

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Guayaquil: Reformatoria a la Ordenanza de creación de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil Segura EP	2
-	Cantón Guayaquil: Que regula la autorización municipal para el fraccionamiento, fusión, validación y urbanización de predios	10
004-2026	Cantón Sevilla Don Bosco: Que reforma a la Ordenanza que establece las normas para valorar las propiedades urbanas y rurales y la determinación del impuesto predial para los años 2026 – 2027	93



EL MUY ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- QUE,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 3 numeral 8, establece como deber primordial del Estado el derecho a la seguridad integral; reconociendo además el derecho a una integridad personal, tal cual lo consagra en su artículo 66 numeral 3.
- QUE,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 83 numerales 4 y 7, establece como deberes y responsabilidades de los ecuatorianos y ecuatorianas colaborar en el mantenimiento de la paz y la seguridad, así como promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular.
- QUE,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 85 numeral 1, establece que las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y se formularán bajo el principio de solidaridad.
- QUE,** los numerales 2 y 4 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, indican que, el sector público está comprendido -entre otros- por las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado y por las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos.
- QUE,** la Constitución de la República determina en el Art. 226 que 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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.
- QUE,** el artículo 238 de la Carta Suprema, indica 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 artículo 239 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo.
- QUE,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- QUE,** la Constitución de la República establece en el artículo 253 que cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por el alcalde y los concejales elegidos por votación popular; siendo el alcalde la máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente.
- QUE,** la Constitución de la República establece en el artículo 264 que los gobiernos

municipales tendrán como competencia exclusiva -entre otras- la de gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios.

QUE, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 277 numeral 4, establece que serán deberes del estado para la consecución del buen vivir, producir bienes, crear y mantener infraestructura y proveer servicios públicos.

QUE, el artículo 315 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado constituirá empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas. Las empresas públicas estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo con la ley; funcionarán como sociedades de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales.

QUE, el artículo 393 de la Constitución de la República del Ecuador indica que el Estado garantizará la seguridad humana a través de políticas y acciones integradas, para asegurar la convivencia pacífica de las personas, promover una cultura de paz y prevenir las formas de violencia y discriminación y la comisión de infracciones y delitos. La planificación y aplicación de estas políticas se encargará a órganos especializados en los diferentes niveles de gobierno.

QUE, el artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.

QUE, el artículo 3 letra d) del COOTAD reafirma el principio de subsidiariedad el cual supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos.

QUE, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil) o GADM-G es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, con capacidad para realizar los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y competencias, al tenor de lo establecido en el artículo 53 del COOTAD.

QUE, el artículo 54 letra n) del COOTAD señala que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil tiene como función la de crear y coordinar los consejos de seguridad ciudadana municipal, con la participación de la Policía Nacional, la comunidad y otros organismos relacionados con la materia de seguridad, los cuales formularán y ejecutarán políticas locales, planes y evaluación de resultados sobre prevención, protección, seguridad y convivencia ciudadana.

QUE, el artículo 57 letras a) y j) del COOTAD establece que al Concejo Municipal le corresponde -entre otras cosas- lo siguiente: a) el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, j)

aprobar la creación de empresas públicas o la participación en empresas de economía mixta, para la gestión de servicios de su competencia u obras públicas cantonales, según las disposiciones de la Constitución y la ley. La gestión de los recursos hídricos será exclusivamente pública y comunitaria de acuerdo a las disposiciones constitucionales y legales.

QUE, en cumplimiento con lo dispuesto en el Art. 60 letras a) y b) del COOTAD, le corresponde al alcalde ejercer la representación legal del GADM-G; así como ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva de la M. I. Municipalidad de Guayaquil. De igual forma, las letras q) y s) del mismo artículo dan la facultad al ejecutivo municipal para coordinar con la Policía Nacional, la comunidad y otros organismos relacionados con la materia de seguridad, la formulación y ejecución de políticas locales, planes y evaluación de resultados sobre prevención, protección, seguridad y convivencia ciudadana, así como la Organización y empleo de los Agentes de Control Municipal en los ámbitos de su competencia dentro del marco de la Constitución y la ley.

QUE, el artículo 277 del COOTAD establece que, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos o municipales podrán crear empresas públicas siempre que esta forma de organización convenga más a sus intereses y a los de la ciudadanía; garantice una mayor eficiencia y mejore los niveles de calidad en la prestación de servicios públicos de su competencia. La creación de estas empresas se realizará por acto normativo del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado respectivo y observará las disposiciones y requisitos previstos en la ley que regule las empresas públicas.

QUE, el COOTAD dispone en su artículo 279 que los GADS Municipales podrán delegar la gestión de sus competencias a otros niveles de gobierno, sin perder la titularidad de aquellas; dicha delegación requerirá de acto normativo del órgano legislativo correspondiente y podrá ser revertida de la misma forma y en cualquier tiempo.

QUE, el artículo 322 del COOTAD indica, 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.

QUE, el artículo 11 de la Ley de Seguridad Pública y del Estado, establece en su letra c), como entidades responsables para la prevención y la protección de la convivencia y seguridad ciudadanas, a todas las entidades del Estado y a los gobiernos autónomos descentralizados. En el ámbito de prevención para proteger la convivencia y seguridad, todas las entidades coordinarán con el ministerio rector de la seguridad ciudadana, protección interna y orden público. Para el efecto cada ministerio de estado y gobierno autónomo descentralizado estructurará y desarrollará un plan de acción en concordancia con el Plan Nacional de Seguridad Integral, de conformidad con su ámbito de gestión y competencias constitucionales y legales. La prevención del delito y la criminalidad permitirá articular normas, políticas, planes, programas, proyectos, mecanismos, actividades y acciones orientadas a prevenir las conductas delictivas de adultos y adolescentes, a través de la atención preventiva a la población ecuatoriana o extranjera que vive en el país. La prevención del delito y la criminalidad, entre otros, incluirá los ámbitos: social, comunitario, situacional, psicosocial, rehabilitación y desarrollo integral; y, reinserción y apoyo a personas liberadas.

QUE, la Ley Orgánica de Empresas Públicas en su artículo 4 establece que, las empresas públicas son entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la

Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Estarán destinadas a la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado.

QUE, el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, mediante Ordenanza publicada en la Edición Especial del Registro Oficial Nro. 934 del 22 de junio de 2023, creó la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil Segura EP.

QUE, el objeto de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil Segura EP, realizar la ejecución operativa cantonal en materia de prevención, disuasión, vigilancia, control y orden del espacio público; establecer los principios, objetivos y procedimientos para mejorar y fortalecer la seguridad y convivencia ciudadana; así como la identificación, reducción, preparación, respuesta, entre otros.

QUE, en la Gaceta Municipal No. 27 de fecha 01 de abril de 2024, consta el "PLAN INTEGRAL PARA LA PAZ, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA DE GUAYAQUIL PAZSECOG 2024-2030".

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS Y CONTROL DE SEGURIDAD DE GUAYAQUIL SEGURA EP

Artículo 1.- Modifíquese el primer inciso del artículo 2 por el siguiente texto:

***"OBJETO.-** SEGURA EP., tiene por objeto la ejecución operativa cantonal en materia de prevención, disuasión, vigilancia, control y orden del espacio público; establecer los principios, objetivos y procedimientos para mejorar y fortalecer la seguridad y convivencia ciudadana; la identificación, reducción, preparación, respuesta, recuperación y transferencia con relación a los riesgos de origen natural o antrópico, que le permita coordinar de forma integral, no solo la atención de emergencias, sino también la ejecución de acciones en todas las fases y procesos de la gestión de riesgos; así como la prestación de los servicios de seguridad integral de sistemas de videovigilancia en el marco de sus competencias, en cumplimiento de la Constitución de la República del Ecuador, las Leyes, Ordenanzas, Reglamentos, Acuerdos, Resoluciones y demás normativa aplicable."*

Artículo 2.- En el artículo 6 sustitúyase el literal s) por el siguiente texto:

***"s)** Impulsar, promover, vender los productos y/ o servicios que ofrece la empresa en función de su objeto y atribuciones, a través de la ejecución de propuestas comerciales, en el marco de la Constitución y la ley."*

A continuación del literal s) del artículo 6, inclúyase los siguientes literales:

“t) Prestar asesorías y consultoría en el ámbito de su competencia, dentro del país o en el exterior, cumpliendo con las exigencias y requisitos normativos.

u) Las demás actividades operativas y de prestación de servicios relativas a las competencias que le corresponden a la Muy Ilustre de Municipalidad de Guayaquil, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal, en el ámbito de seguridad, control del espacio público, gestión de riesgos y atención de emergencias y desastres que se susciten en la ciudad.”

Artículo 3.- Reemplácese el contenido del artículo 9, por el siguiente texto:

“ÓRGANOS DE GOBIERNO.- *Son órganos de dirección y administración de SEGURA EP, los siguientes:*

- 1. El Directorio.*
- 2. Gerencia General.*

La Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP, contará con las unidades requeridas para su desarrollo y gestión.”

Artículo 4.- Modifíquese el último inciso del artículo 12 por el siguiente texto:

“Actuará como secretario del Directorio el Gerente General de la empresa, una vez éste sea designado, quien participará en las sesiones con voz, pero sin voto.

Para el cabal cumplimiento de las atribuciones y deberes del Secretario, y como apoyo al mismo, el Directorio designará un Prosecretario que será elegido de uno de los funcionarios de la misma Empresa, mismo que será propuesto por el Presidente del Directorio. El Prosecretario tendrá las obligaciones y responsabilidades que le fueren asignadas por el Presidente y Secretario del Directorio, relativas al manejo administrativo y logístico del órgano de dirección.”

Artículo 5.- Sustitúyase el contenido del artículo 13, por el siguiente texto:

“DURACIÓN DEL DIRECTORIO.- *Los miembros del Directorio durarán en sus funciones, cuatro años; podrán ser removidos o cesados por la autoridad correspondiente o por la culminación en sus funciones como servidores públicos, incluyendo al delegado del M.I. Concejo Municipal de Guayaquil; y, para sus designaciones, deberán cumplir con requisitos de idoneidad y aptitud.*

En caso de remoción, cesación, licencia o permiso, del delegado del M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, la Máxima Autoridad Municipal designará a un encargado hasta que el Cuerpo Edilicio nombre a un nuevo delegado, de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.

En caso de que por cuestiones de organización administrativa algún miembro que conforma el directorio llegase a dejar de existir como dirección, o si fuese susceptible de cambios como denominación, estructura, jerarquía, entre otros, se entenderá que formará parte del Directorio aquel órgano o entidad administrativa que hiciera sus veces. Si la Dirección simplemente dejase de existir, la reemplazará el órgano o entidad que asuma sus competencias o que determine la Máxima Autoridad Municipal.”

Artículo 6.- Modifíquese el numeral 1 del artículo 14 por el siguiente texto:

“1. Designar y reemplazar al Gerente General de la Empresa Pública Municipal, de una terna presentada por la Máxima Autoridad Municipal, el cual cumplirá con suma diligencia y cuidado, las funciones de control, administración y ejecución que le defina la presente Ordenanza, así como las que determine el Directorio. Su nombramiento será de libre designación y remoción.”

Luego, reemplácese el numeral 28 del artículo 14, por el siguiente texto:

“28. Para la contratación de ejecución de obras, adquisición de bienes, prestación de servicios incluidos los de consultoría, el Directorio establecerá los montos con los que el Gerente General efectúe dichas contrataciones de forma directa o en su defecto en aquellos en los que necesite aprobación previa por parte del Directorio.”

A continuación del numeral 28 del artículo 14, incorpórese los siguientes numerales y textos:

“29. Aprobar los proyectos de Ordenanzas presentados por el Gerente General de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil Segura EP que fueran necesarias para el cumplimiento de su objeto institucional; y, autorizar al Gerente General su envío al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil para el trámite legislativo correspondiente.

30. Las demás que se señalen en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, la presente Ordenanza, las leyes, la reglamentación interna y demás normativa jurídica aplicable.”

Artículo 7.- En el artículo 15, sustitúyase la palabra “semestralmente” por “trimestralmente”, de manera que el texto sea el siguiente:

“DE LAS SESIONES.- Las sesiones del Directorio serán ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán trimestralmente y las sesiones extraordinarias cuando las convoque el Presidente por propia iniciativa o a petición de la mitad más uno de los miembros del Directorio.”

Artículo 8.- Sustitúyase el contenido del artículo 16 por el siguiente texto:

“DE LAS CONVOCATORIAS.- El Directorio será convocado por el Presidente. Las convocatorias para las sesiones deberán efectuarse mediante comunicación escrita, o por correo electrónico; en el caso de las sesiones ordinarias, las convocatorias se efectuarán con al menos dos días de anticipación en el que no se contarán ni el día de la convocatoria, ni de la celebración de la sesión; en el caso de las sesiones extraordinarias deberán ser convocadas con al menos un día de anticipación al día de la sesión. En la convocatoria se indicará el lugar, día y hora donde deberá celebrarse la sesión, adjuntando el orden del día; de lo cual sentará razón el secretario en el acta de sesión.

El Directorio podrá sesionar en cualquier tiempo y lugar, sin convocatoria previa, siempre y cuando estén presentes todos sus miembros y acepten por unanimidad instalarse en sesión, así como el orden del día a ser tratado; debiendo los asistentes suscribir la respectiva Acta.”

Artículo 9.- Sustitúyase los numerales 6, 16 y 19 del artículo 20 por los siguientes textos:

“6. Designar y reemplazar al Asesor Jurídico de la Empresa Pública Municipal, para lo cual expedirá el respectivo nombramiento de libre designación y remoción;”

“16. Presentar para conocimiento del Directorio: el informe financiero trimestral, realizado por el titular del área financiera; el informe anual de labores y los estados financieros con corte al 31 de diciembre de cada año; y, para su aprobación: el presupuesto anual de la Empresa Pública Municipal para el siguiente ejercicio económico.”

“19. Celebrar actos, convenios y contratos a nombre de la Empresa Pública Municipal que fueren necesarios para el cumplimiento eficaz del objeto de ésta; así como controlar permanentemente y con suma diligencia y cuidado el cumplimiento de los contratos y convenios celebrados por la Empresa. En función de su calidad de administrador de la Empresa, tendrá todas las atribuciones compatibles con su calidad de tal, sujetándose en todo momento a las políticas institucionales que defina el Directorio, el Derecho Público y en general a la normatividad jurídica que le fuere aplicable.”

