapas y monto solicitado para la devolución del IVA.
6. Fecha de emisión del certificado.
7. Firma de la autoridad que emite el certificado.

Artículo 14.- Seguimiento y evaluación.- El IFCI se reserva el derecho de dar seguimiento a los certificados de finalización de la obra o producto, o de las etapas de desarrollo, pre - producción y post producción de los contenidos cinematográficos y/o audiovisuales que emita, mediante la selección aleatoria de expedientes con base en criterios de territorialidad, imparcialidad, no arbitrariedad, y teniendo en cuenta los presupuestos presentados, en cualquiera de las etapas del proceso, entre otros.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El IFCI será responsable de la custodia de la información proporcionada por las sociedades y del uso adecuado y exclusivo de la misma, para el otorgamiento del certificado. Los documentos originales presentados por las sociedades solicitantes podrán ser fotocopiados y certificados por el fedatario administrativo del IFCI. Los documentos originales serán devueltos a la peticionaria y las copias certificadas se incorporarán al expediente.

El IFCI reportará mensualmente al Ministerio de Cultura y Patrimonio el listado de los certificados emitidos, en el formato establecido para el efecto. Este listado deberá ser remitido en el término de ocho (8) días contados a partir del primer día hábil del mes.

SEGUNDA.- El IFCI reportará mensualmente al Servicio de Rentas Internas el listado de los certificados emitidos, para efectos de control, mediante oficio dirigido a la máxima autoridad. Este listado deberá ser remitido en el término de quince (15) días contados a partir del primer día hábil del mes.

TERCERA.- Las rectificaciones de los valores o rubros que requieran realizarse posterior a la emisión del certificado de finalización para la devolución del 50% del IVA de los gastos de producción cinematográfica y audiovisual, deberán solicitarse a la máxima autoridad del IFCI, justificando las motivaciones y adjuntando nuevamente los requisitos con los valores o rubros rectificadas.

CUARTA.- El IFCI a través de la Dirección de Fomento Cinematográfico y Audiovisual, realizará trimestralmente el cruce de información con el Servicio de Rentas Internas, identificando el número real de beneficiarios de la devolución contra el número de certificados emitidos, a efectos de medir el alcance económico de la norma tributaria.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- De la ejecución y cumplimiento de la presente Resolución, encárguese a la Dirección de Fomento Cinematográfico y Audiovisual del Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación.

SEGUNDA.- La difusión del contenido del presente Instructivo encárguese a la Unidad de Comunicación Social del Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación.

TERCERA.- Encárguese la Dirección de Asesoría Jurídica la publicación de la presente Resolución en el Registro Oficial.

Esta resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

CÚMPLASE Y PUBLÍQUESE. -

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Bernardo Francisco Cañizares Esguerra
DIRECTOR EJECUTIVO (E)



Firmado electrónicamente por:
**BERNARDO FRANCISCO
CANIZARES ESGUERRA**

ANEXO 1
FORMULARIO DE SOLICITUD PARA LA CERTIFICACION DE
PRODUCCIONES AUDIOVISUALES Y CINEMATOGRAFICAS PARA
LA DEVOLUCIÓN DEL 50% DEL IVA

Datos del solicitante			
Nombre Comercial	Nombre del Representante Legal	C.C. del Representante Legal	RUC
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
Domicilio de la empresa	Ciudad	Provincia	
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
Número telefónico	Número celular	Correo electrónico autorizado para el trámite	
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	

Datos del proyecto			
Nombre del Proyecto	Duración en minutos/segundos	Ventana de Exhibición	
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
Nombre de Director/a	Género (En el caso de obras cinematográficas)	Idioma Original	
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
Nombre del Guionista (En el caso de obras cinematográficas)		C.C. del Guionista	
Haga clic aquí para escribir texto.		Haga clic aquí para escribir texto.	
El proyecto tiene coproducción: (en el caso que aplique)		Nombre de la empresa coproductora (en el caso que aplique)	
<input checked="" type="radio"/> Nacional <input type="radio"/> Internacional		Haga clic aquí para escribir texto.	
Duración total del proyecto en meses (Desde el desarrollo hasta la postproducción)	Fecha de inicio	Fecha de fin	
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
Número total de escenas grabadas en el proyecto			
Haga clic aquí para escribir texto.			
Lugares de rodaje (exteriores, interiores y estudios)			
Ciudad	Provincia	Número de escenas	
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	

Datos para la devolución		
Etapa/s del proyecto que aplica:	Fecha de inicio	Fecha de fin
<input type="checkbox"/> Desarrollo	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
<input type="checkbox"/> Pre producción	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
<input type="checkbox"/> Post producción	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

Costo total del proyecto	Costo total de la/s etapa/s	Monto total del IVA	Monto solicitado para devolución
---------------------------------	------------------------------------	----------------------------	---

Haga clic aquí para escribir texto.			
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

Declaración

Conforme lo dispuesto en el Artículo 2 del Instructivo para el otorgamiento de los certificados de finalización de producciones audiovisuales y cinematográficas para la devolución de hasta el 50% del impuesto al valor agregado (IVA), el solicitante declara que:

Tiene como actividad económica registrada en el RUC exclusivamente la producción de audiovisuales.	<input type="radio"/> Sí	<input type="radio"/> No
El rodaje del proyecto fue realizado en Ecuador.	<input type="radio"/> Sí	<input type="radio"/> No

El solicitante, bajo juramento, consciente de las penas de perjurio, declara que la información aquí consignada es verdadera, autorizando al Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación para que en cualquier momento verifique la autenticidad de los datos aquí consignados y de ser el caso, aplique lo dispuesto en el Instructivo para el otorgamiento de los certificados de finalización de producciones audiovisuales y cinematográficas para la devolución de hasta el 50% del impuesto al valor agregado (IVA). En constancia de lo cual suscribe el presente documento, con la misma firma que utiliza en todos los actos y contratos que realiza.

Firma del solicitante

INSTITUTO DE FOMENTO A LA CREATIVIDAD Y LA INNOVACIÓN					
ANEXO 2					
DETALLE DE GASTOS REALIZADOS PARA LA PRODUCCIÓN CINEMATOGRAFICA Y AUDIOVISUAL					
NOMBRE DEL PROYECTO:			NOMBRE DEL SOLICITANTE:		
<i>Favor especifique los siguientes datos sobre el detalle del proyecto. Los valores deben ser registrados en dólares americanos.</i>					
COSTO TOTAL DEL PROYECTO EN DÓLARES.		\$			-
COSTO DE LA ETAPA	Desarrollo	\$			-
	Pre - producción	\$			-
	Postproducción	\$			-
MONTO SOLICITADO PARA DEVOLUCION IVA.		\$			-
<i>Añada filas encima para agregar nuevos ítems. No olvide verificar la sumatoria en la casilla "TOTAL GASTOS DE DESARROLLO", "TOTAL GASTOS DE PREPRODUCCIÓN", y "TOTAL GASTOS DE POSTPRODUCCIÓN"..</i>					
No.	Detalle de los gastos realizados	Subtotal	IVA	TOTAL	Monto solicitado para devolución (en dólares americanos)
1	DESARROLLO				
1.1.	GUION				
1.1.1.	Adquisición de derechos de adaptación de obras literarias				
1.1.2.	Adquisición de derechos de guion				
1.1.3.	Fotocopias guion /encuadernación				
1.1.4.	Estudios de mercado, Grupos focales y otros				
1.2.	ASISTENCIA LEGAL, CONTABLE Y ADMINISTRATIVA				
1.2.1.	Honorarios Abogado(os)				
1.2.2.	Honorarios Asistente(s) jurídico(s)				
1.2.3.	Honorarios Contador				
1.2.4.	Honorarios Asistente(s) contable(s)				
1.2.5.	Gastos de oficina y administrativos				
1.3.	GESTIÓN (Levantamiento de fondos)				
1.3.1.	Elaboración e impresión portafolio y piezas gráficas				
1.3.2.	Gastos de representación, presentaciones a inversionistas, etc.				
1.3.3.	Mensajería				
1.4.	DESARROLLO DE SOFTWARE				
1.4.1.	Adquisición/ desarrollo de motor grafico				
1.4.2.	Adquisición/alquiler de equipos motion capture				
1.4.3.	Adquisición/alquiler de equipos para desarrollo				
1.5.	LOGÍSTICA				
1.5.1.	Transporte personas terrestre				
1.5.2.	Transporte personas aéreo				
1.5.3.	Transporte personas fluvial/marítimo				
1.5.4.	Alimentación				
1.5.5.	Alojamiento				
1.5.6.	Telefonia y comunicaciones				
TOTAL GASTOS DE DESARROLLO		-	-	-	-
2	PREPRODUCCIÓN				
2.1.	GUION				
2.2.	Elaboración e impresión portafolio y piezas gráficas (Exclusivo para el caso de publicidad)				
2.2.	CASTING				
2.2.1.	Fee de agencia de casting				
2.3.	CONSTRUCCIÓN DE ESCENARIOS, ALQUILER DE ESPACIOS O LOCACIONES, DECORACIÓN				
2.3.1.	Gastos en compra o elaboracion de utilería				

INSTITUTO DE FOMENTO A LA CREATIVIDAD Y LA INNOVACIÓN					
ANEXO 2					
DETALLE DE GASTOS REALIZADOS PARA LA PRODUCCIÓN CINEMATOGRAFICA Y AUDIOVISUAL					
NOMBRE DEL PROYECTO:			NOMBRE DEL SOLICITANTE:		
<i>Favor especifique los siguientes datos sobre el detalle del proyecto. Los valores deben ser registrados en dólares americanos.</i>					
COSTO TOTAL DEL PROYECTO EN DÓLARES.		\$			-
COSTO DE LA ETAPA	Desarrollo	\$			-
	Pre - producción	\$			-
	Postproducción	\$			-
MONTO SOLICITADO PARA DEVOLUCION IVA.		\$			-
<i>Añada filas encima para agregar nuevos ítems. No olvide verificar la sumatoria en la casilla "TOTAL GASTOS DE DESARROLLO", "TOTAL GASTOS DE PREPRODUCCIÓN", y "TOTAL GASTOS DE POSTPRODUCCIÓN".</i>					
No.	Detalle de los gastos realizados	Subtotal	IVA	TOTAL	Monto solicitado para devolución (en dólares americanos)
2.3.2.	Gastos de construcción de escenarios, estructuras especiales, otros				
2.3.3.	Gastos de aseo o desinfección				
2.3.4.	Vestuario en set				
2.3.5.	Maquillaje en set				
2.3.6.	Materiales para la elaboración de maquillaje FX				
2.3.7.	Estilista en set				
2.3.8.	Alquiler de vehículos (En escena)				
2.3.9.	Alquiler de locaciones				
2.3.10.	Otros (Detallar en el siguiente cuadro)				
2.4.	LOGÍSTICA, ALQUILERES DE EQUIPOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS				
2.4.1.	Alquiler de equipos de cámara, objetivos y complementos				
2.4.2.	Alquiler de equipos de iluminación y tramoya				
2.4.3.	Transporte personas y carga terrestre				
2.4.4.	Transporte personas y carga aéreo				
2.4.5.	Transporte personas y carga fluvial/marítimo				
2.4.6.	Alimentación/Catering				
2.4.7.	Lavandería				
2.4.8.	Alojamiento				
2.4.9.	Gastos de viaje				
2.4.10.	Seguridad privada				
2.4.11.	Telefónica y comunicaciones				
2.4.12.	Adecuación o limpieza de locaciones, baterías sanitarias, desinfección				
2.4.13.	Gastos de oficina				
2.4.14.	Otros (Detallar en el siguiente cuadro)				
2.5.	ASISTENCIA LEGAL, CONTABLE Y ADUANAS				
2.5.1.	Asistencia jurídica				
2.5.2.	Asistencia contable				
2.5.3.	Asistencia aduanera				
2.5.4.	Gastos bancarios				
2.5.5.	Gastos de aduanas				
2.5.6.	Seguros, pólizas, otros				
2.5.7.	Mensajería				
2.5.8.	Otros (Detallar en el siguiente cuadro)				
TOTAL GASTOS DE PREPRODUCCIÓN		-	-	-	-
3	POSTPRODUCCIÓN				
3.1.	EDICIÓN				
3.1.1.	Alquiler de equipos de edición				

INSTITUTO DE FOMENTO A LA CREATIVIDAD Y LA INNOVACIÓN					
ANEXO 2					
DETALLE DE GASTOS REALIZADOS PARA LA PRODUCCIÓN CINEMATOGRAFICA Y AUDIOVISUAL					
NOMBRE DEL PROYECTO:			NOMBRE DEL SOLICITANTE:		
<i>Favor especifique los siguientes datos sobre el detalle del proyecto. Los valores deben ser registrados en dólares americanos.</i>					
COSTO TOTAL DEL PROYECTO EN DÓLARES.		\$	-		
COSTO DE LA ETAPA	Desarrollo	\$	-		
	Pre - producción	\$	-		
	Postproducción	\$	-		
MONTO SOLICITADO PARA DEVOLUCION IVA.		\$	-		
<i>Añada filas encima para agregar nuevos ítems. No olvide verificar la sumatoria en la casilla "TOTAL GASTOS DE DESARROLLO", "TOTAL GASTOS DE PREPRODUCCIÓN", y "TOTAL GASTOS DE POSTPRODUCCIÓN"..</i>					
No.	Detalle de los gastos realizados	Subtotal	IVA	TOTAL	Monto solicitado para devolución (en dólares americanos)
3.2.	LABORATORIO (Si aplica)				
3.2.1.	Revelado negativo 16, 35 mm.				
3.2.2.	Telecine o transfer				
3.2.3.	Digitalización o escaner en alta resolución				
3.2.4.	Restauración y limpieza				
3.3.	DELIVERY (incluye película y tráiler)				
3.3.1.	Data to film				
3.3.2.	Copia 0 y posteriores				
3.3.3.	Codificación DCP - DCI				
3.3.4.	Master DCP				
3.3.5.	Archivo master (HDCamSR u otros)				
3.3.6.	Delivery formatos varios				
3.4.	MÚSICA				
3.4.1.	Alquiler de estudio de grabación				
3.4.2.	Derechos temas musicales existentes				
3.5.	LOGÍSTICA				
3.5.1.	Transporte personas aéreo nacional o internacional				
3.5.2.	Gastos de envío				
3.5.3.	Alojamiento nacional				
3.5.4.	Gastos de viaje				
3.5.5.	Otros (Detallar en el siguiente cuadro)				
TOTAL GASTOS DE POSTPRODUCCIÓN		-	-	-	-
<p>El solicitante bajo juramento, declara que toda la información aquí registrada es veraz y verificable, autorizando al Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación para que en cualquier momento verifique la autenticidad de los datos aquí consignados y de ser el caso, aplique lo dispuesto en el Instructivo para el otorgamiento de los certificados de finalización de producciones audiovisuales y cinematográficas para la devolución de hasta el 50% del impuesto al valor agregado (IVA). En constancia de lo cual, el solicitante suscribe el presente documento con la misma firma que consta en su documento de identidad y utiliza en todos los actos y contratos públicos.</p>					
Firma del Solicitante					

En mi calidad de Fedatario Administrativo de la Dirección de Asesoría Jurídica del Instituto de Fomento a la Creatividad y la Innovación, certifico que el presente documento es fiel copia del original.



Firmado electrónicamente por:
**MARCO ANTONIO
QUINGA SOCASI**

Ab. Marco Antonio Quinga Socasi

Fedatario Administrativo

Dirección de Asesoría Jurídica del Instituto de Fomento a la Creatividad

SUPERINTENDENCIA
DE BANCOS

RESOLUCIÓN No. SB-DTL-2021-0566

**LUIS ANTONIO LUCERO ROMERO
DIRECTOR DE TRÁMITES LEGALES**

CONSIDERANDO:

QUE el artículo 228 del Código Orgánico Monetario y Financiero establece que las entidades del sistema financiero nacional tendrán un auditor externo registrado y calificado en cuanto a su idoneidad y experiencia por la superintendencia correspondiente;

QUE el artículo 4, del capítulo I “Normas para la contratación y funcionamiento de las auditoras externas que ejercen su actividad en las entidades sujetas al control de la Superintendencia de Bancos”, del título XVII “Calificaciones otorgadas por la Superintendencia de Bancos”, del libro I “Normas de control para las entidades de los sectores financieros público y privado” de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos, establece los requisitos para la calificación de los auditores externos, personas naturales;

QUE la Economista Verónica Rocío Bravo Cartagenova, mediante comunicación ingresada electrónicamente en el Sistema de Calificaciones con hoja de ruta No. SB-SG-2021-09655-E, solicita la calificación como auditor externo e ingresa la documentación requerida, la misma que reúne los requisitos exigidos en las normas vigentes;

QUE el último inciso del artículo 6 del citado capítulo I, establece que la calificación otorgada por la Superintendencia de Bancos tendrá una vigencia de diez (10) años, contados desde la fecha de emisión de la resolución de calificación;

QUE mediante memorando N° SB-DTL-2021-0676-M de 09 de marzo de 2021, se establece que la Economista Verónica Rocío Bravo Cartagenova cumple con los requisitos determinados en el citado capítulo I; y,

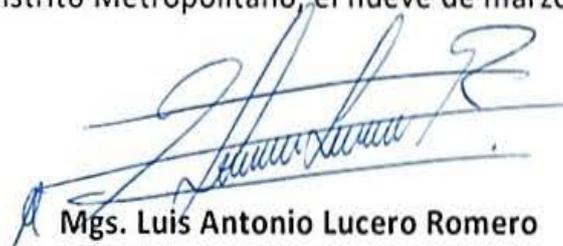
EN ejercicio de las atribuciones delegadas por el Superintendente de Bancos mediante resolución No. SB-2019-280, de 12 de marzo de 2019; y, resolución No. ADM-2021-14787, de 17 de febrero de 2021,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- CALIFICAR a la Economista Verónica Rocío Bravo Cartagenova, portadora de la cédula de ciudadanía No. 1704997632, para que pueda desempeñar las funciones de auditor externo en las entidades sujetas al control de la Superintendencia de Bancos; la presente resolución de calificación tendrá una vigencia de diez (10) años, contados desde la fecha de emisión de la misma.