Artículo 10.- En las Disposiciones Generales, agréguese las siguientes disposiciones:

“NOVENA.- Todas las competencias, atribuciones, funciones, representaciones y delegaciones constantes en Ordenanzas, Reglamentos y demás normativa que le correspondían a la Corporación para la Seguridad Ciudadana de Guayaquil serán asumidas por la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil Segura EP.

Por lo tanto, en toda Ordenanza, Reglamento u otra normativa que haya sido expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil en los que se haga referencia a la Corporación para la Seguridad Ciudadana de Guayaquil reemplácese por la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil Segura EP.”

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

DADA Y FIRMADA EN EL SALÓN DE LA CIUDAD “DR. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO Y MARURI”, SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS.



Firmado electrónicamente por:
**SILVIA TATIANA
CORONEL FLORES**

Validar únicamente con FirmaBC

**Econ. Tatiana Coronel Flores
ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)**



Firmado electrónicamente por:
**JAIME RAUL TEJADA
FRANCO**

Validar únicamente con FirmaBC

**Abg. Jaime Tejada Franco
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS Y CONTROL DE SEGURIDAD DE GUAYAQUIL SEGURA EP**”, fue

discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones extraordinarias de fechas 11 y 20 de febrero de 2026, en primer y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 24 de febrero de 2026.



Abg. Jaime Tejada Franco
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la “**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS Y CONTROL DE SEGURIDAD DE GUAYAQUIL SEGURA EP**”, y para su vigencia ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web institucional de la Municipalidad de Guayaquil.

Guayaquil, 24 de febrero de 2026.



Econ. Tatiana Coronel Flores
ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web institucional de la Municipalidad de Guayaquil de la “**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS Y CONTROL DE SEGURIDAD DE GUAYAQUIL SEGURA EP**” la señorita Econ. Tatiana Coronel Flores, Alcaldesa de Guayaquil (S), a los veinticuatro días del mes de febrero del año 2026.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 24 de febrero de 2026



Abg. Jaime Tejada Franco
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL



EL MUY ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 3 determina como deberes primordiales del Estado entre otros los siguientes: 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 su art. 31 señala que las personas tienen derechos al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferencias culturales urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;
- 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,** 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,** el artículo 264 de la Carta Magna establece que los gobiernos municipales tendrán entre sus competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, la 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; y, Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”*;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador establece en su artículo 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe en las letras c), e i) del artículo 54 como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización,*

parcelación, lotización, división o cualquier forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; e, 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 unas de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otros las de: Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y, Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto a áreas verdes, comunitarias y vías señala que: *“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, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano 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 municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

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, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento”.

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que *“el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, 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 Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano”;*

Que, el artículo 471 del Código ibídem establece que se considera como fraccionamiento agrícola al 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. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias*

y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo”.

Que, el citado código en su artículo 479 dispone sobre las transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades que 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 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece la consideración que se le dará a los excedentes o diferencias de área en terrenos de propiedad privada, en el marco de la Ordenanza que, para el efecto expedirán los gobiernos autónomos descentralizados a fin de regular el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización;

Que, el Art. 483 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes;

Que, el 12 de abril de 2017, se publicó en el Registro Oficial Suplemento N°983 el Código Orgánico del Ambiente, que tiene por objeto garantizar el derecho de las personas a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, así como proteger los derechos de la naturaleza para la realización del buen vivir o sumak kawsay. Sus disposiciones regularán los derechos, deberes y garantías ambientales contenidos en la Constitución, así como los instrumentos que fortalecen su ejercicio, los que deberán asegurar la sostenibilidad, conservación protección y restauración del ambiente, sin perjuicio de lo que establezcan otras leyes sobre la materia que garanticen los mismos fines;

Que, el 05 de julio de 2016 se expidió la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 790, cuyo objeto es fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno;

- Que,** el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina que *“El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”;*
- Que,** el referido cuerpo normativo en su título VI Régimen Sancionatorio, Capítulo III Infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas al control de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipal y Metropolitanos, prevé en el artículo 111 que los gobiernos autónomos descentralizados municipales establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa;
- Que,** por Decreto Ejecutivo se expidió el Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, publicado en el Registro Oficial Suplemento N°507 el 12 de junio de 2019, el cual tiene por objeto desarrollar y estructurar la normativa necesaria para dotar de aplicabilidad a lo dispuesto en el Código Orgánico del Ambiente.
- Que,** el 26 de julio de 2021 se publicó en la Edición Especial Nro. 1629 del Registro Oficial la *“Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollo Urbanísticos”*, mediante la cual se establecen las normas y procedimientos aplicables a la parcelación de los terrenos y a los desarrollos urbanísticos, según las distintas modalidades que para cada caso se establecen en ella. Dicho cuerpo legal fue objeto de una reforma publicada en la Edición Especial Nro. 986 del Registro Oficial del 09 de agosto de 2023;
- Que,** con fecha 31 de marzo de 2022 se publicó en la Edición Especial Nro. 97 del Registro Oficial la *“Ordenanza Sustitutiva que regula a los Excedentes o Diferencias de Terrenos de Propiedad Privada”*, la cual tiene por objeto establecer los porcentajes de error técnico aceptable de medición y procedimiento de regularización en los excedentes y diferencias de superficies provenientes del error de cálculo o de medidas, con el fin de enmendar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de los bienes inmuebles, proporcionados por las personas naturales o jurídicas titulares del derecho de dominio o sus representantes legales, en los que consta la información sobre las construcciones e infraestructura existentes, afectaciones, además de los linderos, mensuras y área del solar con sus respectivas coordenadas, debidamente georreferenciadas si fuese necesario; y,

En ejercicio de la facultad normativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA EL FRACCIONAMIENTO, FUSIÓN, VALIDACIÓN Y URBANIZACIÓN DE PREDIOS EN EL CANTÓN GUAYAQUIL

TÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Capítulo 1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza establece las normas y procedimientos aplicables a fraccionamiento, fusión, validación y urbanización de predios en el cantón Guayaquil, según las distintas modalidades que para cada caso se establezcan en el presente acto normativo.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación. – Los procedimientos referidos en el artículo 1 de esta Ordenanza, se desarrollarán en suelo urbano, suelo rural y suelo rural de expansión urbana del cantón Guayaquil; así como también en sus cabeceras parroquiales de las parroquias rurales.

Art. 3.- Normativa Complementaria. - Para la aplicación de esta Ordenanza, a más de lo establecido dentro de la misma, se debe remitir obligatoriamente al contenido de la siguiente normativa vigente, según al trámite que corresponda, sin perjuicio de cualquier otra que fuere aplicable:

- a) El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);
- b) El Código Orgánico Administrativo (COA)
- c) La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su reglamento;
- d) La Ley Orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales y su reglamento;
- e) Ley de Minería y su Reglamento;
- f) La Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámite Administrativos;
- g) La Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente;
- h) El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil vigente.
- i) La Ordenanza que regula las edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil; y sus reformas.
- j) Código Orgánico del Ambiente, su Reglamento de aplicación y demás disposiciones emitidas por la Autoridad Ambiental Nacional.
- k) Aquellos otros Códigos, leyes, reglamentos, ordenanzas y reglamentos internos que regulen o afecten de manera particular los fraccionamientos, fusiones, validaciones y urbanizaciones 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 instrumento se definen.

Art. 5.- Coordinación con las empresas de servicios públicos y direcciones generales municipales.- La Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE) del GADM-G o quien haga sus veces, requerirá y coordinará,

con las direcciones generales municipales correspondientes, empresas públicas municipales y otras instituciones o empresas de servicios públicos, informes respecto de temas de su particular competencia, funciones y/o atribuciones, para las diferentes zonas a las que se refiere el artículo 2 de la presente Ordenanza.

El promotor en su solicitud adjuntará estudios y diseños de las ingenierías de las obras urbanísticas. La DUMCE o quien haga sus veces remitirá adjuntos a la respectiva convocatoria tales documentos a fin de que se lleven a efecto reuniones de trabajo en la que asistirán representantes de las dependencias municipales y empresas prestadoras de servicios públicos, en las que se socializarán observaciones o recomendaciones contenidas en los informes emitidos por su parte, que contendrá de ser el caso la respectiva aprobación o avance de obra de las ingenierías en el marco de sus competencias conforme corresponda al trámite o etapa de la autorización municipal solicitada por el promotor.

Las referidas reuniones se celebrarán en la fecha y hora señalada en la convocatoria, la cual bajo ningún concepto podrá exceder del término de 15 días desde la convocatoria.

Cabe indicar que, los informes requeridos a otras dependencias municipales del GADM-G, empresas públicas municipales y empresas prestadoras de servicios públicos deberán ser factibles para la continuidad de las solicitudes de los promotores, indistintamente de que éstos contengan recomendaciones o condicionantes.

Estos informes deberán contar con la debida motivación y tendrán validez según determine la empresa prestadora de servicios que lo emitió, y en el caso de las dependencias municipales será el que disponga cada una de ellas.

Los informes que no sean factibles deberán especificar los requisitos que deben ser enmendados a efectos que la persona interesada con la indicación del fundamento legal, técnico o económico y en base a las instrucciones detalladas puedan subsanar las deficiencias.

En todo caso, las revisiones de las subsanaciones dispuestas considerarán los aspectos absueltos por el usuario en la documentación inicialmente presentada, no pudiendo realizar la DUMCE otras distintas; sin embargo, en caso de persistir observaciones que no fueron atendidas por el solicitante se procederá a la negación de la solicitud acorde a lo previsto en el Código Orgánico Administrativo.

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 del suelo normadas en la presente Ordenanza, por lo que toda solicitud deberá ser presentada por el propietario del o los predios, conforme lo dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente.

Art. 7.- Suspensión de autorizaciones. - El otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación en sectores comprendidos en un perímetro determinado, podrá suspenderse hasta por un año con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial.

La suspensión de las autorizaciones será emitida por el M.I Concejo Municipal de Guayaquil, previo informe técnico del departamento de ordenamiento territorial en el que se justifique la necesidad de la medida y su relación con la actualización del PDOT-PUGS, determinando el polígono respecto del cual se suspenderán las autorizaciones.

La resolución de suspensión deberá ser publicada en la Gaceta Municipal para que los ciudadanos estén informados sobre la medida y sus implicaciones.

TITULO II DE LOS FRACCIONAMIENTOS, FUSIONES Y VALIDACIONES

Capítulo I DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Art. 8.- Definición de Fraccionamientos. - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los fraccionamientos podrán realizarse en áreas urbanas, rurales y rurales de expansión urbana y, según el tratamiento del suelo a fraccionarse, podrán ser con o sin fines de urbanización, según corresponda.

Los lotes resultantes de un fraccionamiento en suelo urbano no deberán ser superior a 10 lotes, pasado este número deberán seguir las reglas de urbanización. Sin embargo, en las zonas industriales, se permitirá un máximo de 20 lotes resultantes de un fraccionamiento, siempre y cuando se cumplan los indicadores establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Si se solicitare un fraccionamiento de un macrolote independientemente del área del mismo, que nació de un desarrollo de urbanístico previo, este al fraccionarse no deberá contemplar la entrega de Áreas Cedidas al Municipio.

La inversión realizada como consecuencia del proceso de fraccionamiento de un lote del que deriven Áreas Cedidas al Municipio deberá ser computada para el cálculo de mejoras, únicamente a razón de la superficie susceptible de comercialización.

Art. 9.- Condiciones a Observarse en los Fraccionamientos sin fines de urbanización. - Para la atención de las solicitudes de fraccionamientos sin fines de urbanización, se observará lo siguiente:

- a) Los predios objeto de un fraccionamiento sin fines de urbanización, no estarán obligados a la cesión del 15% de su área, ni a la compensación en dinero para áreas verdes y equipamiento comunitario.
- b) 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.

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 las siguientes, para lo cual previamente se establecerán las características específicas que deberán tener cada una de ellas:

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

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

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

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

1. Red Eléctrica

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

- 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 y en las leyes agrarias y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón. 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 sin fines de urbanización.

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

9.1.1.- Fraccionamientos sin fines de urbanización, de predios en el Área Urbana y en el Área Rural de Expansión Urbana:

Los predios en área urbana y rural de expansión urbana podrán ser fraccionados, sin fines de urbanización, cuando así lo disponga su tratamiento según el Plan de Uso y Gestión de Suelo, observando las condiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza. Para ello debe cumplir, adicionalmente, los siguientes requisitos:

- a) Que todos los lotes resultantes del fraccionamiento propuesto tengan salida a una

vía pública existente, o propuesta por el propietario.

- b) Que en los casos de propuestas de fraccionamiento que contemplen la apertura de una o 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 y en concordancia con la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil y sus reformas.
- c) En caso de que el predio sometido a fraccionamiento cuente con edificaciones existentes, cuya propuesta divida dichas edificaciones, éstas deberán contar con independencia estructural y cuenten con accesos independientes. Las edificaciones existentes deberán estar incluidas en planos firmados por un responsable técnico y deberán contar con la autorización del GADM-G (Catastradas). Si dicha edificación no se encuentra catastrada, será ingresada al catastro por fines tributarios, sin perjuicio de las sanciones correspondientes.
- d) Superficie mínima de los predios. - Para la fijación de las dimensiones mínimas en los fraccionamientos urbanos o en áreas de expansión urbana se atenderá a las normas que al efecto contenga la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Guayaquil vigente y las ordenanzas del GADM-G. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del GADM-G, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.
- e) En los procesos de fraccionamiento de predios urbanos y rurales, cuando existan servidumbres de infraestructura pública tales como redes de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica, telecomunicaciones u otras de similar naturaleza, la afectación por dichas servidumbres no podrá superar el diez por ciento (10%) de cada lote resultante.

En caso de que la afectación supere dicho porcentaje, el solicitante deberá reformular la propuesta de fraccionamiento para garantizar la funcionalidad del lote.

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

Los predios objeto de un fraccionamiento en áreas rurales deberán cumplir con los indicadores establecidos según la zonificación regulada en el PUGS, adicionalmente no estarán obligados a la cesión del 15% de su área, siempre que cumpla con los literales siguientes:

- a) Que los lotes resultantes de la división sean mayores o igual a una (1) hectárea. No obstante si conforme a la zonificación regulada en el PUGS se evidencia lotes resultantes menores a 1 hectárea, estos deberán ser agrupados de forma tal que no se generen más de veinte (20) lotes resultantes, debiendo además respetarse una interdistancia mínima de quinientos (500) metros entre cada conjunto de lotes. (Ver anexo 7)
- b) Que el predio sujeto a división tenga un uso eminentemente agrícola
- c) Que no se fraccione con fines de una Urbanización.