ARTÍCULO 2.- DISPONER que se incluya la presente resolución en el registro de auditores externos, se le asigne el registro No. AEQ-2021-00086; y, se comunique del particular a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN EL REGISTRO OFICIAL.- Dada en la Superintendencia de Bancos, en Quito, Distrito Metropolitano, el nueve de marzo del dos mil veintiuno.



Mgs. Luis Antonio Lucero Romero
DIRECTOR DE TRÁMITES LEGALES

LO CERTIFICO.- En Quito, Distrito Metropolitano, el nueve de marzo del dos mil veintiuno.



Dra. Silvia Jeaneth Castro Medina
SECRETARIA GENERAL



EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador consagra el principio de autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados, siendo una de las expresiones de la autonomía la facultad normativa de los gobiernos municipales;
- Que**, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico, así como regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, de conformidad con lo previsto en las letras c) y o) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su letra b) determina como competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que**, entre las atribuciones del Concejo Municipal, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en su artículo 57 letra x), la de regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra;
- Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su artículo 91 numeral 1, entre las atribuciones y obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo;
- Que**, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece que corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere dicha Ley;
- Que**, en el primer artículo del Capítulo X denominado “Trámite para la declaración y registro de un bien inmueble bajo régimen de propiedad horizontal” del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal se dispone que esta Municipalidad debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar;
- Que**, con fecha 17 de julio del año 2000, el señor ingeniero León Febres Cordero R., Alcalde de Guayaquil a la época, sancionó y ordenó la promulgación de la “Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil”, a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el cantón; la misma que, ha sido objeto de múltiples reformas;
- Que**, mediante Gaceta Oficial No. 35 del 30 de octubre de 2015, se publicó la “Reforma a la Ordenanza para la facilitación de trámites de construcción y de propiedad horizontal”; y posteriormente, tres reformas que ampliaron sus artículos 4, 8 y sustituyeron su Disposición Reformatoria Única (Gacetas Oficiales Nos. 40, 41 y 65

del 10 de febrero de 2016, 22 de abril de 2016 y 31 de julio de 2017, respectivamente); y,

Que, es necesario agrupar todas las disposiciones normativas contenidas en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones antes citada y sus múltiples reformas, en un solo cuerpo legal relacionadas al trámite para la declaración y registro de un bien inmueble bajo régimen de Propiedad Horizontal, además de actualizarlas en función de las normas técnicas modernas y la legislación vigente, acorde a la demanda de nuevas actividades económicas y de las pre-existentes en el desarrollo de la ciudad, de tal forma que permitan la coexistencia de los usos residenciales de los proyectos urbanísticos actuales y futuros.

En ejercicio de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUAYAQUIL.

CAPÍTULO I

De las Edificaciones Sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal

Art. 1. Objeto. - Esta Ordenanza establece las normas, procedimientos y tasas aplicables a los bienes inmuebles que se declaren bajo régimen de propiedad horizontal en el cantón Guayaquil.

Art. 2. Ámbito. - Podrán someterse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, departamentos, villas de los conjuntos residenciales, oficinas, comercios, locales, bodegas, establecimientos industriales u otros bienes inmuebles que de acuerdo con el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o conectado a un espacio condominal y accesible desde un espacio público, que podrán pertenecer a distintos propietarios, que sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Art. 3. Normativa complementaria. – En los aspectos no previstos en la presente Ordenanza, se aplicará supletoriamente lo establecido en las siguientes normas legales, en lo que fuere procedente:

- a) Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);
- b) Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento vigente; y,
- c) Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.

Art. 4. Aprobaciones externas. - Las edificaciones que se sometan al régimen de propiedad horizontal y que al mismo tiempo realizan el proceso de registro de construcción, deberán obtener y presentar la aprobación de instalaciones de redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios u otros estudios, lo que dependerá de cada proyecto según sus características, emitidas por parte de los organismos correspondientes.

Art. 5. Aprobaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (GADM-G). - La autorización administrativa preliminar puede ser ingresada, según sea la elección del interesado, al mismo tiempo o posterior a la solicitud del registro de construcción del inmueble.

De existir modificaciones en el inmueble construido que no consten en lo aprobado mediante el certificado de registro de construcción, deberá realizarse una modificación de planos, la que deberá ingresarse antes o al mismo tiempo que se presente la solicitud de declaratoria de propiedad horizontal.

Una vez concluida la edificación, los planos definitivos arquitectónicos, estructurales y los de instalaciones, se deben protocolizar y se sentará al margen de la escritura de declaración de propiedad horizontal razón sobre la Notaría y fecha de protocolización de los planos definitivos.

Luego de obtenida la autorización administrativa preliminar, realizada la declaratoria de sometimiento al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública y de su correspondiente inscripción ante el Registro de la Propiedad con la actualización catastral que de ella deriva, se entenderá al trámite de inspección e informe de registro catastral municipal como el único requisito administrativo exigible para la transferencia de bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, en consonancia con lo dispuesto en el reglamento de la ley pertinente.

Art. 6. Normas generales de servicios básicos. - Las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas:

- a) Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para las áreas de uso común, tendrán un medidor independiente.
- b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general de la edificación, el que desaguará en la red de alcantarillado sanitario.
- c) En el sistema eléctrico, cada unidad de ser el caso contará con medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.
- d) Los retiros frontales, laterales y terrazas de cubiertas podrán ser bienes exclusivos o comunales.

Art. 7. Tipo de Bienes.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, villa, local u otro tipo de edificación y condómino en los bienes o espacios destinados a uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, debiendo permitirse su libre acceso.

Art. 8. Modificación de los bienes comunales y exclusivos (Modificatoria). - Para introducir modificaciones en los bienes es necesario lo siguiente:

8.1 Para los bienes exclusivos:

Los bienes exclusivos son los establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General y los que se declaren como tales, entre los que se puede mencionar el piso, casa o departamento, vivienda, local comercial, oficina y/o áreas industriales pertenecientes a los copropietarios de manera privativa que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente y de aquellos no declarados comunes.

Para modificar los **bienes exclusivos**, la obra proyectada no deberá comprometer la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio o Declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones, además, de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud.

8.2 Para los bienes comunes:

Constituyen bienes comunes o comunales los establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, estos bienes pueden ser espacios construidos y abiertos que deban permitir el libre acceso a todos los copropietarios, los que deberán localizarse de manera estratégica cumpliendo con la respectiva Ordenanza de uso y ocupación de suelo.

Para la modificación, construcción o cambio de los **bienes comunes**, se deberá contar con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerza la Administración, según corresponda y siempre que no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal.

Obtener los permisos respectivos de construcción en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Las alícuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General.

Art. 9. Parquesos. – Las edificaciones deben cumplir con el requerimiento de parquesos por cada unidad de vivienda, local comercial, oficina u otros establecidos en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, y estarán vinculados para efectos de transferencia, declarándose como área privativa de la alícuota que correspondiese; lo cual deberá constar en la declaratoria del bien bajo régimen de propiedad horizontal.

CAPITULO II

De la Declaratoria del bien inmueble bajo Régimen de Propiedad Horizontal

Art. 10. Autorización Administrativa Preliminar. - Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 11. Tasa a cobrarse por la declaratoria al régimen de propiedad horizontal, modificatoria y/o revocatoria. - Las personas naturales o jurídicas que soliciten la autorización administrativa preliminar deberán cancelar una tasa que se calculará en base al valor de la propiedad (avalúo del solar + avalúo de la edificación), según los valores establecidos en la "Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón Guayaquil para el bienio" vigente o su equivalente. Esta se aplicará según la siguiente tabla:

Tabla No. 1: Tabla de Valores

Valor en dólares	Tasa %
De 0.01 a 750,000.00	0.10
750,000.01 a 2'000,000.00	0.08
2'000,000.01 a más	0.05

Para la modificación del bien en régimen de propiedad horizontal en casos de aumentos y/o cambios de uso, deberán cancelar una tasa que se calculará de acuerdo al porcentaje de la tabla de valores aplicado al resultado que se obtenga del área a modificar por el valor del m² de la tipología establecida en la "Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón Guayaquil para el bienio" vigente.

Para el trámite de Aprobación de Revocatoria al Régimen de Propiedad Horizontal se aplicarán los mismos porcentajes que constan en la Tabla No. 1: Tabla de Valores.

Art. 12. Requisitos generales. – Para que una edificación sea sometida a régimen de propiedad horizontal, se realicen modificaciones a la misma o se revoque dicho régimen, deberá estar al día en el pago del impuesto predial y cumplir con las normas dispuestas en las Ordenanzas Municipales.

12.1.- Edificaciones nuevas y existentes. - Si se tratare de edificaciones nuevas (solar vacío en catastro), o existentes con aumentos no catastrados, deberá cumplir con las disposiciones y la presentación de la documentación respectiva dependiendo del caso, en la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), la misma que se detalla a continuación:

- a) En caso de que el solar conste en el catastro como vacío, debe contar con un registro de construcción para el proyecto arquitectónico que podrá ingresar antes o

al mismo tiempo que solicite la autorización administrativa preliminar por los canales que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal disponga.

- b) En caso de edificaciones existentes (catastradas) que, contando con la respectiva autorización municipal, presenten incrementos de áreas deberán regularizarse mediante un registro de construcción, que podrá ingresar antes o al mismo tiempo que solicite la autorización preliminar por los canales que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal disponga.
- c) Dos juegos de planos completos laminados e impresos firmados por propietarios, responsable técnico y proyectista en el que se determinen e identifiquen áreas útiles, privativas y comunes con su correspondiente segregación de áreas por trama, color, polilíneas, cotas, linderos, simbología, cuadro de alcuotas, de conformidad con la ley. Además, debe proporcionar la versión digital (formato DWG).
- d) Dos juegos del formulario de declaración de bien en régimen de propiedad horizontal, documento a descargar ingresando al sitio web oficial del GADM-G, firmado por un profesional en ingeniería civil o arquitectura y propietarios; Además, debe proporcionar la versión digital (formato Excel).
- e) Copia de la escritura pública donde se demuestre la titularidad del predio, linderos, mensuras y área, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil.
- f) Copia del historial de dominio actualizado (últimos movimientos).
- g) En caso de que el inmueble esté hipotecado, presentar carta con autenticación notarial de anuencia emitida por el acreedor.
- h) De comparecer el propietario a través de un apoderado, deberá presentarse un poder con facultad de disposición debidamente notariado o en que el propietario confiera su autorización para realizar este trámite. El apoderado debe firmar el formulario y los planos.
- i) En el caso de que la propietaria sea una persona jurídica, deberá anexarse el nombramiento del representante legal, vigente y debidamente inscrito en el Registro Mercantil. El representante legal debe firmar el formulario y los planos.
- j) En caso de solicitar el registro de construcción y la autorización administrativa preliminar al mismo tiempo, deberá presentar la aprobación de instalaciones de redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios u otros estudios, lo que dependerá de cada proyecto según sus características, emitidas por parte de los organismos correspondientes.

12.2.- Edificaciones constituidas en régimen de Propiedad Horizontal. – Deberán solicitar la modificación de propiedad horizontal, que puede ser por cambio de uso de suelo, remodelaciones de fachada, aumentos de área (privativa, útil y/o común), fusiones o divisiones de alcuotas, entre otras. Se indican los siguientes requisitos:

- a) Si presentan aumentos y/o disminución de áreas, cambios de uso de edificación, fusiones o divisiones de alcuotas, deberán cumplir con el proceso de aprobación de planos que podrá ingresar antes o al mismo tiempo que solicite la autorización administrativa preliminar de la modificatoria de propiedad horizontal por los canales que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal disponga.

- b) Convocatoria (de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General).
- c) Acta de asamblea de copropietarios, debidamente notariada con autenticación de firmas conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, en la que se apruebe el proyecto de modificación al régimen de propiedad horizontal.
- d) Copia del historial de dominio actualizado (últimos movimientos).
- e) Copia de la escritura pública de declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal con los respectivos planos aprobados, cuadro de alícuotas, descripción de linderos y mensuras.
- f) Formulario de modificación de bien en régimen de propiedad horizontal; documento a descargar ingresando al sitio web oficial del GADM-G. Utilizar este formulario solo para casos de cambios de uso de suelo. Presentar dos formularios físicos firmados por propietarios y responsable técnico (Ing. Civil, Arquitecto).
- g) Formulario de declaración de bien en régimen de propiedad horizontal, documento a descargar ingresando al sitio web oficial del GADM-G. Utilizar este formulario solo para casos de aumento o disminución de porcentajes de alícuotas. Presentar dos formularios físicos firmados por propietarios y responsable técnico (Ing. Civil, Arquitecto).
- h) Dos juegos de planos completos laminados e impresos firmados por propietarios, responsable técnico y proyectista que contengan información de la o las alícuotas a modificar en el que se determinen e identifiquen áreas útiles, privativas y/o comunes con su correspondiente segregación de áreas por trama, color, polilíneas, cotas, linderos, simbología, cuadro de alícuotas, de conformidad con la ley. Además, debe proporcionar la versión digital (formato DWG).
- i) En caso de que el inmueble esté hipotecado, presentar carta con autenticación notarial de anuencia emitida por el acreedor.
- j) De comparecer el propietario a través de un apoderado, deberá presentarse un poder con facultad de disposición debidamente notariado o en que el propietario confiera su autorización para realizar este trámite. El apoderado debe firmar el formulario y los planos.
- k) En el caso de que la propietaria sea una persona jurídica, debe anexarse el nombramiento del representante legal, vigente y debidamente inscrito en el Registro Mercantil. El representante legal deberá firmar el formulario y los planos.
- l) En caso de realizar la aprobación de planos y la autorización administrativa preliminar para modificación del régimen de propiedad horizontal al mismo tiempo, deberá presentar en ambos procesos la aprobación de instalaciones de redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía, y sistemas de prevención de incendios u otros estudios, lo que dependerá de cada proyecto según sus características, emitidas por parte de los organismos correspondientes.

Se deja establecido que la Autorización Administrativa Preliminar para Modificación del régimen de Propiedad Horizontal es el documento habilitante para que el propietario pueda realizar cambios en la edificación, acompañado de la obtención de la aprobación de planos.

12.3.- Aprobación de la Revocatoria del régimen de propiedad horizontal. - Para el trámite de aprobación de la revocatoria del régimen de propiedad horizontal, autorizado previamente por la Asamblea de condóminos, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- a) Presentar acta de asamblea notariada con la aprobación de los copropietarios que representen el 100% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.
- b) El inmueble declarado bajo régimen de propiedad horizontal no debe contar con la imposición de hipotecas.
- c) Presentar escritura pública de declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal con el respectivo cuadro de alícuotas y planos aprobados de la propiedad horizontal a revocarse.
- d) Presentar escrituras públicas donde consten la titularidad de los predios.
- e) Historial de dominio con los últimos movimientos inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil de cada alícuota a revocarse.

Art. 13. Procedimiento para la autorización administrativa preliminar de sujeción y/o modificación al régimen de propiedad horizontal. - El procedimiento para la obtención de la autorización administrativa preliminar se sujeta a las siguientes reglas:

1. Analizada la solicitud del interesado, el GADM-G emitirá la certificación de que el proyecto de declaratoria o modificatoria de propiedad horizontal cumple con las normas técnicas aplicables, con el cual se emitirá el acto administrativo resolutorio que contenga la autorización administrativa preliminar.
2. Extendida la autorización administrativa preliminar sea de declaratoria o modificatoria del régimen de propiedad horizontal, el interesado deberá elevarla a escritura pública, a la cual se anexarán los certificados de avalúos de las alícuotas que conforman dicha propiedad horizontal según sea el caso, entre otra documentación.
3. La escritura pública de declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal y/o su modificatoria deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil.
4. En el caso de las revocatorias del régimen de propiedad horizontal, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el acto administrativo resolutorio donde se deja sin efecto la autorización de la incorporación al régimen de propiedad horizontal.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

PRIMERA. - Toda solicitud ingresada en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil hasta antes de la publicación de esta Ordenanza, seguirá el mismo procedimiento establecido en las normas vigentes al momento del ingreso de la solicitud.

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA. - La aplicación y cumplimiento de la presente Ordenanza se le encarga a la Dirección Municipal de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos, y Control Minero.

SEGUNDA. - Las Direcciones competentes tales como Dirección de Desarrollo Institucional, Dirección de Informática, Dirección Financiera y otras, realizarán las gestiones que sean necesarias e implementarán los procedimientos respectivos para la ejecución de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

PRIMERA. - Deróguese toda normativa de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente 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 CUATRO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2021.



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

Ing. Josué Sánchez Camposano
VICEALCALDE DE GUAYAQUIL



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

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

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUAYAQUIL**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 28 de enero y 04 de febrero de 2021, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma virtual a través de herramientas telemáticas.

Guayaquil, 09 de febrero 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 QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUAYAQUIL”**, 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, 10 de febrero 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 QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUAYAQUIL**, la señora Doctora Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a los 10 días del mes de febrero del año 2021.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 10 de febrero de 2021



Firmado electrónicamente por:
MARTHA GRACIELA
HERRERA GRANDA

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

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**CONSIDERANDO:**

- QUE,** el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador establece el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir. (...);
- QUE,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. (...)”*;
- QUE,** el inciso segundo del Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- QUE,** el numeral 4 del artículo de 264 de la Constitución de la República del Ecuador en relación a las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, contempla las de 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,** el Art. 4 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados dispone la recuperación y conservación de la naturaleza y el mantenimiento de medio ambiente sostenible y sustentable;
- QUE,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala lo siguiente:

“Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

(...)