- d) 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 y en concordancia con la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil y sus reformas.
- e) En los procesos de fraccionamiento de predios urbanos y rurales, cuando existan servidumbres de infraestructura pública tales como redes de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica, telecomunicaciones u otras de similar naturaleza, la afectación por dichas servidumbres no podrá superar el diez por ciento (10%) de cada lote resultante.

En caso de que la afectación supere dicho porcentaje, el solicitante deberá reformular la propuesta de fraccionamiento para garantizar la funcionalidad del lote.

9.1.3.- Fraccionamientos Especiales.

Serán fraccionamientos especiales, sin fines de Urbanización, los siguientes:

- a) En el caso de urbanizaciones reguladas por un Reglamento Interno siempre y cuando este lo permita, se admitirán fraccionamientos que modifiquen las dimensiones (frente y área) de los predios inicialmente aprobados en planos, siempre que los solares resultantes de dicha división cumplan con las dimensiones mínimas contenidas en el reglamento interno.
- b) **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 10 años de linderos consolidados.
 2. Contar con el consentimiento de los copropietarios de los lotes colindantes, el cual deberá ser otorgado por escrito y con autenticación notarial.
 3. No existan demandas o litigios en curso sobre el área a fraccionar con los copropietarios de los lotes colindantes.
 4. La solicitud y Planos deberán estar firmados por el propietario de la cuota o los sucesores en el derecho de la cuota.
 5. Deberá contar con acceso a vía pública e infraestructura básica.

Nota: En estos casos únicamente se validará el polígono correspondiente a la cuota.

- c) **Fraccionamiento de lotes por incongruencia con la realidad del sector:** Los propietarios de lotes en áreas urbanas sobre los que se hayan levantado edificaciones con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza, que no pudieran acogerse a un fraccionamiento por no cumplir con los frentes y áreas mínimas determinados en las ordenanzas vigentes, podrán hacerlo siempre que, en la zona inmediata al predio, existan lotes (del 50% como mínimo) de iguales condiciones (frente y/o área) al lote propuesto de la manzana donde se implante el predio.

Para el efecto, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones deberá realizar un informe técnico sobre tal solicitud, a fin de

determinar si es factible tal requerimiento.

Dicho informe contendrá una comprobación que se basará en la sumatoria de la cantidad de edificaciones implantadas en la manzana donde se ubica el solar de la consulta, así como los frentistas de las manzanas circundantes, la cual deberá constituir un porcentaje igual o mayor al 50% de edificaciones que presenten características de ordenamiento o edificabilidad diferentes a la normativa establecida para el sector, sin perjuicio de demás aspectos técnicos que deberá considerar para la emisión del mencionado informe técnico, como vías de acceso e infraestructura básica.

d) Fraccionamientos en áreas sobrepuestas: Se permitirán fraccionamientos de solares en áreas sobrepuestas parcialmente, de manera excepcional para liberarse de esa afectación, siempre que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal en cumplimiento de lo previsto en el COOTAD.

e) Fraccionamientos de predios con fines de fusión: Se permitirán fraccionamientos con fines de fusión a un lote colindante que posea el acceso e infraestructura básica siempre y cuando el lote resultante se fusione con el lote colindante para cumplir con los indicadores urbanístico y de uso de suelo establecidos para la zona. En la resolución de aprobación del fraccionamiento se hará constar expresamente el código catastral del lote colindante al que se fusionará el lote resultante. El lote resultante de la propuesta de división no será considerado un lote útil hasta que se efectúe la fusión con el lote colindante correspondiente. El interesado deberá realizar la fusión dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la resolución, y posteriormente inscribirla en el Registro de la Propiedad. En caso de no ejecutarlo la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones procederá conforme a la normativa legal vigente.

Este fraccionamiento implica la aceptación de que el único acto administrativo que se podrá realizar sobre el lote resultante es la fusión misma, no siendo posible emitir ningún otro acto que implique su reconocimiento como predio independiente, hasta que se haya cumplido con dicha condición.

f) Fraccionamiento de predios en los que se implanten edificaciones patrimoniales: Las edificaciones patrimoniales reconocidas o declaradas patrimonio cultural nacional de acuerdo con la Ley Orgánica de Cultura, no son susceptibles de fraccionamiento o división material; sin embargo, los lotes en los que estén asentadas estas edificaciones podrán ser fraccionados en la parte no construida, siempre que los lotes resultantes no afecten la delimitación original de la edificación con el fin de conservar el entorno inherente al inmueble patrimonial, en cuyo caso será necesario el aval técnico de la Dirección General de Patrimonio Cultural o quien haga sus veces.

g) Excepción por condiciones topográficas especiales. - Lo establecido en el presente cuerpo normativo será aplicable en los casos de propuestas de fraccionamiento en suelo urbano, que contemple la apertura de una o más vías (para poder acceder a los lotes resultantes) en terrenos que presenten

pronunciadas variaciones de altitud cuyas pendientes superen el 30% tales como lomas, montañas u otras similares— que dificulten técnicamente la ejecución de infraestructura vial básica.

Dichas condiciones deberán ser verificadas mediante inspección técnica realizada por la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE).

En estos casos, se considerará suficiente la provisión de una calle lastrada que cumpla con el ancho propuesto en el fraccionamiento que deberá guardar relación con lo exigido para las vías conforme a la normativa vigente, y como infraestructura básica obligatoria únicamente se requerirá la instalación de la red eléctrica.

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 aprobación del M. I. Concejo Municipal, previo informe técnico-jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones y de la Procuraduría Síndica 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 a la máxima Autoridad o su delegado, adjuntando los requisitos indicados en esta ordenanza. Tal autorización se otorgará previo cumplimiento de requisitos por parte del interesado y previo informe técnico-jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.

9.1.5.- Fraccionamiento Agrícola.- Será el fraccionamiento para la habilitación de lotes, según lo indicado en la presente ordenanza, para desarrollos en zonas rurales y rurales de expansión urbana, según lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo siempre que cumpla con las condiciones previstas en el numeral 9.1.2 del art.9 de esta Ordenanza , cuyos usos de suelo sean complementarios con actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas, silvícolas, forestales, campestre, ecoturísticas, agro turísticas y de conservación relacionadas con el aprovechamiento productivo de la tierra rural.

Para este tipo de fraccionamientos se aplicarán los mismos requisitos establecidos en el numeral 11.2 del art. 11 de la presente Ordenanza, sin perjuicio de cumplir con lo determinado en el COOTAD, leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

9.1.6.- Prohibición de fraccionamiento de predios que comprometan las normas de edificación.- Está prohibido dividir un predio previamente fusionado por un registro de construcción, cuando dicha fusión sirvió de base para 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., según sea el caso y/o sea contraria a las normas de edificación vigente.

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

9.2.1.- En los casos de propuestas de fraccionamiento en suelo urbano, que contemple la apertura de una o más vías (para poder acceder a uno o varios de los lotes resultantes), previo al informe de trámite final, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, a través de la Coordinación General de Catastro y Avalúos, convocará a las siguientes Direcciones Generales Municipales

correspondientes: (OO.PP, Coordinación de Planificación, Proyectos y Movilidad de la DUMCE; y, DACMSE) Para fraccionamientos de predios en suelo rural o suelo rural de expansión urbana, se convocará a las empresas prestadoras de servicios y Direcciones Generales Municipales que corresponda, según lo exigible en el art. 9 de la presente Ordenanza, a efectos de que emitan sus informes de factibilidad.

9.2.2.- Se exigirá al propietario previo a la transferencia de dominio 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 Municipales correspondientes y de las instituciones de prestación de servicio público. De igual manera se debe de cumplir con los requisitos de la “Ordenanza que regula los servicios de estudio de impacto vial, informe de Factibilidad vial por fraccionamiento de lote que contemplen apertura e implementación de vías y análisis de accesibilidad vehicular y peatonal del cantón Guayaquil”.

9.2.3.- En el acto administrativo de aprobación 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%; para cada lote resultante que desea transferir y entregadas a satisfacción al GADM-G, para lo cual deberán estar acompañadas de los informes de las empresas prestadoras de servicios públicos y Direcciones Municipales correspondientes. En el caso de predios urbanos (OO.PP, Coordinación de Planificación, Proyectos y Movilidad de la DUMCE, DACMSE, CNEL, Interagua, Benemérito Cuerpo de Bomberos, etc.) quienes emitirán sus informes factibles de acuerdo a sus competencias.

9.2.4.- Una vez implementada la infraestructura básica y las vías de acceso ejecutadas al 100%, se procederá a la entrega-recepción de las mismas, previo informe de la DUMCE, y demás informes técnicos del caso, para la posterior Resolución de la Máxima Autoridad o su Delegado.

Posteriormente, el interesado deberá remitir la Resolución emitida por el Alcalde o su Delegado al Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, con el fin de que se proceda con la inscripción de la desafectación del bien. Esta inscripción permitirá dejar sin efecto cualquier condicionante que impida la transferencia del dominio.

Capítulo 2 DE LAS FUSIONES

Art. 10.- Fusión de predios. - Es el trámite que consiste en la unificación de solares, la misma que podrá realizarse en atención a los siguientes casos:

- a) A solicitud de parte interesada.** - La Máxima Autoridad del GADM-G o su delegado, previo informe técnico- jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, aprobará la fusión de dos o más predios, siempre que exista expresa solicitud del (los) propietario(s) de dichos lotes.
- b) Fusión en virtud de obtención de registro catastral.** - No obstante, de 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. La fusión que resulte de un Registro de

Construcción deberá formalizarse mediante escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada por parte del propietario, atendiendo a los procedimientos establecidos para tal efecto de manera previa a la obtención de la Inspección Final de la edificación.

En ambos casos, las edificaciones existentes en los lotes a unificar no podrán depender estructuralmente de edificaciones que no forman parte de los lotes a fusionar, éstas deberán ser totalmente independientes.

Capítulo 3

DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTO O FUSIÓN DE PREDIOS

Art. 11.- Para la realización de fraccionamientos o fusiones de predios, el o los propietarios podrán presentar a través de los canales que el GADM-G disponga, la siguiente documentación según corresponda:

11.1.- Paso 1.- Consulta de factibilidad de fusión o fraccionamiento. -

Requisitos para la consulta de factibilidad de predio urbano de hasta 10.000 m2:

- a) Formulario descargable del portal web (www.guayaquil.gob.ec), suscrito por el propietario o los propietarios (persona natural o persona jurídica) y el responsable técnico, en el que indique de manera expresa su requerimiento de división o fusión de solares.
- b) Copia del documento que acredite la titularidad del predio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y catastrado (certificado de historia de dominio actualizado emitido por el Registro de la Propiedad de Guayaquil).
- c) Validación del predio en consulta o validación en el mismo acto. Se deberá presentar siempre y cuando el predio no supere el porcentaje de error técnico aceptable establecido en la presente Ordenanza.
- d) Plano en formato digital establecido por la DUMCE con la propuesta de división o fusión, de acuerdo con los formatos contenidos en el Anexo 2 de esta ordenanza. Los planos deben ser georreferenciados.
- e) Los planos del levantamiento topográfico (planimetría y altimetría) de toda propuesta de fraccionamiento o fusión de solares deberán estar debidamente georreferenciados con coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S o el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS). En los mismos deberán estar detallados los elementos físicos como hitos y construcciones existentes, así como elementos que generan afectaciones por servidumbres, tales como canales para drenajes de AA.L.L., líneas de alta tensión, acueductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta marea de ríos o esteros, entre otros. La altimetría contendrá curvas de nivel cada metro de altura.
- f) Los informes emitidos por las entidades respectivas en relación con cada afectación cuando esta información no se encuentre recogida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del GADM-G

Requisitos para la consulta de factibilidad de predio urbano mayor a 10.000 m2:

- a) Formulario descargable del portal web (www.guayaquil.gob.ec), suscrito por el propietario o los propietarios (Persona Natural o Persona Jurídica) y el responsable

técnico, en el que indique de manera expresa su requerimiento de división o fusión de solares.

- b) copia del documento que acredite la titularidad del predio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y catastrado (certificado de historia de dominio actualizado emitido por el registro de la Propiedad de Guayaquil).
- c) Validación del predio en consulta o validación en el mismo acto. Se deberá presentar siempre y cuando el predio no supere el porcentaje de error técnico aceptable de medición establecido en la presente Ordenanza.
- d) Plano en formato digital establecido por la DUMCE con la propuesta de división o fusión, de acuerdo con los formatos contenidos en el Anexo 2 de la presente ordenanza.
- e) Los planos del levantamiento topográfico (planimetría y altimetría) de toda propuesta de fraccionamiento o fusión de solares deberán estar debidamente georreferenciados con coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S o el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS). En los mismos deberán estar detallados los elementos físicos como hitos y construcciones existentes, así como elementos que generan afectaciones por servidumbres, tales como canales para drenajes de AA.L.L., líneas de alta tensión, acueductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta marea de ríos o esteros, entre otros. La altimetría contendrá curvas de nivel cada metro de altura.
- f) Los informes emitidos por las entidades respectivas en relación con cada afectación cuando esta información no se encuentre recogida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del GADM-G

Requisitos para la consulta de factibilidad en predio en área rural y en suelo rural de expansión urbana:

- a) Formulario descargable del portal web (www.guayaquil.gob.ec), suscrito por el propietario o los propietarios (Persona Natural o Persona Jurídica) y el responsable técnico, en el que se solicite la división o fusión de solares.
- b) Copia del documento que acredite la titularidad del predio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, catastrado (escritura y certificado de historia de dominio actualizado emitido por el Registro de la Propiedad de Guayaquil).
- c) Validación del predio en consulta o solicitud de validación en el mismo acto. Se deberá presentar siempre y cuando el predio no supere el porcentaje de error técnico aceptable establecido en la presente Ordenanza.
- d) Plano en formato digital establecido por la DUMCE con la propuesta de división o fusión, de acuerdo con los formatos contenidos en el Anexo 2 de la presente ordenanza.
- e) Los planos del levantamiento topográfico (planimetría y altimetría) de toda propuesta de fraccionamiento o fusión de solares deberán estar debidamente georreferenciados con coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S o el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS). En los mismos deberán estar detallados los elementos físicos como hitos, vías de acceso, construcciones existentes, elementos que generan afectaciones por servidumbres tales como canales para drenaje de AA.L.L., líneas de alta tensión, acueductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta marea de ríos o esteros, entre otros, así como los cultivos perennes que se desarrollan sobre el lote. La altimetría contendrá curvas de nivel cada metro de altura.
- f) Si el predio está destinado al uso bioacuático, indicar área ocupada por las piscinas camaroneras. Si tuviere área concesionada, indicar la superficie ocupada por las

piscinas camaroneras y anexar el certificado emitido por la autoridad estatal competente, en el que deberá constar la superficie en concesión.

- g) Registro fotográfico donde se aprecien los hitos establecidos en terreno de cada lote resultante, de acuerdo con las coordenadas del Levantamiento Topográfico que delimitan al predio; e indicar a que punto de coordenada corresponde cada imagen. (Ver Anexo 2)

Requisitos generales para emitir la factibilidad:

- a) Toda la información deberá ser presentada en formato digital establecido por la DUMCE.
- b) Todos los planos deberán presentarse georreferenciados con coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S.
- c) No contar con permiso de construcción vigente.
- d) El levantamiento y propuesta presentado será verificado in situ por parte del personal técnico de la Coordinación General de Catastro y Avalúos.
- e) De no contar con linderos consolidados se deberá presentar el registro fotográfico donde se aprecien los hitos establecidos en el terreno de cada lote resultante, de acuerdo con las coordenadas del levantamiento topográfico que delimitan al predio e indicar a qué punto de coordenada corresponde cada imagen. (Ver Anexo 2)

11.2.- Paso 2.- Aprobación de fusión o fraccionamiento de predios urbanos o rurales.

La Máxima Autoridad del GADM-G o su delegado, previo informe técnico- jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, procederá a aprobar la fusión o fraccionamiento solicitada. Para el efecto, el propietario deberá adjuntar a su solicitud los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad del GADM-G firmada por el o los propietarios.
- b) Cuatro (4) juegos de planos finales firmados por el propietario o los propietarios y el responsable técnico (firmas originales en color azul o negro en cada plano). Los planos deberán ser legibles y estar a escala.
- c) Copia del plano y oficio aprobado en la Consulta Previa
- d) Deberá estar al día en el pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras por regeneración urbana correspondiente al año del trámite requerido.
- e) Copia de la escritura que acredite la propiedad del bien inmueble, inscrita y catastradas.
- f) Certificado de historia de dominio actualizado.
- g) Pago de la Tasa del 2x1000 por aprobación de planos según avalúo catastral del o los terrenos de acuerdo a escrituras.

Previo a la entrega del acto administrativo en que se apruebe la fusión o fraccionamiento, el usuario deberá haber cancelado la tasa del 2x1000 por aprobación de planos según avalúo catastral del o los terrenos de acuerdo a escrituras.

Toda la información deberá ser presentada de forma impresa y en formato establecido por la DUMCE. Todos los planos que definan los lotes que se fusionan y subdividen estarán debidamente georreferenciados con coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S.

Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, promueva un proyecto en terrenos de propiedad de instituciones públicas, y estos presenten una propuesta de fraccionamiento con el propósito de transferir al GAD Municipal el área comprometida en el proyecto, no será exigible el pago de la tasa del dos por mil (2x1000) correspondiente a dicho trámite.

Capítulo 4

DE LAS VALIDACIONES, RECTIFICACIONES Y ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES

Art. 12.- Documento de Validación. – Es el proceso mediante el cual, se verifican en sitio, las coordenadas presentadas en un levantamiento topográfico por parte del o los propietarios del predio; previo lo cual, se constata que la documentación presentada por el usuario esté acorde al título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil. Dichas validaciones pueden realizarse dentro de un trámite de fraccionamiento o fusión, no obstante, el solicitante también puede de forma previa a cualquiera de los trámites antes señalados requerir la validación a fin de determinar las medidas actualizadas de su predio, debiendo para el efecto considerarse el porcentaje de error técnico aceptable de medición.

Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

En el caso de que, producto de la validación o a solicitud del usuario se reporten diferencias de áreas que superen el error técnico de medición, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil aplicará las presentes directrices únicamente en el territorio urbano y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales.

Art. 13.- Excedentes o diferencias de terrenos en propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies o áreas que forman parte de un lote con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas; o por cualquier causa. En estos casos, su titularidad no debe encontrarse en estado de litispendencia. En el caso de disputa de titularidad se deberá de resolver en la justicia ordinaria o en su defecto por acuerdo transaccional entre las partes, para lo cual deberán acceder a la validación en conjunto.

Art. 14.- Rectificación y Regularización. - El GADM-G a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

Art. 15.- Porcentaje de error técnico. - El porcentaje de error técnico aceptable de medición de los levantamientos planimétricos y/o topográficos, en lo referente a linderos o superficie de un lote o terreno, se lo considerará de acuerdo con el área del respectivo lote o terreno determinado en el título adquisitivo de dominio, conforme al siguiente cuadro:

Tabla No.1: Porcentajes de Error Técnico Aceptable Predios Urbanos

Área de lote o terreno	Porcentaje (%) de error técnico
------------------------	---------------------------------

<i>Desde (m2)</i>	<i>Hasta (m2)</i>	<i>aceptable de medición</i>
0	10.000	2,50 %
Más de 10.000	50.000	3,00 %
Más de 50.000	100.000	3,50 %
Más de 100.000	En adelante	4,00 %

Tabla No. 2: Porcentajes de Error Técnico Aceptable Predios Rurales

<i>Área de lote o terreno</i>		<i>Porcentaje (%) de error técnico aceptable de medición</i>
<i>Desde (ha)</i>	<i>Hasta (ha)</i>	
0	30.00	2,50 %
Más de 30.00	100.00	3,00 %
Más de 100.00	500.00	3,50 %
Más de 500.00	En adelante	4,00 %

Art. 16.-Incongruencia de mensuras y áreas detalladas en escrituras. Cuando en el título de dominio existan errores en la descripción de mensuras y/o área de solar, por tipeo o cálculo, el/los propietarios/s o los sucesores en el derecho deberán declarar, bajo su exclusiva responsabilidad, la información correcta.

Dicha información deberá ser revisada por la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE), a efectos de determinar la superficie correcta del predio motivo de la consulta, la cual será aprobada dentro del procedimiento de validación.

Art. 17.- Excedentes que no superen el error técnico de medición. - Los excedentes que NO superen el error técnico aceptable de medición se rectificarán y regularizarán a favor del propietario o propietarios del o los lotes que han sido mal medidos, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Para tal efecto, la DUMCE, emitirá los informes necesarios que contenga la rectificación del área que contemple la diferencia en los términos indicados, a fin de que el propietario o propietarios, proceda a la modificación e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil para su posterior catastro.

Artículo 18.- Validación en Conjunto de predios urbanos.- Cuando los propietarios de dos o hasta tres predios estén de acuerdo para reconocer y establecer sus linderos compartidos, en los cuales se constate la diferencias de áreas, compensación hasta en un 15% de las áreas consideradas conforme a escrituras que posean los propietarios, podrán solicitar una Validación en conjunto que les permita rectificar sus linderos, mensuras y áreas correspondientes; dicho informe de validación será emitido por la DUMCE [previo informe técnico- jurídico], y deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, para su posterior actualización en el Catastro Municipal.

Para la realización de la validación en conjunto los solicitantes deberán atender las siguientes consideraciones:

- Toda solicitud de Validación en Conjunto debe iniciarse con un escrito describiendo la necesidad de acogerse a dicho Acto, el cual debe estar firmado por cada uno de los propietarios de los predios involucrados, dicho documento deberá contar con autenticación notarial de firmas.
- Los predios deberán cumplir con el condicionamiento mínimo de frente indicado en la Ordenanza del PUGS.

- Cuando cada uno de los predios cuente con linderos consolidados.
- Que sobre ellos no exista la imposición de ningún gravamen o limitación al dominio.
- En caso de que uno de los predios registre hipoteca abierta se deberá adjuntar carta de anuencia del acreedor hipotecario con autenticación notarial de firmas.
- Previo a la emisión de la Resolución de la Validación en Conjunto los propietarios beneficiarios deberán realizar el pago en la Dirección Financiera de la Tasa correspondiente al 2 x 1000, por concepto de aprobación del trámite, según avalúo catastral en base a los valores por metro cuadrado (m2) de suelo, establecidos en la Ordenanza que Establece el Avalúo de los predios urbanos y de las Cabeceras Parroquiales de las parroquias rurales del Cantón Guayaquil.

Art. 19.- De la Tasa. - La revisión realizada por el personal técnico de la DUMCE generará la siguiente tasa en concordancia con el tamaño del terreno según área del levantamiento. Dicho valor deberá ser cancelado por el propietario previo a la emisión de la Resolución de Rectificación o de Adjudicación según sea el caso:

Área de lote o terreno		Tasa por Levantamiento Topográfico (valor catastral)
Desde (m2)	Hasta (m2)	
1	100	0,00 %
Más de 100	180	0,05 % x valor C. m2 del Predio
Más de 180	500	0,04 % x valor C. m2 del Predio
Más de 500	1.000	0,03 % x valor C. m2 del predio
Más de 1.000	5.000	0,015 % x valor C. m2 del Predio
Más de 5.000	10.000	0,010 % x valor C. m2 del Predio
Más de 10.000	-----	0,005 % x valor C. m2 del Predio

Tabla 3: Formula = M2 del Levantamiento X Tasa

Art. 20.- Informe técnico de rectificación de linderos y mensuras (Validaciones).- Dentro del procedimiento de rectificación de linderos y mensuras que no superen el error técnico aceptable de medición, el informe técnico de la Coordinación General de Catastro y Avalúos de la DUMCE, como organismo administrativo responsable, deberá contener lo siguiente:

- a) Nombre(s) completo(s) de(los) propietario(s);
- b) Código catastral del predio motivo de la consulta;
- c) Informe de la Jefatura de Topografía si fuese necesario.

Art. 21.- Excedente resultante por diferencia de área.- El excedente que resulte producto de la diferencia de área entre la última medición practicada de lotes y la superficie referida en el respectivo título de dominio, que Sí supere el porcentaje de error técnico aceptable de medición, será objeto por parte de la máxima autoridad del GADM-G o su delegado de una Resolución de Adjudicación del área de Excedente, la misma que deberá instrumentar y otorgar la DUMCE a favor del propietario del lote o terreno a efectos de rectificar y regularizar tal diferencia de área, previo pago o convenio de pago en la Dirección Financiera del valor respectivo del área excedente por parte del interesado, a fin de que el propietario o propietarios, celebren la respectiva escritura

pública y proceda a la modificación e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil para su posterior catastro.

Art. 22.- Informe Técnico de Adjudicación de Excedente. – Dentro del procedimiento de adjudicación de Excedentes que superen el error técnico aceptable de medición, el informe técnico de la Coordinación General de Catastro y Avalúos de la DUMCE, como organismo administrativo responsable, deberá contener lo siguiente:

- a) Nombre(s) completo(s) de(los) propietario(s);
- b) Código catastral del predio motivo de la consulta.
- c) Superficie del excedente;
- d) El avalúo del solar, conforme lo establece la Ordenanza del Bienio vigente;
- e) El valor a cancelar por concepto de excedente del terreno;
- f) Informe de la Jefatura de Topografía si fuese necesario.

Art. 23.- Fórmula. - Para efectos de lo prescrito en el artículo precedente se considerará la siguiente fórmula:

$$ADE = ((AL - AE) - (\%ETA \times AE)) \times Vm2S$$

ADE = área de excedente a cancelar

AE = área de escrituras

AL = área de levantamiento

%ETA = % Error Técnico aceptable

Vm2S = Valor M2 de Suelo

Los valores de excedentes se aplicarán en base a los valores por metro cuadrado (m2) de suelo 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.

Art. 24.- Proceso de inspección.- Para el proceso de la inspección por parte del personal técnico del GADM-G y a efectos de poder determinar el área de excedente o faltante de terreno, deberá ser necesario realizar la medición de todos los solares colindantes al predio en consulta, para lo cual el usuario interesado será notificado oportunamente vía correo electrónico, a efectos de que el solicitante coordine con los vecinos colindantes al predio en consulta, previo a la inspección programada, y de esa manera realizar las mediciones que cada caso amerite. La no existencia de facilidades por parte de los vecinos colindantes para la realización de las mediciones no impedirá al GADM-G, ejercer su facultad para realizar la rectificación y regularización correspondiente, sin menoscabar los derechos fundamentales de los ciudadanos.

Posteriormente, el GADM-G a través de la Coordinación General de Catastro y Avalúos o quien haga sus veces, elaborará el levantamiento topográfico y la ortoimagen satelital y confrontará con datos de la escritura del predio o lote en consulta, para emitir el respectivo informe de rectificación de área o resolución de excedente de ser el caso.

Art. 25.- Requisitos para la rectificación de linderos y mensuras (validaciones) y excedentes. - La rectificación y/o compra de excedente, serán aplicables únicamente para los casos que se detallan a continuación:

- a) Cuando en las escrituras públicas que contengan cualquier título traslativo de dominio, donde se describan errores en los linderos, en las mensuras, o su cabida;
- b) Cuando los predios situados a las orillas de ríos, esteros y canales hayan sufrido reducción o aumento de área, por efectos causados por la naturaleza;
- c) Cuando los predios se encuentren afectados por servidumbres, derechos de vía etc.;
- d) Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (GADM-G) lo requiera por aspectos eminentemente técnicos;
- e) Cuando el GADM-G lo requiera por aspectos establecidos en cualquier otra Ordenanza;
- f) En caso de sentencias judiciales referentes a dominio o linderos que requieran de inscripción y catastro en casos particulares.

Según corresponda se considerarán los siguientes requisitos:

25.1. Predios Urbanos de hasta 10.000 m²:

- a) Levantamiento planimétrico georreferenciado, con coordenadas U.T.M Datum WGS-84 o del Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), detalles de linderos, mensuras, superficie y elementos físicos que existan en el lote (hitos, vías de acceso, canales, construcciones existentes, línea de alta tensión, acueductos, poliductos, gasoductos, zona de playa y bahía, afectaciones, etc.), más cuadros de linderos, mensuras y área según escrituras y según levantamiento en sitio firmado por el o los propietarios y el responsable técnico del mismo. En caso de ser compañía, el representante legal con los documentos habilitantes. (Ver Anexo 4).
- b) Archivo digital del levantamiento planimétrico en formato establecido por la DUMCE (plano firmado y escaneado). (Ver Anexo4).
- c) Formulario de solicitud (Ver Anexo 5). En este punto el usuario deberá indicar claramente su requerimiento, dirección del predio, código catastral, correo electrónico (del propietario del predio y responsable técnico), así como número de teléfono de ambos (usuario y técnico responsable).
- d) Copia simple de la escritura pública del terreno, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e) Original del Certificado de Historia de Dominio y Gravamen Actualizado, otorgado por el Registro de la Propiedad de Guayaquil (documento que permite confirmar si el predio en consulta se encuentra en litigios, juicios o cuenta con hipoteca abierta).
- f) Carta de anuencia emitida por la entidad acreedora, en el caso de los predios que cuenten con hipoteca.