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;

e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras; (...).”

“Art. 568.- Servicios sujetos a tasas.- Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios:

(...)

d) Recolección de basura y aseo público; (...).”

QUE, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que “*Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.*”

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos.

Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes.

El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.”;

QUE, a través de la Gaceta Oficial Municipal No. 28 de fecha 06 de noviembre de 2020, y en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1369 de fecha 03 de diciembre de 2020, se publicó la “**ORDENANZA DE DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LA TASA PARA LA RECOLECCIÓN, TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL DE DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN GUAYAQUIL.**”, y;

QUE, la referida ordenanza fue actualizada e incluyó disposiciones importantes como las exoneraciones, las cuales están adecuadas a la realidad del desarrollo de la ciudad de Guayaquil; posteriormente se dictaron otras normas cantonales que propenden al estímulo tributario y, en particular, a la Ordenanza de estímulo para el transporte dentro del cantón Guayaquil, la cual respalda el uso de vehículos a energía eléctrica para el transporte público, los cuales requieren de lugares de abastecimiento de energía eléctrica, denominados electrolinerías.

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

EXPIDE

La PRIMERA REFORMA A LA “ORDENANZA DE DETERMINACION Y RECAUDACION DE LA TASA PARA LA RECOLECCION, TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL DE DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN GUAYAQUIL.”

Artículo 1.- Reemplácese el artículo 13 de la Ordenanza, que trata de las Exoneraciones, por el siguiente:

“Únicamente estarán exoneradas de la Tasa a la que se refiere la presente Ordenanza, las antenas transmisoras, y las estructuras publicitarias que cumplan con las ordenanzas municipales correspondientes, que dispongan de medidores independientes, destinados exclusivamente para dichas estructuras. Así como también, los contribuyentes propietarios de predios Acuícolas y Agropecuarios.

De igual manera, se encuentran exonerados todos los predios en donde funcionen las denominadas electrolineras (estación de venta y carga de energía eléctrica para vehículos), para cualquier tipo de vehículo eléctrico que preste cualquier servicio. Los propietarios de dichos establecimientos deberán solicitar, la correspondiente aprobación de exoneración ante el Director Financiero Municipal.”

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 CUATRO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2021.



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

Ing. Josué Sánchez Camposano
VICEALCALDE DE GUAYAQUIL



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

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

CERTIFICO: Que la presente **PRIMERA REFORMA A LA “ORDENANZA DE DETERMINACION Y RECAUDACION DE LA TASA PARA LA RECOLECCION, TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL DE DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN GUAYAQUIL”**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 28 de enero y 04 de febrero de 2021, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma virtual a través de herramientas telemáticas.

Guayaquil, 11 de febrero 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 **PRIMERA REFORMA A LA “ORDENANZA DE DETERMINACION Y RECAUDACION DE LA TASA PARA LA RECOLECCION, TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL DE DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN GUAYAQUIL”**, 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, 12 de febrero 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 **PRIMERA REFORMA A LA “ORDENANZA DE DETERMINACION Y RECAUDACION DE LA TASA PARA LA RECOLECCION, TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL DE DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN GUAYAQUIL”**, la señora Doctora Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a los 12 días del mes de febrero del año 2021.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 12 de febrero de 2021

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

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

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) Desechación 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 Reformatoria 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, 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.

- 2.1.-** Los proyectos referidos en el artículo 1 de esta Ordenanza, se desarrollarán en zonas urbanas, de expansión urbana de la ciudad de Guayaquil, así como también y 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**).
- 2.2.-** En el resto del territorio no comprendido en la disposición anterior, se aplicarán las normas que para cada caso apruebe el Concejo Municipal, previo informe de las Direcciones de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (**DUPOT**); de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (**DECAM**) y de La Dirección de Asesoría Jurídica (**DAJ**).
- 2.3.-** En los ámbitos territoriales anteriormente señalados, sin embargo, no se podrá aplicar ninguna de las modalidades de parcelaciones y de desarrollos urbanísticos previstos en la presente ordenanza, en terrenos que no hayan obtenido previamente la calificación de Suelo Urbanizado, Urbanizable, y No Urbanizable, al tenor de lo que establece la Ordenanza 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 120 días calendario, 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, 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 Medio Ambiente (DMA) del GADM-G emitirá un informe, en caso de ameritarse, respecto de las normas generales de conservación y protección ambiental aplicables a algún proyecto urbanístico, en el marco de lo establecido en 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 del mismo, especies nativas (Ver Anexo No. 3).

7.2.2.- Los diseños y posterior utilización de dichas áreas, se sujetarán a lo que determine el correspondiente Plan de Manejo Ambiental aprobado por la DMA si este fuera necesario.

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 que contemple más de diez lotes, se considerará como un proyecto urbanístico, por lo que deberá someterse a todos los requerimientos estipulados en el Capítulo dos (2) de esta Ordenanza.

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 urbanización 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 y de expansión urbana la dotación de Agua Potable, Red Eléctrica, Red de Voz y Datos, Red de Sistema contra Incendio, Sistema de Recolección de Aguas Lluvias y Aguas Servidas, para lo cual previamente se establecerán las características específicas que deberán tener cada una de ellas.

Se entenderá como infraestructura básica mínima para las áreas rurales la dotación de Agua Potable, Red Eléctrica, para lo cual previamente se establecerán las características específicas que deberán tener cada una de ellas. 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 prestatarías de los servicios públicos.

b.- El predio objeto de un fraccionamiento que no sea considerado como un proyecto urbanístico, su propietario 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 desarrollador.
- b)** Que en los casos de propuestas de fraccionamiento que contemplen la apertura de una o más 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.
- c)** En aquellas subzonas que no especifiquen el frente y área mínima de lotes, la DUPOT, deberá determinar dichas características.
- d)** 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 (registro de construcción, registro catastral e inspección final).

- e) 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.
- f) Independientemente del número de lotes que se planteen, en los casos de propuesta de fraccionamiento que abarquen superficies de más de 5 hectáreas y que contemplen la apertura de una o más vías de acceso, se considerará igualmente como una urbanización, por lo que deberá someterse a dicha propuesta y cumplir todos los requerimientos del Capítulo 2 de esta Ordenanza.

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 4 literales siguientes:

- a) Que los lotes resultantes de la división sean mayores o igual a cinco (5) hectáreas.
- 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

Se permitirán fraccionamientos de solares con uso complementario al agropecuario, en solares con superficies no menores a una hectárea (1 há.), siempre y cuando los solares resultantes sean destinados para el desarrollo de proyectos de generación de fuentes de energía alternativa, limpia y renovable, tales como la eólica, solar (fotovoltaica, térmica), geotérmica, biomasa, hidráulica, mareomotriz, etc., y otro tipo de proyectos que no siendo destinados a generación de fuentes de energía alternativas, sean complementarios y necesarios para el desarrollo agropecuario (mejoramiento de semillas, laboratorios de investigación, etc.).

En los casos de modificar su uso con posterioridad a la aprobación de la división, deberá cumplir con los porcentajes de ACM del 15%.

9.1.3.- Fraccionamientos Especiales.

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, toda vez que los solares resultantes de dicha división cumplan con las dimensiones mínimas contenidas en el plano del proyecto urbanístico aprobado y con las establecidas en el respectivo Reglamento Interno. Este se someterá al proceso de subdivisión de lotes.

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.

a) **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;

b) **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, exista un predominio de lotes de iguales condiciones. Este deberá ser acompañado de un informe técnico en el que se demuestre que existe incongruencia entre las Ordenanzas vigentes y la realidad del sector”

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 más 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 Tránsito 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.

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.

11.1.- Urbanizaciones Residenciales.

Desarrollos que proporcionan fundamentalmente solares que incluyan o no unidades de vivienda, dotados de obras de infraestructura vial, servicios básicos, y equipamientos comunitarios calculados en función de la población a servir, de acuerdo a 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 como unidad de vivienda una unidad habitacional con 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 m²
- 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 m²
- 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 (336m²).

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 a 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 a la naturaleza del peligro por tipo de industria, se deberá acatar las recomendaciones que establezcan en forma conjunta la Dirección de Medio 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 a lo establecido en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

11.6.- Urbanizaciones en Suelo no Urbanizable.

Son las que podrán desarrollarse en suelos 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.

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 a 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 (3.000m²), 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 ésta 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 de la Máxima Autoridad del GADM-G o su Delegado.