- g) En los casos que el predio en consulta colinde con un espacio acuático (río, estero, canal natural, manglar), cuando esta información no se encuentre recogida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del GADM-G, el usuario deberá presentar la respectiva Certificación de Delimitación de Zona de Playa y Bahía, o alguna otra documentación de ser el caso, otorgado por el órgano o entidad competente.
- h) En los casos que el predio en consulta colinde con alguna afectación, cuando esta información no se encuentre recogida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del GADM-G deberá presentar los informes de las entidades competentes.
- i) Registro fotográfico, donde se aprecien las coordenadas, de los hitos que delimitan al predio en los casos cuyos colindantes se encuentren vacíos. (Ver Anexo 6)
- j) El levantamiento topográfico con altimetría se solicitará en aquellos predios que sobrepase el 10% de pendiente con respecto a la altura máxima versus la cota de nivel de acera y contendrá curvas de nivel cada metro (1) de altura, así como en predios que por su topografía lo requieran.
- k) En el levantamiento topográfico realizado por el usuario como requisito opcional adjuntar una ortoimagen satelital georreferenciada actualizada.
- l) El GADM-G solicitará información adicional si encontrara alguna inconsistencia en la información presentada una vez revisada la información.

25.2.- Predios Urbanos de más de 10.000 m2:

- a) Levantamiento planimétrico georreferenciado, con coordenadas U.T.M Datum WGS-84 o del Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), con planimetría y/o altimetría, detalles de linderos, mensuras, superficie y elementos físicos que existan en el lote (hitos, vías de acceso, canales, construcciones existentes, sembríos, piscinas, línea de alta tensión, acueductos, poliductos, gasoductos, zona de playa y bahía, etc.), más cuadros de linderos, mensuras y área según escrituras y según levantamiento en sitio firmado por el o los propietarios y el responsable técnico del mismo. En caso de compañía el representante legal con los documentos habilitantes. (Ver Anexo 4)
- b) Archivo digital del levantamiento planimétrico en formato establecido por la DUMCE (plano firmado y escaneado). (Ver Anexo 4)
- c) Formulario de solicitud (Ver Anexo 5). En este punto el usuario deberá indicar claramente su requerimiento, dirección del predio, código catastral, correo electrónico (del propietario del predio y responsable técnico), así como número de teléfono de ambos (usuario y técnico responsable).
- d) Copia simple de la escritura pública del terreno, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e) Copia simple del Certificado de Historia de Dominio y Gravamen Actualizado, otorgado por el Registro de la Propiedad de Guayaquil (documento que permite

confirmar si el predio en consulta se encuentra en litigios, juicios o cuenta con hipoteca abierta).

- f) Carta de anuencia emitida por la entidad acreedora, en el caso de los predios que cuenten con hipoteca.
- g) En los casos que el predio en consulta colinde con un espacio acuático (río, estero, canal natural, manglar), cuando esta información no se encuentre recogida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del GADM-G, el usuario deberá presentar la respectiva Certificación de Delimitación de Zona de Playa y Bahía, o alguna otra documentación de ser el caso.
- h) En los casos que el predio en consulta colinde con alguna afectación, cuando esta información no se encuentre recogida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del GADM-G se requerirá los informes de las entidades competentes.
- i) Registro fotográfico, donde se aprecien las coordenadas, de los hitos que delimitan al predio en los casos cuyos colindantes se encuentren vacíos. (Ver Anexo 6)
- j) El levantamiento topográfico con altimetría se solicitará en aquellos predios que sobrepase el 10% de pendiente con respecto a la altura máxima versus la cota de nivel de acera y contendrá curvas de nivel cada metro (1) de altura, así como en predios que por su topografía lo requieran.
- k) En el levantamiento Topográfico realizado por el usuario como requisito opcional adjuntar una ortoimagen satelital georreferenciada actualizada.
- l) El GADM-G solicitará información adicional si encontrara alguna inconsistencia en la información presentada una vez revisada la información.

Nota: toda documentación deberá estar en un CD o ser cargada vía web. Toda la documentación se la puede ingresar por Ventanilla Universal o por la página web <https://sgtm.quayaquil.gob.ec/ConsultasWeb>.

TÍTULO III DE LOS FRACCIONAMIENTOS CON FINES DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1 NORMAS GENERALES

Art. 26.- Urbanización. – La urbanización es un desarrollo urbanístico mediante el cual, dentro de los tratamientos habilitados en virtud del Plan de Uso y Gestión de Suelo, se fracciona el suelo, se crea e implementan nuevas vías, obras de infraestructura de servicios básicos, equipamiento comunitario y áreas verdes; mediante el cumplimiento de la normativa que vela por la protección y aprovechamiento del paisaje, protección y mitigación de riesgos, y respeto al medio ambiente.

La urbanización deberá contemplar la accesibilidad, ésta se refiere al conjunto de medidas pertinentes dirigidas a garantizar que las personas con discapacidades o de la

tercera edad pueden acceder con facilidad al medio físico, modos de transporte, información, comunicaciones, sistemas y tecnologías de la información y la comunicación; y otras prestaciones y servicios abiertos u ofrecidos al público, en las zonas urbanas.

26.1.- Urbanizaciones Residenciales. -Son aquellos desarrollos que proporcionan fundamentalmente solares vacíos o con unidades de vivienda construidas, y que están dotados de obras de infraestructura vial, servicios básicos, y equipamientos comunitarios calculados en función de la población a servir, de acuerdo con lo establecido en el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

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

- 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 capítulo II, respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo.
- b) Desarrollos residenciales entre 500 a 999 unidades de viviendas. (Cuadro 1.1).
- c) Desarrollos residenciales entre 1000 a 1999 unidades de viviendas. (Cuadro 1.2).
- d) Desarrollos residenciales entre 2.000 a 4.000 unidades de viviendas. (Cuadro 1.3).
- e) Para desarrollos de mayor población, el cálculo de equipamiento responderá a estudios específicos respecto de la materia.

Se entiende para el cálculo de la densidad, que para una unidad de vivienda se contarán 4 integrantes por grupo familiar (3 dormitorios). Si son viviendas de 2 dormitorios se considerará al grupo familiar con 3 integrantes. Si son suites (1 dormitorio) se considera 2 integrantes por grupo familiar. Con base en este criterio, por cada dormitorio adicional se considerará 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 el porcentaje estipulado para las áreas comunitarias.

26.2.- Urbanizaciones Residenciales de Interés Social, Interés Público. - Son aquellas que promueven programas de desarrollo habitacional de interés social, interés público o similares según la categorización del ente regulador. Estas Urbanizaciones deberán cumplir con lo dispuesto en esta ordenanza y en la normativa legal vigente.

Los Desarrollos Urbanísticos deberán de tener una extensión tal que permita el desarrollo mínimo de 100 lotes para vivienda.

Los Desarrollos Urbanísticos Públicos y Privados que se enmarquen en esta clasificación deberán previamente contar con los informe técnico- jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del trámite respectivo previsto en esta ordenanza para la correspondiente aprobación del M.I Concejo Municipal.

A efectos de disponer del tipo de equipamiento comunal a requerirse, 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 28, 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 desarrollador justificar su sustitución por otro tipo de instalaciones siempre y cuando se cumpla con el porcentaje estipulado para áreas comunitarias.

26.2.1.- Requisitos específicos para las Urbanizaciones Residenciales de Interés Social, Interés Público o Similares:

- **Ubicación.** - Dichos desarrollos solo podrán desarrollarse en las zonas permitidas conforme al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

- **Dimensiones de solares y retiros mínimos, según el tipo de predio.** -

Para solares medianeros:

- Área mínima = 72 m²
- Frente mínimo = 6 m.
- Retiro Frontal = 2 m.
- Retiro Posterior = 1m
- Retiro Lateral = No se exige.
- Volados Frontales = 1 m. sobre la línea de construcción. No se permite volados sobre aceras.

Para 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 = 2m.
- Retiro lateral hacia el lado mayor = No se exige
- Retiro lateral hacia lado menor = 1 m.
- Volados Frontales hacia el lado frontal menor 1m sobre la línea de construcción.

No se permite volados hacia el lado frontal mayor ni sobre aceras.

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 (que equivalen a un área de 336m²).

- Intensificación del Suelo. -

- a. Ocupación del suelo (COS) por parte de la edificación en cada lote será máximo el 75%
- b. Utilización del suelo (CUS) por parte de la edificación en cada lote, será máximo de 200%.

- Densidad poblacional. - La densidad poblacional se definirá para cada tipo de proyecto, de acuerdo con las factibilidades emitidas por las empresas prestadoras de servicios básicos, la cual deberá estar establecida en los reglamentos internos del desarrollo urbanístico y de acuerdo a la zona en que se encuentra el predio.

26.3.- Urbanizaciones Industriales.- Son aquellos proyectos urbanísticos también llamados parques o polígonos industriales, podrán incluir bodegas e industrias de bajo, mediano y alto impacto ambiental, pudiendo desarrollarse en las zonas determinadas en el Plano de Subzonas anexo al PUGS vigente o el que se dicte para el efecto.

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

- a) Se desarrollarán fuera del límite urbano, y/o incluidas en áreas determinadas para el efecto en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Guayaquil vigente.
- b) De acuerdo con la naturaleza del peligro por tipo de industria, se deberá acatar las recomendaciones que establezcan en forma conjunta la DUMCE, la Autoridad competente en materia ambiental y de riesgos, así como las recomendaciones del Benemérito Cuerpo de Bomberos del cantón Guayaquil; siempre en cumplimiento de la legislación nacional.

26.4.- 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 la determinada por el Plan de Uso y Gestión de Suelo y normativa complementaria.

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

Capítulo 2 DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Art. 27.- Área Útil Urbanizable. - Corresponde al área útil del predio una vez que se hayan descontado del área bruta, las afectaciones identificadas en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, 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 urbanizable = 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 artículo 28 (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.

Sin embargo, del análisis respectivo y de acuerdo con el grado y tipo de afectación y del resultado de una mesa técnica, las áreas de afectación que pueden considerarse en el proyecto, son las siguientes:

1. **Áreas Verdes y Espacios Comunes:** Si las zonas afectadas se destinan a áreas verdes, recreativas o equipamiento comunitario, pueden ser incluidas en el proyecto urbanístico. Por ejemplo, las afectaciones de carácter ambiental como franjas de servidumbre de protección ríos, quebradas, así como laderas, que deben ser protegidas para preservar el medio ambiente y prevenir riesgos, pueden considerarse como área útil, siempre que se desarrollen proyectos recreativos o contemplativos aprobados por la autoridad ambiental correspondiente.
2. **Áreas de Riesgo Mitigable:** En zonas con susceptibilidad media a fenómenos de remoción de masas, se pueden realizar intervenciones si se presentan estudios geotécnicos favorables y se cumplen con las determinantes establecidas en el Polígono de Intervención Territorial. Estas áreas son consideradas de ocupación condicionada, y cualquier intervención debe estar sujeta a la normativa vigente y a la aprobación de la entidad competente en materia de riesgos.

Se considerará como área de urbanización computable hasta un treinta y cinco por ciento (35 %) de las afectaciones descritas en los puntos 1 y 2. Este porcentaje será clasificado como áreas comunales privativas, dada su naturaleza de pertenencia comunitaria con uso exclusivo, y no podrá ser incluido dentro del porcentaje mínimo obligatorio exigido para el Área Cedida al Municipio (ACM), en estricta concordancia con lo dispuesto en el artículo 424 del COOTAD.

Áreas de Afectación que no pueden considerarse en el Proyecto:

1. Áreas de Riesgo No Mitigable
2. Áreas de Protección Ambiental

Art. 28.- De los porcentajes por cesión de áreas verdes y comunitarios (ACM).- En las subdivisiones y fraccionamientos de lotes sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de infraestructura, 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, aplicando lo dispuesto en la normativa legal vigente.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable

del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo con lo previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y con lo establecido por la planificación del GADM-G, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada.

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

Si el desarrollo urbanístico se realiza por etapas, es decir, considerándose cada una como conjunto cerrado individual, podrán optar por cumplir el 7% como porcentaje mínimo de ACM por cada una de las etapas a desarrollarse, siempre que por los menos el 4% se encuentre agrupado en un gran espacio verde o comunitario externo a las etapas, que deberá ser el primero en construirse, 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, el porcentaje exigido de Cesión de Áreas Verdes y Comunales se calculará sobre el área total del Plan Maestro aprobado, quedando los porcentajes de Áreas Verdes y comunales de cada etapa descritas dentro de este Plan Maestro.

Las Áreas Cedidas al Municipio destinadas a parques deberán cumplir con condicionamientos mínimos y disposiciones del órgano o entidad competente respecto de los parques, para que sean espacios funcionales de acuerdo al equipamiento que se vaya a implantar. 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 aceras en los que se proyecte la instalación de arbolado urbano con especies endémicas que estén dentro de la sección vial podrán ser cuantificados como parte del porcentaje exigible de áreas cedidas al Municipio (equipamiento comunitario) con el objetivo de garantizar la funcionalidad ambiental lo cual se justificará en el plano y memoria paisajística correspondiente. (ANEXO 3)

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. Su diseño deberá ser aprobado por la Coordinación General de infraestructura comunitaria de la Dirección General de Obras Públicas o quien haga sus veces.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del 35 % del área útil urbanizable del terreno o predio. Respecto de las áreas cedidas destinadas a vías de tránsito vehicular, estas responderán al diseño del proyecto urbanístico y al estudio de tráfico correspondiente.

Art. 29.- Transferencia de dominio de las Áreas Cedidas a la Municipalidad (ACM).

- Una vez entregada por el GADM-G la Aprobación del Proyecto y Autorización para el Inicio de las Obras Urbanísticas de nuevas urbanizaciones, ésta se protocolizará en una notaría y se inscribirá 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.

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares, los bienes citados en el artículo 417 (Bienes de Uso Público) del COOTAD, se considerarán de uso y dominio público, los bienes citados en la letra f) y g) del referido artículo se incluirán en esta ordenanza, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores.

En razón de sus competencias al GADM-G le corresponde prestar servicios públicos, construir y mantener la vialidad urbana, pudiendo intervenir de manera directa o por medio de las empresas prestadoras de servicios los bienes de uso público dotándolos de infraestructura básica tales como: alcantarillado, aguas lluvias, agua potable, energía eléctrica, vías, etc. Dicha infraestructura será cobrada a los beneficiarios a través de la Contribución Especial de Mejoras u otros instrumentos legales. 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 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. En caso de contar con la respectiva garantía y/o póliza el GADM-G procederá a su ejecución a través del procedimiento pertinente.

Art. 30.- 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 técnico-jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, y resolución del M. I. Concejo Municipal.

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.

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 fin no sea el Vial (vehiculares y peatonales) podrán modificar de categoría en el proyecto, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que, en la nueva propuesta presentada, no se reduzcan los porcentajes de áreas verdes aprobadas, salvo causas debidamente justificadas, para el efecto el porcentaje de áreas verdes no podrá ser inferior al porcentaje establecido en el COOTAD.
- 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).
- c) Se considerará técnicamente viable el cambio de categoría de bienes (ACM) mediante un rediseño urbanístico, siempre que no se modifiquen los porcentajes de áreas verdes y equipamiento comunitario previamente aprobados, con el fin de

garantizar el cumplimiento a lo establecido en la ley que regula la materia.

- d) El cambio de categoría de bienes (ACM) solo podrá autorizarse cumpliendo con todos los requisitos establecidos en los incisos anteriores y previo al acto administrativo de Entrega-Recepción de las Obras de Infraestructura Urbanísticas. Este procedimiento garantiza que las modificaciones propuestas sean evaluadas y aprobadas antes de la finalización del proyecto, asegurando el cumplimiento de las normativas urbanísticas y ambientales vigentes

Art. 31.- 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 técnico- jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, 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 dé cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Que dichas propuestas sean respaldadas por la aceptación expresa de todos los propietarios de los predios de la urbanización a través del proceso de socialización. Dicha socialización deberá ser convocada por los representantes de la asociación de propietarios legalmente constituida. En caso de que el promotor sea aún el propietario de más del 50% de los predios (área vendible) de la urbanización, deberá contar también con la autorización de los propietarios de los predios restantes, con el mismo proceso anterior.

Dicha aceptación deberá constar en un documento con reconocimiento de firmas hecho por un notario, 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 estén dentro de Proyectos Urbanísticos que ya cuenten con aprobaciones debidamente concedidas por el Alcalde o su delegado, o 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, entre otras que defina la DUMCE.
- 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 que los usos de suelo aprobados dentro de desarrollos urbanísticos residenciales de interés social e interés público, que correspondan a proyectos aprobados, no podrán ser posteriormente modificados por los promotores, urbanizadores, propietarios, ni ocupantes o arrendatarios de los

inmuebles, salvo por expresa aprobación del M. I. Concejo Municipal.

Art. 32.- 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 de la urbanización, 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. 33.- 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. La misma que deberá constar inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 34.- Del equipamiento comunitario.- Se realizará en atención a la población a servir, y de acuerdo con las siguientes disposiciones:

34.1.- En cualquiera de los tipos de desarrollo urbanístico normados en la presente ordenanza, deberá preverse espacios para equipamientos destinados para sistemas públicos de soporte, de conformidad con lo establecido en los cuadros de requerimientos constantes en el Anexo 1 o lo prescrito en el artículo 28 de la presente ordenanza, según sea el caso.

34.2.- La infraestructura propuesta para equipamiento comunitario se ubicará en las áreas previstas para ACM, cuya infraestructura deberá estar terminada al 100% y ejecutada a satisfacción del GADM-G, lo cual se verificará con la aprobación de la entrega – recepción de las obras urbanísticas. Dicha aprobación NO implica la obligación del GADM-G de administrar, mantener ni conservar la infraestructura del centro de acopio, casa comunal, piscina y club social, estaciones de carga de vehículos eléctricos, toda vez que, la misma por la naturaleza, destino y servicio que comprende será de responsabilidad directa del promotor hasta la entrega de la urbanización, donde podrá pasar a los propietarios en tanto y en cuanto se constituya legalmente la respectiva asociación de propietarios que lo reemplace.

34.3.- Se podrán ubicar equipamientos comunitarios dentro de ACV (Área Comercial Vendible), siempre y cuando se haya cumplido con el porcentaje exigido en el artículo 28 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.

34.4.- En los desarrollos urbanísticos deberá preverse áreas destinadas a Área Comercial Vendible (ACV), sobre las cuales pueda desarrollarse instalaciones destinadas al servicio de salud y de educación, etc. de conformidad con los cuadros de equipamiento de la presente Ordenanza (Anexo 1) o lo prescrito en el artículo 28 de la misma, según sea el caso.

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 beneficio de la comunidad.

Capítulo 3

ESTUDIOS, NORMAS Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS

Art. 35.- 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, aterrazados, muros de contención, etc.) como para obras de infraestructura vial y de servicios públicos.

Para el caso de movimientos de tierras, deberá contar con la autorización emitida por la DUMCE, referente al manejo, utilización del material extraído, mismo que no podrá ser comercializado sin contar con un derecho minero reconocido u otorgado por el órgano competente ni cuenten con la autorización municipal para la explotación minera.

35.1.- Red vial.- La red vial por implementarse en las urbanizaciones deberá tener como soporte lo que indique la Ordenanza que regula los servicios de Impacto Vial, Informe de Factibilidad Vial por Fraccionamiento de lote que contemplen apertura e implementación de vías y análisis de accesibilidad peatonal y vehicular, así como lo establecido en la "Ordenanza de Estímulo a la Transportación Eléctrica", o las que hicieren sus veces, debiendo considerar los demás recomendaciones técnicas y/o soluciones viales que para el efecto considere necesarias la DUMCE. Estas disposiciones deberán constar claramente detalladas en el Reglamento Interno de la Urbanización, Planos y Memorias Técnicas, siempre que éstas se deban ejecutar dentro del predio del proyecto urbanístico.

35.2.- 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 prestadoras de los servicios o direcciones correspondientes, y deberán estar claramente detalladas en el Reglamento Interno de la Urbanización, Planos y Memorias Técnicas.

35.3.- 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 prestadoras de servicios, y deberá estar claramente detallado en el reglamento interno de la urbanización, Planos y Memorias Técnicas.

35.4.- Adecuación de las áreas de equipamientos comunitario. - Estas deberán estar demarcadas y señaladas, tal como constan en el plano urbanístico, además indicar claramente (uso y destino) en el reglamento interno de la urbanización y en el plano urbanístico.

35.5.- 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. 36.- 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 General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil y sus reformas, según lo que señale la sub-zona en la que se encuentre ubicado el proyecto acorde a lo contemplado en el PUGS Y PDOT.

Las urbanizaciones establecidas en el numeral 26.2 del Art. 26 de esta Ordenanza deberán respetar los frentes y áreas mínimas establecidas en este cuerpo normativo y en concordancia con las disposiciones y parámetros definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente.

En caso de que un proyecto requiera para su desarrollo cambios de su frente y área mínima, así como la densidad poblacional establecida en Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, deberá obtener el respectivo plan parcial previo a la factibilidad de anteproyecto urbanístico.

Las urbanizaciones podrán desarrollar o no su reglamentación interna, estas deberán cumplir las normas establecidas en las ordenanzas del GADM-G vigentes. En el caso que no exista esta reglamentación podrán acogerse a la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil y sus reformas vigentes. La reglamentación interna de las urbanizaciones no podrá contraponerse o promover el incumplimiento a los preceptos establecidos en las leyes, códigos y ordenanzas vigentes, el mismo que deberá ser publicado en uno de los diarios de mayor circulación.

Art. 37.- Servidumbres.-

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

37.2.- Las servidumbres gratuitas se impondrán de conformidad con lo establecido en el COOTAD.

37.3.- 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.

37.4.- 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.

37.5.- En laderas, los retiros laterales constituyen áreas de servidumbres de paso para instalaciones de aguas lluvias y aguas servidas, de predios ubicados en un nivel superior de terreno, por lo que no se permitirá construcciones de ningún tipo sobre estos.

Art. 38.- Del desarrollo por etapas y los rediseños urbanísticos.-

38.1.- Para el caso de la Entrega-Recepción de las obras de cada etapa de un Plan Maestro, se exigirá, lo establecido en el artículo 46 de la presente Ordenanza, las certificaciones de las Empresas de Servicios Públicos (INTERAGUA C. LTDA, EMPRESA ELÉCTRICA, BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS, TELECOMUNICACIONES) y Direcciones Generales e instituciones correspondientes (OBRAS PÚBLICAS, AMBIENTE, EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE TRÁNSITO Y MOVILIDAD DE GUAYAQUIL, EP, DACMSE o quien haga sus veces), que garanticen el 100% de la ejecución de las obras y el buen funcionamiento de éstas.

Estos informes deberán tener vigencia a la fecha de presentar la solicitud de Entrega-Recepción, cuya vigencia estará determinado en cada certificado en particular.

38.2.- 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 que serán 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. Estos daños serán informados por las dependencias municipales y las empresas prestadoras competentes, previa coordinación con el promotor de la urbanización. Luego de dos comunicaciones por escrito, en caso de que no se logre coordinar con el promotor se informará directamente.

38.3.- Previo a la emisión de la autorización de inicio de obras urbanísticas de la última etapa se deberá presentar el plano definitivo (as-built) del Plan Maestro en el que debe constar el diseño urbanístico de cada etapa, a fin de verificar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 28 de la presente ordenanza, para que previo informe técnico-jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, sea aprobado por el Alcalde o su Delegado; y Concejo Municipal según corresponda.

38.4.- En caso de que el promotor solicite no continuar con el desarrollo del proyecto y paralizar las obras aprobadas por el GADM-G (Aprobación del Proyecto e Inicio de Obras Urbanísticas), deberá someterse a los requerimientos y procedimientos establecidos por la Dirección General Financiera relacionados con la ejecución de las garantías correspondientes.

38.5.- En caso de que el promotor solicite el reinicio de obras para las etapas que quedaron pendientes de ejecución, deberá someterse a los requisitos contemplados para cualquier desarrollo urbanístico nuevo, a los que hacen relación los artículos 43 al 47 de la presente Ordenanza.

38.6.- El promotor podrá rediseñar los proyectos urbanísticos hasta antes de la entrega-recepción de las obras urbanísticas, para ello se deberá cumplir con lo siguiente:

- a) En caso de haberse realizado ventas de solares, la propuesta del rediseño debe contar con la aceptación de todos los propietarios o adquirientes de los predios transferidos a la fecha, para el efecto deberá adjuntarse los certificados de historia de dominio actualizadas.

- b) Se deberá mantener el porcentaje de Áreas Cedidas al Municipio (ACM), aprobado por el Alcalde o su delegado, y el Concejo Municipal, según sea el caso, en la autorización de inicio de obras urbanísticas.
- c) Deberán contar con la aprobación de las empresas prestadoras de servicios y dependencias municipales comprometidas en el rediseño.

Art. 39.- Protección del ambiente, servidumbres y/o afectaciones.-

39.1. La Autoridad competente en materia ambiental emitirá un informe, en caso de ameritarse por norma jurídica aplicable, respecto de las normas generales de conservación y protección ambiental aplicables a algún proyecto urbanístico, en el marco de lo establecido en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil vigente u otra ordenanza o normativa pertinente.

39.2. 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:

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

Se podrá considerar que al menos el 50% de las especies arbóreas en áreas verdes urbanas sean nativas, como una práctica óptima para la conservación ecológica y el bienestar comunitario.

En aquellos casos en que el área de proyectos urbanísticos comprenda remanentes de cobertura vegetal correspondientes a ecosistemas frágiles, dichos remanentes deberán ser protegidos y preservados en su estado natural, con el fin de garantizar áreas verdes que fortalezcan la preservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Asimismo, se podrán incorporar de manera planificada y respetuosa actividades ecológicas de bajo impacto, tales como senderos, camineras y espacios de observación, siempre que estas no impliquen la tala de árboles ni la alteración significativa del ecosistema, promoviendo así la educación ambiental y el disfrute responsable del entorno natural. En virtud de su carácter de preservación, estas áreas no serán computadas en el cuadro de uso y aprovechamiento de suelo del proyecto urbanístico

39.3. En caso de que el promotor considere la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Domésticas (PTARD), dentro de un proyecto urbanístico, esta 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 disponga.

La PTARD deberá estar ubicada dentro de las Áreas Cedidas al Municipio (ACM), como equipamiento comunitario, siempre y cuando las ACM no sobrepase el porcentaje total establecido en el art. 28 de esta ordenanza.

Las descargas de las PTARD estarán dentro de los parámetros establecidos por la Autoridad Ambiental y se deberá promover que esas aguas posterior a su tratamiento sean reutilizadas para riego de jardinería y/u otros usos que la administración de la zona urbanística lo determine.

39.4. 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.

Capítulo 4

DE LAS FACTIBILIDADES Y APROBACIONES URBANÍSTICAS

Art. 40.- Consulta Previa del anteproyecto urbanístico. - Es el documento técnico solicitado por el promotor, a través de los canales de atención establecidos por el GADM-G, mediante el cual la DUMCE, informa si éste cumple con las normas urbanísticas aplicables.

En caso de que el proyecto contemple edificaciones, el promotor podrá junto con el requerimiento de la factibilidad de anteproyecto urbanístico, pedir la revisión y aprobación previa de los planos de las edificaciones proyectadas.

Si la DUMCE determinase que los predios se encuentran inmersos en posibles afectaciones por proyectos o zonas de riesgos establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial y planeación urbana, se requerirá el (los) informe(s) de las áreas competentes en el marco de la naturaleza de cada afectación, según sea el caso.

Una vez que la DUMCE otorgue la factibilidad del anteproyecto urbanístico se emitirá la tasa correspondiente.