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 a 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 a 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° y 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 y Residenciales de Interés Social 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 a 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:

- a)** Formulario descargable del portal web (www.guayaquil.gob.ec), suscrito por el propietario (Persona Natural o Persona Jurídica) y el responsable técnico, en el que indique de manera expresa su requerimiento de división y/o fusión de solares.
- b)** Copia del documento que acredite la titularidad del predio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y catastrado (escritura).
- c)** Validación del Predio en consulta (Subdirección de Catastro).
- d)** Plano en formato digital DWG (AUTOCAD 2014) con la propuesta de división, fusión o fusión / división, de acuerdo a los formatos contenidos en el Anexo 2 de esta ordenanza; de tratarse de fraccionamientos en predios rurales, deberán presentar los polígonos por tipo de sembríos existentes.
- e)** Los planos del levantamiento de toda propuesta de fraccionamiento y/o fusión de solares deberán estar debidamente georreferenciados con coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S.
- f)** En caso de tratarse de predios con pendientes, deberá presentar el Levantamiento Altimétrico en formato DWG (AUTOCAD 2014).

- g) Indicar en los Planos el paso de canales de aguas, líneas de transmisión eléctrica, o cualquier otra afectación.
- h) Toda la información deberá ser presentada en formato digital PDF, DWG, etc.

Nota: Las escrituras del predio a urbanizar deberán estar acorde a la validación aprobada por el GADM-G.

24.2.- Paso 2.- Aprobación de Fraccionamiento, de Fusión y/o División.

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 y firmados por el 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.quayaquil.gob.ec), mediante el cual la DECAM, procederá a verificar si éste cumple con las normas urbanísticas aplicables.

En caso que el proyecto contemple edificaciones, el promotor podrá conjuntamente con lo anterior, solicitar la revisión y aprobación previa de sus proyectos por parte 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 (Validado por La Subdirección de Catastro). Si el predio no ha sido validado, tendrá que realizar el mismo en la Subdirección de Catastro previo al ingreso.

- c) 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.
- d) En los Planos deberán estar dibujadas las afectaciones de servidumbres, así como también las afectaciones de proyectos urbanísticos y/o viales del GADM-G.
- e) Copia simple de escrituras del o los predios que formen parte del proyecto urbanístico.
- f) Factibilidad de la infraestructura básica, emitido por la empresa prestataria de dichos servicios.
- g) Aprobación de la DACMSE del plan de manejo de desechos sólidos (Ubicación del Centro de Acopio).
- 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 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) Licencia Ambiental del proyecto acorde a lo determinado en la categorización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente (si fuese requerido).
 - 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 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, 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 estén construidas al 100% según 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 y Tasas, Garantías, Prórrogas y Multas.

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.

Las mencionadas garantías y/o pólizas deberán ser otorgadas a favor del GADM-G, con carácter 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 las mismas, 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 la aceptación de las mismas, 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 formula:

$$\text{Tasa Prórroga} = (\text{TASA FISCALIZACIÓN/TIEMPO CRONOGRAMA}) \times \text{TIEMPO DE PRÓRROGA}$$

$$\$. \quad / \quad \text{días} \quad \text{días}$$

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 multa 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:

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

Esta multa deberá ser cancelada en la Dirección Financiera, previo al debido proceso sancionatorio.

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 Multa 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 al 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; salvo que se trate de asuntos de orden jurídico, que requieran ser consultados a la Dirección de Asesoría Jurídica. Sin perjuicio de lo cual, en los casos de controversia o duda, previo a emitirse el correspondiente pronunciamiento jurídico, la DECAM deberá remitir a la DAJ, un informe detallado del caso, con su correspondiente análisis y debida documentación pertinente de respaldo, en el cual se incluirá en la parte final una recomendación de solución, con la opinión del asesor legal de la DECAM.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

Los proyectos urbanísticos que hayan sido aprobados 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 culminar el proyecto con las normas y disposiciones vigentes a la fecha de su aprobación.

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.

DISPOSICION DEROGATORIA

ÚNICA. - Por efectos de la promulgación de la presente Ordenanza, se deja sin efecto, y por tanto derogada, la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos, promulgada según Gaceta Oficial # 5 del 24 de enero del 2011 y sus posteriores Reformas, la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios, y sus posteriores Reformas, la Ordenanza que Reglamenta el Cobro de la Tasa por Fiscalización de Urbanizaciones; 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 VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2021.



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

Dra. Cynthia Viteri Jiménez
ALCALDESA DE GUAYAQUIL



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 26 de noviembre de 2020 y 21 de enero de 2021, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma virtual a través de herramientas telemáticas.

Guayaquil, 22 de enero 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, 28 de enero de 2021



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

Ing. Josué Sánchez Camposano
ALCALDE DE GUAYAQUIL (E)

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**, el señor Ingeniero Josué Sánchez Camposano, Alcalde de Guayaquil, encargado, a los 28 días del mes de enero del año 2021.- **LO CERTIFICO.-**

Guayaquil, 28 de enero 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**

EQUIPAMIENTO	INSTALACIONES
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

EQUIPAMIENTO	INSTALACIONES
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

EQUIPAMIENTO	INSTALACIONES
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

EQUIPAMIENTO	INSTALACIONES	M2 x viv.	Solar Min.
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

EQUIPAMIENTO	INSTALACIONES	M2 x viv.	Solar Min.
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

EQUIPAMIENTO	INSTALACIONES	M2 x viv.	Solar Min.
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.

- 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 PLANO PARA PROPUESTA DE DIVISIÓN DE SOLARES

UBICACIÓN

AV. BOLIVIA
AV. BOLIVIA
CALLE
CALLE
CALLE

GRÁFICO SEGÚN ESCRITURAS

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

PROPOSTA DE DIVISIÓN

COORDENADAS DEL VERTICE (MÉTRICO)

PTD	X	Y
1		
2		
3		
4		

GRÁFICO DEBE INCLUIR EDIFICACION EN CASO DE EXISTIR

PROPIEDAD DE DIVISION

S.O. AREA CONSULTA		S.O. AREA DIVISION	
LINDEROS	MEZAJA	LINDEROS	MEZAJA
NORTE		NORTE	
SUR		SUR	
ESTE		ESTE	
OESTE		OESTE	
AREA		AREA	

FORMA DE DIVISION

S.O. AREA CONSULTA		S.O. AREA DIVISION	
LINDEROS	MEZAJA	LINDEROS	MEZAJA
NORTE		NORTE	
SUR		SUR	
ESTE		ESTE	
OESTE		OESTE	
AREA		AREA	

FORMA DE DIVISION

S.O. AREA CONSULTA		S.O. AREA DIVISION	
LINDEROS	MEZAJA	LINDEROS	MEZAJA
NORTE		NORTE	
SUR		SUR	
ESTE		ESTE	
OESTE		OESTE	
AREA		AREA	

FORMA DE DIVISION

S.O. AREA CONSULTA		S.O. AREA DIVISION	
LINDEROS	MEZAJA	LINDEROS	MEZAJA
NORTE		NORTE	
SUR		SUR	
ESTE		ESTE	
OESTE		OESTE	
AREA		AREA	

NOTAS

Las Firmas son los juicios y expresos presentados.

DIVISION DE SOLAR

PROYECTO	FECHA	ESCALA

OBSERVACIONES:

2.2.- FORMATO DE PRESENTACIÓN PLANO PARA PROPUESTA DE FUSIÓN DE SOLARES



FORMATO PARA TRÁMITE DE FUSIÓN (DECAM - CEUS)

GRÁFICO SEGÚN ESCRITURA

LINDERO SUR
NOMENCLATURA DE CALLE

SOLAR # ?		SOLAR # ?	
LINDEROS	ÁREA	LINDEROS	ÁREA
NORTE		NORTE	
SUR		SUR	
ESTE		ESTE	
OESTE		OESTE	
ÁREA		ÁREA	

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

LINDERO SUR
NOMENCLATURA DE CALLE

SOLAR # ?		SOLAR # ?	
LINDEROS	ÁREA	LINDEROS	ÁREA
NORTE		NORTE	
SUR		SUR	
ESTE		ESTE	
OESTE		OESTE	
ÁREA		ÁREA	

EN EL LEVANTAMIENTO PROYECTAR LOS PERMITE TROS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

PROYECTO DE FUSIÓN

LINDERO SUR
NOMENCLATURA DE CALLE

SOLAR # ?		SOLAR # ?	
LINDEROS	ÁREA	LINDEROS	ÁREA
NORTE		NORTE	
SUR		SUR	
ESTE		ESTE	
OESTE		OESTE	
ÁREA		ÁREA	

UBICACIÓN:

SECTOR: _____
 PARROQUIA: _____
 CORDÓN: _____
 MANZANA: _____
 CALLES: _____

NOTA:
 Los límites de los lotes fusionados a presentarlos en el plano de fusión.

PROYECTO DE FUSIÓN

PROYECTANTE	PROYECTO	PROYECTO

OBSERVACIONES:

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
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 bauhinifolia</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>Glicidia 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

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 consagra la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, al igual que lo determina en artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos municipales tendrán entre otras competencias exclusivas las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece entre las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, letra a) planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; letra b) ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y letra i) elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** en concordancia con el considerando inmediato anterior, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece entre las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; siendo obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;
- Que,** es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales y su actualización, como base para la planificación territorial y seguridad jurídica del derecho de propiedad en el cantón;
- Que,** el artículo 4 de la ORDENANZA QUE ESCINDE A LA DIRECCIÓN DE URBANISMO, AVALÚOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y EN LA DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS, Y CONTROL MINERO, publicada en la Gaceta oficial N° 13 del 30 de enero de 2020, determina las funciones de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos, y Control Minero, entre las cuales está la de “Mantener actualizada la base alfanumérica del sistema de catastro”; y,

Que, en la Gaceta Municipal 17 publicada el 19 de junio de 2020, se publicó la ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN, INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO, la cual dispone la incorporación al sistema de catastro municipal de aquellas edificaciones terminadas que no se encuentran registradas y que entró en vigencia el 03 de agosto de 2020.

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

EXPIDE:

La ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO

Art. 1. Objeto.- Esta ordenanza tiene por objeto actualizar la información del sistema catastral del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, respecto a las edificaciones y los usos de la edificación de los predios que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos:

Edificaciones concluidas que:

- Obtuvieron el registro de construcción, no han sido registradas en el catastro municipal y que la vigencia de su registro de construcción se encuentre caducado.
- Obtuvieron el registro de construcción hasta el 03 de agosto de 2020, fecha en que entró en vigencia la “Ordenanza especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro”, que dicho registro se encuentre vigente, que la edificación no haya sido registrada en el catastro municipal ni haya realizado la inspección final.
- Obtuvieron el respectivo registro de construcción, hayan sido registradas o no en el catastro municipal y posteriormente realizaron aumentos o cambios en los planos de la edificación aprobada sin la debida autorización municipal y que la vigencia de su registro de construcción se encuentre caducado o se encuentre vigente siempre y cuando haya sido aprobado hasta el 03 de agosto de 2020; independientemente de si dichos cambios respetan o no las normas de edificación correspondientes.

- No obtuvieron el respectivo registro de construcción, no obtuvieron el respectivo registro catastral ni la inspección final; independientemente de si dichas edificaciones fueron construidas respetando o no las normas de edificación correspondientes.

Establecimientos donde se ejerzan actividades diferentes a las registradas en el sistema de catastro; siempre que, se hayan ejercido de manera consecutiva, por lo menos durante los últimos cinco años contados a partir del 03 de agosto de 2020, fecha en que entró en vigencia la “Ordenanza especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro”.

Art. 2. Ámbito de aplicación.- Esta ordenanza rige para todas las edificaciones con servicios básicos (agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o pozo séptico) concluidas hasta que la presente Ordenanza sea publicada en la Gaceta Oficial Municipal y el Registro Oficial (con cubierta, enlucidas, puertas y ventanas instaladas) aptas para ser utilizadas (habitables y/o funcionales), ubicadas en las zonas urbanas y de expansión urbana del cantón Guayaquil. Para el caso de edificaciones con varios niveles podrán acogerse a esta ordenanza los niveles completamente terminados.

La Dirección de Control de edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, en cumplimiento de sus atribuciones y funciones establecidas en la normativa vigente, actualizará el sistema catastral, previo informe técnico de la Subdirección de Control de Edificaciones y Usos de Suelo, en los siguientes casos:

- a) Las edificaciones concluidas que hayan sido construidas hasta la entrada en vigencia de la “Ordenanza especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro”, siempre y cuando se cumpla con las condiciones determinadas en el artículo 2 de la presente ordenanza y no se encuentre incurso en las excepciones mencionadas en el artículo 4.
- b) El uso de la edificación para establecimientos con actividades permitidas en los cuadros de compatibilidad de Usos de Suelo aplicables a la zona donde se ubique el predio, siempre y cuando cumplan con los condicionamientos mínimos determinados en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones vigente y sus reformas, con excepción del Anexo 5 con lo que respecta al requerimiento de estacionamientos.
- c) El uso de la edificación para establecimientos cuyas actividades se encuentran como permitidas en los Cuadros de Compatibilidad de Usos de Suelo aplicables a las zonas donde se ubique el predio y no cumplan con los condicionamientos mínimos determinados en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones vigente y sus reformas (sin considerar el anexo 5), siempre y cuando dichas actividades se hayan ejercido por un lapso de tiempo de al menos 5 años consecutivos.

Art. 3.- Para los casos de las actividades distintas a las establecidas en los Cuadros de Compatibilidad de Usos de Suelo determinados en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones vigente y sus reformas, que se quieran acoger a esta Ordenanza, deberán cumplir con los condicionamientos mínimos determinados para cada actividad, con excepción al anexo 5 que respecta al número de parqueos necesarios. Estos casos deberán pasar previamente por un análisis de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro Avalúos y Control Minero, cuyo informe técnico pasará a conocimiento de la Comisión Permanente de Urbanismo y luego para aprobación o archivo del Concejo Municipal; siempre y cuando se hayan ejercido por un lapso de tiempo de al menos 5 años consecutivos.

Art. 4. Exclusiones. – Se excluyen de la aplicación de esta ordenanza, las edificaciones y establecimientos siguientes:

- Edificaciones que ocupen la vía pública (salvo excepciones del Art. 8) o propiedad privada ajena.
- Edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.
- Edificaciones que tengan afectaciones por servidumbre, salvo consentimiento expreso de la entidad beneficiaria de la servidumbre.
- Edificaciones que se encuentren en una zona de riesgo determinadas por las entidades públicas competentes.
- Edificaciones que se encuentren en áreas o zonas protegidas.
- Edificaciones que se encuentren invadiendo la zona del soportal.
- Edificaciones en estado vetusto.
- Edificaciones que se encuentren en predios no legalizados (salvo los casos de legalizaciones municipales).
- Los establecimientos destinados a las siguientes actividades no podrán regularizar el USO, pero si su edificación:
 - Casas de citas, cabarets, prostíbulos y similares.
 - Billares, bares, discotecas.
 - Antenas, Radiobases, Letreros en general (no podrán regularizar la infraestructura).
 - Patio de contenedores, recicladoras.
 - Similares y afines a las actividades desarrolladas en mercados públicos municipales, y que se encuentran en un radio de 4 manzanas en el caso de mercados minoristas y 8 manzanas en el caso de mercados mayoristas.

Art. 5. Actualización catastral de la edificación y/o uso de suelo.– Es el procedimiento a través de cual el titular del predio o su representante legal, se acoge a la presente ordenanza y presenta información referente a su edificación y/o uso de suelo acompañada de documentación actual, veraz y cierta; para revisión, análisis y emisión del respectivo informe técnico de cumplimiento, por parte de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.

En caso de procedencia, la Subdirección de Catastro actualizará la información catastral correspondiente. Para los casos determinados en el artículo 2 bastará el informe técnico emitido por la Subdirección de Control de Edificaciones y uso de suelo. Para los casos contemplados en el artículo 3 será necesaria la resolución aprobatoria del Concejo Municipal para la actualización catastral.

La actualización catastral de la edificación no implica en ningún momento que la Municipalidad reconoce el cumplimiento de las normas técnicas de construcción, por lo que la administración se reserva el derecho a realizar los controles posteriores en ejercicio de sus competencias.

El GAD Municipal de Guayaquil a través de la dirección competente podrá realizar las inspecciones necesarias para asegurarse que la información declarada por el solicitante en los formularios, sea veraz y correcta.

Art. 6.- El (los) poseionario (s) de predios propiedad municipal, podrán ingresar el formulario de “Declaración de edificación construida y/o ejercicio de actividades comerciales no catastrados” y acogerse a la presente ordenanza, siempre y cuando cumpla (n) una de las siguientes condiciones:

- a) El predio se encuentre en proceso de legalización en la Dirección de Terrenos y Servicios Parroquiales, y ubicado dentro de los polígonos determinados en las leyes 37 u 88 y sus reformas; y las ordenanzas municipales.
- b) Posea un Contrato de Arrendamiento vigente.
- c) Posea un Contrato de Comodato vigente.
- d) Que el poseionario tenga forma de comprobar la titularidad sobre la edificación, sea a través de una Escritura de Entrega de Obra Inscrita en el Registro de la Propiedad o una Declaración Juramentada de quien construyo la edificación.

Art. 7. Requisitos para la actualización catastral.- El titular del predio o su representante legal podrá realizar la actualización presentando la siguiente documentación:

- Escrituras inscritas registradas y catastradas que acrediten la propiedad del bien inmueble sobre el que se construyó la edificación.
- Declaración juramentada del titular del predio o su representante legal con la información técnica real y actualizada requerida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. El medio de presentación será mediante formulario o formato que determine el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil
- Documentos que demuestren la preexistencia del desarrollo de la actividad en el predio motivo de la solicitud.
- Responsabilidad técnica, sin perjuicio de la responsabilidad prevista en el artículo 8 de la presente ordenanza. La firma de un profesional de la construcción que asume la responsabilidad técnica será obligatoria para los casos en que se realice la declaración de la construcción y que el área declarada sea igual o mayor de 50 m²

Art. 8.- Salientes y voladizos.- Para los sectores en los cuales la norma de edificación no permite los salientes o voladizos o, siendo permitido en el sector, el voladizo de la edificación declarada excede el límite de la norma, se registrará el voladizo siempre y cuando:

- a) Que frente al voladizo no se encuentren cables aéreos de tendido eléctrico que comprometa la seguridad a las personas. En caso de existir cables de tendido eléctrico frente al voladizo, el propietario presentará un documento emitido por

CNEL o la institución que haga sus veces, donde se determine que la distancia a la que se encuentra la edificación de los cables de tendido eléctrico no constituye peligro para los ocupantes de la edificación o para la provisión del servicio en el sector.