Art. 41.- Requisitos. - Las solicitudes de consulta previa del anteproyecto urbanístico se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de la DUMCE, suscrita por el propietario del o los predios, promotor urbanístico y por el responsable técnico del proyecto.
- b) Levantamiento planimétrico y altimétrico del predio el mismo que debe estar georreferenciado a las coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S, suscrito por el responsable técnico.
- c) El predio o predios que conforman el anteproyecto en consulta deberán estar validados de manera previa, lo cual se verificará en el documento de validación expedido por la DUMCE, si se hubiere efectuado una rectificación de linderos y mensuras o compra de excedentes estos actos deberán estar inscrito en el Registro de la Propiedad lo cual se verificará con el correspondiente certificado de historia de dominio.
- d) Plano del anteproyecto urbanístico (actualizado), debidamente georreferenciado a las coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S, conforme el formato establecido por la DUMCE, que incluya:

1. Linderos y mensuras conforme a escrituras inscritas y catastradas.
 2. Ubicación del predio o predios.
 3. Detalle de aprovechamiento urbanístico del suelo (con cuadro/tabla).
 4. Secciones y diseño de las vías proyectadas.
 5. Diseño de garita(s) y rampa(s) proyectadas, de ser el caso. (esto de acuerdo Estudio de Impacto Vial, art. 35 numeral 1)
 6. Afectaciones y servidumbres (paso de canales, líneas de transmisión eléctrica, vías, etc.), de ser el caso.
- e.** Copia simple de escrituras e historia de dominio actualizada del predio o los predios que formen parte del anteproyecto urbanístico.
- f.** Factibilidad de la infraestructura básica, emitido por las empresas prestadoras de dichos servicios.
- g.** Estudio de Factibilidad del Estudio de Impacto Vial otorgado por la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones o quien haga sus veces.
- 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.** Si el proyecto urbanístico, incluye la venta de viviendas u otro tipo de edificaciones, podrá presentar los planos del diseño arquitectónico de dichas edificaciones (actualizado), conforme el formato establecido por la DUMCE, que incluya:
1. Plantas arquitectónicas.
 2. Implantación y cubierta (con predio futuro, sus linderos y retiros)
 3. Fachadas (4 lados)
 4. Cortes (longitudinal y transversal)

Una vez considerado factible y viable el anteproyecto urbanístico por la DUMCE, si el propietario desea modificar el diseño urbanístico, deberá solicitar una nueva factibilidad de anteproyecto con el proceso y tasas antes descritas, antes de solicitar la aprobación del Proyecto y Autorización para el Inicio de las Obras Urbanísticas.

Para otorgar la factibilidad del plan maestro, en caso de urbanizaciones que se desarrollen por etapas, este deberá cumplir con los mismos requisitos establecidos en el presente artículo.

Se podrá autorizar la incorporación de elementos arquitectónicos de identificación dentro del diseño presentado, los mismos que deberán ser proyectados en la entrada principal de la urbanización, con el objetivo de fortalecer la visibilidad y el sentido de

pertenencia de cada proyecto urbanístico. Estos elementos podrán incluir logotipos, emblemas o estructuras ornamentales que representen el nombre y la identidad distintiva de la urbanización, respetando las condiciones de integración estética, funcionalidad urbana y normativas aplicables.

Los elementos arquitectónicos de identificación deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. **Ubicación:** Los elementos arquitectónicos de identificación deberán ubicarse exclusivamente en el acceso principal de la urbanización, de manera que no interfieran ni obstruyan el flujo del tránsito vehicular ni peatonal, conforme al análisis contenido en el Estudio de Factibilidad del Estudio de Impacto Vial que deberá ser presentado como parte del expediente técnico.
2. **Dimensiones:** Las características y dimensiones de los elementos arquitectónicos de identificación deberán ser proporcionales y armónicas con el entorno inmediato y el diseño general de la urbanización. Estos elementos deben integrarse visualmente con el paisaje urbano, respetando la escala y las proporciones de las edificaciones, espacios públicos y áreas circundantes. Se deberán evitar diseños que generen impactos visuales negativos, tales como elementos desmesurados o de formas que alteren la percepción estética de la urbanización. Además, deberán considerar la armonía con el estilo arquitectónico predominante en la zona, así como la paleta cromática y los materiales utilizados en el entorno.
3. **Cumplimiento Normativo:** Los elementos de identificación deberán ajustarse a las normativas urbanísticas y estéticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y a las disposiciones de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.

Art. 42.- Autorización de obras preliminares y de movimiento de tierras con fines urbanísticos.

La DUMCE autorizará a solicitud del promotor trabajos de limpieza, desbroce, replanteo, cerramiento provisional, caseta de bodegaje, vestidores, unidades sanitarias para obreros, movimiento de tierra (corte y relleno), cerramiento definitivo de la urbanización, caseta de ventas y garitas de ingreso, siempre y cuando estén dentro del predio o predios que obtuvieron la factibilidad de anteproyecto urbanístico y sin perjudicar terrenos aledaños.

Las obras urbanísticas de movimiento de tierra (corte y relleno), cerramiento definitivo y garita de ingreso, como son parte del presupuesto general de obras urbanísticas de la urbanización, serán analizadas por la DUMCE, para ello se deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Cronograma de obras urbanísticas.
- b) Pronunciamiento de la Autoridad Administrativa competente en materia Ambiental para el desarrollo de la actividad.
- c) Presupuesto de obra urbanística a realizar.
- d) Memoria técnica del movimiento de tierra a realizarse, debidamente firmada por el responsable técnico (Arquitecto o Ingeniero Civil), aprobada por la Dirección de

Obras Públicas Municipal, y de ser el caso por la Autoridad competente en materia Ambiental y de Riesgos, quienes solicitarán los requisitos que consideren necesarios.

- e) Plano con la topografía inicial de la superficie natural del predio donde se realizará el movimiento de tierra.
- f) Plano con la topografía del diseño final de la superficie del predio.
- g) Cálculo de volúmenes de corte y relleno, justificado técnicamente, así como información del material a desalojarse fuera del predio.
- h) Cartas de responsabilidad técnica y diseños de drenaje con medidas de mitigación.

Los trabajos de limpieza, desbroce, replanteo, cerramiento provisional, caseta de bodegaje, vestidores, unidades sanitarias para obreros, serán autorizadas por la DUMCE.

Cabe indicar que el rubro por obras preliminares y movimiento de tierra, deberán reflejarse en el presupuesto presentado para la autorización de aprobación del proyecto e inicio de obra.

42.1 Clasificación de niveles o rangos para movimientos de tierra.

Los movimientos de tierra se clasificarán en niveles o rangos, determinados por dos factores principales:

- Volumen de material a remover o incorporar
- Presencia y grado de pendientes.

Cada rango deberá cumplir las siguientes condiciones técnicas específicas, según corresponda de acuerdo con los siguientes niveles:

Nivel Básico: Bajo Volumen y sin pendientes significativas.

(Volúmenes menores a 10.000 m³) y/o con pendientes hasta un 10%.

- No requiere estudios Geotécnicos Especializados.

Nivel Intermedio: Volumen Medio y Pendientes Moderadas.

(Volúmenes desde 10.000 m³ a 40.000 m³) y/o con pendientes que superen el 10% hasta 25%.

- Estudio geotécnico detallado con análisis de estabilidad.
- Evaluación coordinada entre Dirección General de Obras Públicas y Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP.
- Plan de manejo ambiental para control de impactos.
- cartas de responsabilidad técnica.

Nivel Avanzado: Alto volumen y Pendientes pronunciadas.

(Volúmenes superior a 40.000 m³) y/o con pendientes superior al 25%.

- Estudio geotécnico integral con modelación numérica.
- Evaluación coordinada entre Dirección General de Obras Públicas y Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP.
- Plan de manejo integral.

- Cartas de responsabilidad técnica.

Nota:

Los requisitos técnicos para el movimiento de tierras establecidos en este artículo se desarrollan con mayor detalle en el **Anexo N. 11** de esta ordenanza. Los promotores deberán asegurarse de cumplir con todas las disposiciones contenidas en dicho anexo al momento de presentar su solicitud ante la DUMCE.

Adicionalmente, en los casos en que el predio donde se ejecutarán las obras de movimiento de tierra y cuya superficie a intervenir contenga especies arbóreas, el promotor deberá tramitar el permiso especial de corte con la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, conforme a la normativa ambiental vigente.

Art. 43.- Aprobación del proyecto y autorización para el inicio de las obras urbanísticas y de edificaciones. -

Procedimiento a través del cual la Máxima Autoridad del GADM-G o su delegado y; Concejo Municipal según sea el caso, previo informe técnico- jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emitirá la Aprobación del proyecto urbanístico, y la correspondiente autorización de inicio de las obras de infraestructura urbanística y viviendas de ser el caso.

43.1. El GADM-G, a través de la DUMCE, 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 43.5 del presente artículo, por parte de las Direcciones Generales municipales correspondientes y empresas de servicios públicos del caso.

43.2. La “aprobación del proyecto y autorización de inicio de obras urbanísticas” se otorgará de dos formas, la primera a través del cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el numeral 43.5 del art. 43 de esta Ordenanza y; la segunda será facultativo para el promotor a través de un procedimiento abreviado siempre que:

- El proyecto cuente con las ingenierías Sanitarias (PTARDS, AA.PP., AA.SS., AA.LL.) y Eléctricas, de manera previa y cuyos diseños guarden concordancia con el plano del anteproyecto urbanístico considerado FACTIBLE por la DUMCE. (ingresadas a las empresas prestadoras de servicio)
- El proyecto cuente con la Factibilidad del Estudio de Impacto Vial, aprobado por la Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad de la DUMCE.
- El proyecto cuente con el informe factible de Diseño, plano estructural y presupuesto de vías, emitido por la Dirección de Obras Públicas o quien haga sus veces. De ser el caso deberá de presentar las obras de ingenierías para la mitigación de riesgos, dispuestas por la dependencia municipal competente del GADM-G. (Ver anexo 8).

Sin perjuicio de lo anterior, la revisión y aprobación de las demás obras de ingenierías indicadas en los requisitos señalados en el numeral 43.5 por parte de las dependencias municipales correspondientes y otras empresas de ser el caso, se realizará en un plazo

de hasta 90 días después de la emisión del acto administrativo; siendo de cumplimiento obligatorio para el promotor las observaciones y/o recomendaciones que se pudieren generar por parte de las dependencias municipales y las empresas prestadoras de servicio, las cuales se pondrán en conocimiento del promotor, debiendo ser éstas atendidas previo a la solicitud de autorización de venta de solares. Transcurridos los 90 días si el promotor no presentare las ingenierías aprobadas, deberá cancelar por cada día de incumplimiento un valor equivalente al 15% de un salario básico.

Cabe indicar que, de no haber sido atendidas por el promotor las observaciones y/o recomendaciones de las dependencias municipales y empresas prestadoras de servicio de ser el caso y; de no haber cancelado los valores correspondientes en el evento de haber superado los 90 días conferidos para la presentación de la aprobación de las ingenierías, esto constituirá causal para la improcedencia de la autorización de venta del proyecto urbanístico.

43.3.- En proyectos que contemplen la promoción y venta de solares, se entenderá como autorización de inicio de obras la correspondiente a la infraestructura vial, sanitaria, de comunicaciones, etc., y bajo ningún concepto de edificaciones.

43.4.- 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 los procedimientos establecidos para tal efecto.

43.5.- Los requisitos para aprobación de proyecto y autorización de inicio de obras urbanísticas son:

- a) La solicitud dirigida a la Máxima Autoridad del GADM-G y requisitos aprobados suscrita por el propietario del o los predios y por el responsable técnico del proyecto.
- b) Historia de dominio actualizada del o los predios que formen parte del proyecto urbanístico.
- c) Los planos originales del proyecto urbanístico con las respectivas firmas del o los propietarios y el responsable técnico y su respaldo digital en formato establecido por la DUMCE (actualizado), debidamente georreferenciado a las coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S.
- d) Memorias descriptiva y técnicas del proyecto urbanístico y sus componentes, con firmas de responsabilidad.
- e) Copia del comprobante de pago de la tasa del 2 x1000 por aprobación de planos según avalúo catastral del terreno correspondiente.
- f) Reglamento Interno original con las respectivas firmas del o los propietarios del predio donde se desarrollará el proyecto urbanístico, y el responsable técnico, y su respaldo digital.

g) Los planos de los diseños, memorias técnicas y presupuesto desglosado (sin incluir IVA) de las ingenierías con sus respectivas firmas de responsabilidad y su respaldo digital de:

1. Ingeniería Sanitaria (PTARDS, AA.PP., AA.SS., AA.LL.)
2. Ingeniería Eléctrica
3. Ingeniería de Redes de Telecomunicaciones, revisado y aprobado por la Dirección General de Obras Públicas. (Ver Anexo 10)
4. Sistema Viales. (pavimentos, estudios de suelo, etc.) (Ver Anexo 8)
5. Sistemas Contra Incendio (SCI)
6. Sistema de Recolección de Desechos Sólidos (Centros de Acopio)
7. Diseño de Parques, Espejos de Agua, Lagunas, etc. (Ver anexo 9)
8. Estudio de Impacto Vial, con la determinación de posibles impactos viales, sus medidas de mitigación, memorias, planos, y detalles constructivos

De contar con los estudios de ingenierías aprobados por las empresas prestadoras de servicio y/o dependencias municipales, deberán presentar el documento de aprobación con toda la documentación que sirvió para emitir la aprobación (planos y presupuesto, etc.).

- h)** Presupuesto general del proyecto de urbanización desglosado por rubros y/o obras de infraestructura conforme las obras descritas en ingenierías, planos y memorias técnicas y descriptivas, firmados por el propietario y responsable técnico
- i)** Cronograma valorado de ejecución del proyecto urbanístico, con firmas de responsabilidad, el mismo que deberá considerar un periodo no inferior a tres años.
- j)** Autorización administrativa ambiental del proyecto de acuerdo con lo determinado por la Autoridad Ambiental competente. (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).
- k)** Documentos respecto de la liberación de afectaciones y servidumbres (paso de canales, líneas de transmisión eléctrica, vías, etc.), de ser el caso.
- l)** En caso de que el proyecto contemple edificaciones, el promotor podrá junto con lo anterior, solicitar la revisión y aprobación previa de los planos de las edificaciones proyectadas por parte de la DUMCE.
- m)** Memoria de cálculo de muros y taludes: Detallar cantidades consideradas en el presupuesto, la justificación técnica y los cálculos estructurales.