- b) Que el voladizo no supere el 50% del ancho de la acera, y no podrán superar 1.20 metros.
- c) La altura mínima del voladizo no podrá ser inferior a 2.60 metros medidos desde la acera.
- d) En edificaciones a línea de lindero que enfrenten vías peatonales, se permitirán voladizos hasta el 12% del ancho de la vía y/o hasta un máximo de 1.20 metros.
- e) En los casos en los que se supere el porcentaje del voladizo sobre la acera o peatonal el GAD Municipal de Guayaquil deberá realizar una inspección en sitio para constatar la viabilidad de acogerse a esta ordenanza.

En caso de que no se cumpla con lo dispuesto en el presente artículo y/o que el voladizo represente un riesgo para la ciudadanía, determinado en las acciones de control desarrollados por la administración, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil iniciará las acciones administrativas y legales que correspondan para precautelar la seguridad de la ciudadanía a través de los procesos sancionatorios que correspondan.

Art. 9.- Responsabilidad del titular del predio.- El titular del predio será responsable de la información y documentación presentada en la declaración juramentada, que para el efecto proporcionará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, así como también de los daños a terceros y/o a la administración pública que se puedan suscitar por el incumplimiento de las normas técnicas de construcción establecidas en las Ordenanzas Municipales vigentes, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica para la optimización y eficiencia de trámites administrativos y su Reglamento.

Art. 10.- De la tasa de habilitación y control.- Los establecimientos que se acojan a la presente ordenanza y actualicen su información catastral, de acuerdo al procedimiento establecido, quedarán habilitados para continuar ejerciendo las mismas actividades económicas que realizaban a la fecha de la emisión de la presente Ordenanza y el uso de la edificación quedará registrado en el sistema catastral municipal como comercial o comercial-residencial, según sea el caso.

Para tales efectos deberán pagar la correspondiente patente municipal y tasa de habilitación.

En caso de que el establecimiento que se acoja a la presente ordenanza y cuyo uso de la edificación se registre como comercial o comercial-residencial, según sea el caso, en el futuro quiera ejercer otras actividades económicas, estas deberán cumplir con los cuadros de compatibilidad de usos de suelo que norman el sector donde se ubica el predio.”

Art. 11.- Mecanismos de Control.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil podrá, en cualquier momento, solicitar información, inspeccionar y realizar mecanismos de control previos o posteriores a la actualización catastral sobre la veracidad de lo declarado y/o documentación presentada por los propietarios de los predios. En caso

de detectar falsedad en la información y/o documentación presentada, se iniciará el proceso sancionatorio correspondiente.

Art. 12.- Causales de nulidad.- Son causales de nulidad del acto administrativo, las establecidas en el Código Orgánico Administrativo, de igual manera el procedimiento a aplicarse para el efecto, será el previsto en aquella norma superior.

Art. 13.- Aplicación de multas.- Las personas interesadas que se acojan y cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza municipal, se aplicará una multa por haber ejecutado obras de infraestructura, edificación o construcción sin los correspondientes permisos municipales o que hayan incumplido o excedido lo estipulado en dichos permisos de acuerdo a la siguiente tabla:

Metros cuadrados construidos sin actualización catastral	Multa por no actualizar zonas periféricas *	Multa por no actualizar en demás sectores
hasta 500 m ²	10% SBU	10% SBU
Mayor a 500 m ² hasta 1000 m ²	100% SBU	200% SBU
Mayor a 1000 m ²	200% SBU	400% SBU

Art. 14.- Vigencia.- La presente Ordenanza mantendrá la vigencia determinada en la "Ordenanza especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro", publicada en la Gaceta Oficial Municipal No. 17, contados a partir del 03 de agosto de 2020; es decir que su vigencia se mantendrá hasta el 02 de agosto de 2022.

Art. 15.- Obligación de actualizar la información catastral.- Una vez que entre en vigencia la presente ordenanza y durante el plazo determinado por este cuerpo legal, los propietarios de los predios tienen la obligación de solicitar la actualización catastral de la edificación y/o el uso de suelo según lo dispuesto en esta ordenanza.

Art. 16.- Infracciones y Sanciones.- El procedimiento sancionador será conforme a lo previsto en el Código Orgánico Administrativo.

Art. 17. Se constituyen como infracciones graves, el incumplimiento de la obligación de actualización catastral por parte de los propietarios de los predios incurso en los casos determinados por la presente ordenanza una vez finalizada la vigencia del presente cuerpo legal.

Para las faltas graves se impondrá una multa de acuerdo con el siguiente cuadro:

Metros cuadrados construidos sin actualización catastral	Multa por no actualizar zonas periféricas *	Multa por no actualizar en demás sectores
hasta 500 m ²	20% SBU	20% SBU
Mayor a 500 m ² hasta 1000 m ²	200% SBU	400% SBU
Mayor a 1000 m ²	400% SBU	800% SBU

Art. 18. Se constituyen como infracciones muy graves, el incumplimiento a la obligación de presentar información actual, cierta y veraz sobre la edificación y/o su uso de suelo que induzcan a la administración municipal a registrar datos incorrectos en el sistema catastral.

Para las faltas muy graves se impondrá una multa de 0.8 SBU para los casos pertenecientes a las zonas periféricas y de 8 SBU para los demás sectores, sin perjuicio de iniciarse el procedimiento sancionador por parte de una de las Comisarías Municipales competentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La presente ordenanza también será aplicable en aquellas edificaciones que tengan causa iniciada en una de las Comisarías Municipales, debiendo el Comisario suspender o archivar el proceso, si el contraventor o infractor juzgado se acoge y somete al procedimiento y sanciones establecidos en este cuerpo legal, siempre y cuando la causa no sea por denuncia por afectación de uno de los vecinos. La suspensión será motivada por la presentación del formulario de declaración y el archivo del proceso se motivará para la presentación de la resolución favorable al titular del predio.

SEGUNDA.- Los trámites correspondientes a Inspección Final, que se hayan iniciado antes de la promulgación de la presente ordenanza, voluntariamente o por efectos de una notificación por parte de una de las Comisarías Municipales de Construcción, cuya situación sea semejante a los casos citados en el artículo 2 de este cuerpo legal, tendrán un plazo de 60 días para su conclusión, caso contrario podrán optar por acogerse a esta ordenanza.

TERCERA.- En el caso de que una edificación concluida, de acuerdo a lo determinado en el artículo 2 de la presente ordenanza, que tenga un registro de construcción activo a la fecha de vigencia, podrá acogerse a este cuerpo legal. Una vez que se aprueba la actualización catastral por esta vía y se modifiquen los datos en el sistema catastral municipal, se debe anular el registro de construcción emitido

CUARTA.- La presente ordenanza tiene un plazo de vigencia desde el 03 de agosto de 2020 hasta el 02 de agosto de 2022, tal como lo señala el artículo 14. Los trámites iniciados antes de la vigencia de esta Ordenanza Sustitutiva, se seguirán sustanciando con los parámetros establecidos en la “Ordenanza especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro”, salvo que exista una situación favorable o beneficio a favor del administrado que se disponga por la presente Ordenanza Sustitutiva.

QUINTA.- En los casos de que una edificación terminada sea puesta en conocimiento del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil y la misma se encuentre incurso en alguna exclusión mencionada en la presente ordenanza, por lo cual no se pueda regularizar, esto se hará constar en el informe correspondiente que elaborará la subdirección de control de construcciones, quien a su vez registrará el área construida con fines tributarios y remitirá el expediente a las direcciones competentes para iniciar los procesos administrativos necesarios.

SEXTA .- Los requerimientos que al momento de la entrada en vigencia de la presente ordenanza hayan sido enviados al Concejo Municipal, deberán ser aprobados por el mencionado cuerpo legislativo para la actualización. Los requerimientos que aún no han sido enviados a la comisión permanente de urbanismo, se acogerán al procedimiento determinado en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

UNICA.- La presente ordenanza deroga la “Ordenanza especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro”, y cualquier otra norma de igual o menor jerarquía que se contraponga a la presente Ordenanza.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil y en la página web institucional.

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



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

Ing. Josué Sánchez Camposano
VICEALCALDE DE GUAYAQUIL



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 A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 21 de enero y 04 de febrero de 2021, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma virtual a través de herramientas telemáticas.

Guayaquil, 09 de febrero 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, **SANCIONO la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial.

Guayaquil, 10 de febrero 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 la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO**, la señora Doctora Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a los 10 días del mes de febrero del año 2021.- **LO CERTIFICO.-**

Guayaquil, 10 de febrero de 2021



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

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



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

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.