En caso de que el proyecto urbanístico considere la construcción y operación de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Domésticas, deberá iniciar el proceso de Regularización Ambiental a través de una categorización ante el Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) acorde al catálogo de actividades ambientales en función del caudal promedio a tratar en dicho sistema (m3/día)

43.6. La aprobación del proyecto y autorización para el inicio de las obras urbanísticas estará sujeta a las siguientes condiciones:

- El reglamento interno de la urbanización deberá sujetarse a lo establecido en las ordenanzas y demás normas vigentes, debiendo regular únicamente aspectos de orden urbanístico, arquitectónicos y ornato.
- 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, por el valor obtenido conforme lo establecido en esta ordenanza.
- En la resolución del inicio de obra, se establecerá obligatoriamente que el promotor deberá realizar el pago de la tasa de fiscalización o celebración de convenio de pago de dicho tributo en un término de hasta sesenta días (60) contados a partir del día siguiente de la notificación de la Resolución, caso contrario, dicha resolución quedará sin efecto siendo de exclusiva responsabilidad del promotor tal efecto producto de su incumplimiento.
- Si las obras urbanísticas no se ejecutan por más de tres años contados desde la fecha de la resolución de autorización, deberá el órgano correspondiente proceder conforme manda la normativa legal vigente, siendo de exclusiva responsabilidad del promotor tal efecto producto de su incumplimiento, por lo que el promotor no tendrá derecho a reclamo alguno por su incumplimiento. En caso de que el acto administrativo dejase de surtir efectos, se deberá iniciar un nuevo trámite sujeto a los requisitos previstos en el numeral 43.5 de esta Ordenanza para la aprobación de proyecto y autorización de inicio de obras urbanísticas, cumpliendo con las normativas vigentes a la fecha de reiniciar el trámite. Lo señalado en el presente punto, no será aplicable para aquellos proyectos que hayan obtenido la autorización de venta de solares, respecto de los cuales operará la ejecución de la garantía y/o póliza por obras inconclusas por vencimiento del cronograma y el cobro de los valores por el incumplimiento, de ser el caso.
- La aprobación del proyecto e inicio de obras urbanísticas de carácter privado corresponderá al Señor Alcalde o su Delegado; y para proyectos de interés social o interés público, corresponderá al Concejo Municipal de Guayaquil, siguiendo el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.

Art. 44.- Autorización de venta de solares y/o de edificaciones. - Es la autorización a través del cual la Máxima Autoridad del GADM-G o su Delegado; y, Concejo Municipal según sea el caso [proyectos de interés social o similares y público] previo informe técnico-jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, 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, el mismo que se sustentará en los informes emitidos por las Empresas Prestadoras de Servicio, Direcciones Municipales correspondientes y en la inspección de fiscalización por la DUMCE.

Para proceder a dicha autorización, el GADM-G, a través de la DUMCE, procederá a

solicitar, mediante mecanismos internos, los respectivos informes de avance de obra por parte de las dependencias municipales y de las empresas prestadoras de Servicios Públicos u otros de ser el caso, en los cuales deberán certificar los avances de obras respectivos, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADM-G.

Una vez que se cuente con los avances de obras certificadas por las Empresas Prestadoras de Servicio y las Direcciones Municipales correspondientes, se entenderá que estos se encuentran acorde a los siguientes documentos aprobados:

- 1) Presupuesto General de Obras Urbanísticas aprobado.
- 2) Obras según la representación de los planos aprobados
- 3) Obras descritas en las ingenierías, memorias técnicas y descriptivas aprobadas.
- 4) Ejecución de la obra según cronograma valorado.

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.

Además, se deberá presentar un certificado emitido por las empresas prestadoras de Servicio tales como INTERAGUA, CNEL, y DACMSE en el que se indique que la ejecución del 50% del presupuesto que indique que la etapa solicitada es funcional.

La autorización de venta será inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y constituye documento habilitante ante los Notarios para realizar las futuras transferencia de dominio de los nuevos predios resultantes de la autorización.

44.1.-Los requisitos para la autorización de venta de solares y/o de edificaciones son:

- a) Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad del GADM-G, suscrita por el propietario del o los predios y por el responsable técnico.
- b) Plano del proyecto urbanístico definitivo con las respectivas firmas del o los propietarios y el responsable técnico, que corresponda al aprobado por el GADM-G (aprobación de proyecto y autorización de inicio de obras urbanísticas o rediseños correspondientes) y su respaldo digital en formato establecido por la DUMCE. Este plano deberá contener las respectivas coordenadas de los predios georreferenciadas en U.T.M. DATUM WGS-84 17S.
- c) Tener ejecutado como mínimo el 50% del presupuesto total aprobado de las obras urbanísticas, el mismo que se sustentará en los informes emitidos por las Empresas Prestadoras de Servicio y las direcciones generales municipales correspondientes en el que certificarán que la ejecución del presupuesto permite que la etapa que se va autorizar es funcional.
- d) Garantía bancaria o póliza de seguro de fianzas legales, equivalente al valor de las obras urbanísticas por ejecutar, una vez requerida por la Secretaría Municipal, previo informe técnico-jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones

44.2.- Consideraciones para la autorización de venta de solares y/o de

edificaciones:

Para la autorización de venta de solares y/o edificaciones por parte del Alcalde o el M. I. Concejo Municipal según corresponda, deberá previamente contar con el informe técnico-jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones; así como, la garantía bancaria o póliza de seguro equivalente al valor faltante por las obras urbanísticas aún no ejecutadas, las cuales estarán sujetas a lo establecido en el numeral 48.2 del artículo 48 de la presente ordenanza. Para el efecto la Secretaría Municipal deberá notificar entre otros al promotor su obligación de presentar a la DUMCE el valor de la garantía.

Si el promotor no presenta en la DUMCE la garantía bancaria o póliza de seguro de fianzas legales, equivalente al valor de las obras urbanísticas por ejecutar, en el lapso de sesenta (60) días calendario a partir de la fecha de la resolución, vencido este plazo como mecanismo de control, se notificará a la Secretaría Municipal respecto del incumplimiento y se procederá a aplicar un bloqueo automático al sistema de emisión del Certificado de Avalúo Catastral, a fin de impedir la inscripción de transferencias de dominio. Esta medida será notificada al Registro de la Propiedad, para que tome conocimiento del bloqueo aplicado sobre los predios de la urbanización. El levantamiento del bloqueo será procedente únicamente cuando el promotor haya cumplido con la presentación y validación de la garantía o póliza ante la autoridad competente.

Art. 45.- Entrega – Recepción Parcial de las Obras de Infraestructura Urbanísticas.

- Proceso en virtud del cual la Máxima Autoridad del GADM-G o su Delegado, y Concejo Municipal, según corresponda, previo informe técnico-jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, procede a solicitud del promotor, a la recepción de una o más obras de infraestructura básica que se encuentren concluidas al cien por ciento (100 %) y funcionando a satisfacción.

Quedando comprometido que hasta la recepción total de todas las obras cualquier daño que sufrieran éstas serán de responsabilidad del promotor y del responsable técnico, el procedimiento y requisitos para su aprobación serán los mismo establecidos en la entrega recepción total.

Art. 46.- Entrega- Recepción Total de las Obras de Infraestructura Urbanísticas. -

Es el proceso mediante el cual a solicitud de entrega del promotor, la Máxima Autoridad del GADM-G o su Delegado y; Concejo Municipal según corresponda, previo informe técnico -jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, recibe las ACM y la infraestructura básica (redes y equipamiento).

La suscripción del Acta de Entrega-Recepción de las obras de urbanización se efectuará cuando se constate, por efecto de los informes de fiscalización de las empresas prestadoras de servicios y Direcciones Municipales, que las obras descritas y contenidas en los planos y memorias técnicas que sirvieron para su aprobación se encuentran concluidas al cien por ciento (100 %) y funcionando a satisfacción.

Para proceder a la Entrega-Recepción, el GADM-G, a través de la DUMCE, procederá a solicitar, mediante mecanismos internos, la certificación actualizada de la culminación de las obras, a las empresas prestadoras de servicios y a las dependencias del GADM-G correspondientes. Estos informes describirán dentro del ámbito de su competencia el avance de las obras con relación a los siguientes documentos aprobados:

1. Presupuesto general de obras urbanísticas aprobado.
2. Fiel cumplimiento de las obras conforme los planos urbanísticos.
3. Obras descritas en las ingenierías, memorias técnicas y descriptivas aprobadas.
4. Ejecución de las obras según cronograma valorado.

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

Para solicitar la recepción parcial o final se deberá presentar solicitud dirigida a la Máxima Autoridad del GADM-G, suscrita por el promotor y por el responsable técnico; y, se podrá autorizar siempre y cuando las fases constructivas de la infraestructura solicitada estén concluidas al 100%, y respaldados con los informes realizados por las entidades municipales y empresas prestadoras de servicios. Estas fases deberán estar determinadas desde la factibilidad del anteproyecto urbanístico y/o la aprobación del proyecto y autorización de inicio de obra.

De ser el caso, previo a la recepción de las obras de infraestructura urbanísticas, se procederá con la reliquidación de la tasa de fiscalización y/o el cálculo de los valores a pagar por incumplimiento del cronograma de obras. La DUMCE en coordinación con la Dirección General Financiera verificará que el promotor no mantenga obligaciones pendientes por concepto de tasas, ni valores derivados del incumplimiento del cronograma de ejecución, siendo condición indispensable para su recepción formal.

Art. 47.- Modificación de Reglamentos Internos. – Para solicitar la modificación de reglamentos internos se deberá presentar solicitud dirigida a la Máxima Autoridad del GADM-G, suscrita por el promotor y por el responsable técnico; a través de los canales que el GADM-G disponga, en formato físico o digital, que deberá sujetarse a lo establecido en las ordenanzas y demás normas vigentes, debiendo regular únicamente aspectos de orden urbanístico, arquitectónico y ornato. La modificación de reglamento interno deberá ser aprobado por el Alcalde o su delegado o el M.I Concejo Municipal, según corresponda acorde al tipo del proyecto, previo informe técnico-jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, debiendo observar lo siguiente:

En caso de que la modificación propuesta altere o incremente hasta en un 5% del total de unidades de vivienda aprobadas, la solicitud deberá ir acompañada de las correspondientes factibilidades de las prestadoras de servicios (hidrosanitarios, eléctricos, voz y datos, impacto vial).

Si la modificación propuesta afecta únicamente la normativa de edificación, como la disposición de la construcción o características constructivas dentro del área previamente aprobada, no será necesario presentar un rediseño urbanístico, debiendo solo ajustarse el reglamento interno a las nuevas condiciones, cumpliendo con las normativas vigentes.

Sin embargo, si la modificación implica un cambio en la densidad poblacional, el uso originalmente previsto, el trazado de manzanas o vías, la solicitud deberá acompañarse de un rediseño urbanístico que contemple las adecuaciones necesarias al planteamiento original, conforme a las nuevas características y necesidades derivadas de la modificación propuesta. En estos casos, también se deberán presentar las

factibilidades actualizadas emitidas por las entidades prestadoras de servicios (hidrosanitarios, eléctricos, de voz y datos), así como un estudio de impacto vial, considerando los parámetros establecidos en el Art. 38 sobre el desarrollo por etapas y los rediseños urbanísticos.

La propuesta de reglamento interno antes indicada deberá ser respaldada por la aceptación expresa de la mayoría simple de los propietarios de predios de la urbanización a través del proceso de socialización, convocada por los representantes de la asociación de propietarios legalmente constituida. En caso de que el promotor sea aún el propietario de más del 50% de los predios (área vendible) de la urbanización, deberá contar también con la autorización de la mayoría simple de los propietarios de los predios restantes, con el mismo proceso anterior. Dicha aceptación deberá constar en un documento con reconocimiento de firmas ante un notario, 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.

Capítulo 5

EXONERACIONES, GARANTÍAS, PRÓRROGAS Y TASAS.

Art. 48.- Del régimen de las Exoneraciones, garantías, prórrogas y Tasas.-

48.1.- Exenciones de tributos para programas habitacionales de interés social.

- 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 regulador correspondiente, la exoneración será total. [Art. 534 letra b) COOTAD].
- b) Los promotores de este tipo de viviendas (calificadas por el organismo correspondiente), no estarán sujetos al pago de Tasas por Fiscalización, por Aprobación de Planos, se encuentran exonerados totalmente del pago de tasas que correspondan cancelarse al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, acorde a lo establecido en la "Ordenanza de Estímulo Tributario para las Inversiones dirigidas a la construcción de Programas Habitacionales de Interés Social en el Cantón Guayaquil" u otra norma jurídica que conceda exenciones.

48.2.- De las garantías o pólizas.- Es el instrumento que respalda el valor de las obras de infraestructura faltante en un proyecto urbanístico, requerido previo a la autorización de venta de solares y/o edificaciones, que deberá ser presentada por el o los propietarios y promotor a la DUMCE para su revisión técnica-jurídica previa aceptación del Alcalde o su delegado, la cual se remitirá a la Dirección General Financiera para su custodia y aceptación.

Es obligación del propietario y/o promotor mantener vigentes las garantías y/o pólizas hasta que se cumpla con la recepción total de las obras de infraestructura urbanísticas por parte del GADM-G. No obstante, para evitar que las garantías pierdan su vigencia, el GADM-G, podrá solicitar su renovación con al menos cinco días de anticipación a la fecha de su vencimiento.

La Dirección General Financiera se encargará de velar por el cumplimiento de lo antes

señalado, así como de custodiar y mantener la vigencia de las garantías y/o pólizas de seguros y notificar a la DUMCE.

Dichos instrumentos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Ser otorgadas a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, con carácter incondicional, irrevocable y de cobro inmediato en caso de verificarse el incumplimiento del promotor urbanístico en la intervención de las obras.
2. Estipular en su texto que serán renovadas por petición del GADM-G, sin necesidad de la conformidad del ordenante.
3. Establecer como plazo el tiempo que tome la realización de las obras conforme el cronograma aprobado; de no ser así, el texto de ella debe indicar, la obligatoriedad de la renovación.
4. Establecer que la Dirección General Financiera queda habilitada para su ejecución previo a una resolución de la Máxima Autoridad Municipal o su delegado, que defina el incumplimiento de la ejecución de la totalidad de las obras urbanísticas, conforme al cronograma y/o a la obligación de mantener vigente la misma. Dicha resolución se sustentará en los informes que para el efecto emita la DUMCE y la Dirección General Financiera que tendrá como antecedente los hallazgos producto de su fiscalización y/o la fecha de vigencia de la garantía o póliza en custodia de la Dirección General Financiera.
5. La devolución de la garantía se procederá únicamente cuando se haya expedido la resolución de la entrega-recepción definitiva del proyecto urbanístico.

48.3.- 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, aplicando al presupuesto aprobado 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.

48.4.- 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 dependencias municipales correspondientes.

Esta reliquidación se realizará con base en los informes de avances de las obras urbanísticas que emitan las empresas prestadoras de servicios y las dependencias municipales del GADM-G correspondientes.

Para la autorización de la reliquidación por parte del Alcalde o el M. I. Concejo Municipal según corresponda, deberá constar emitido el informe técnico- jurídico de la Dirección

General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones; así como, la garantía bancaria o póliza de seguro equivalente al valor actualizado de las obras urbanísticas aun no ejecutadas, las cuales estarán sujetas a lo establecido en el numeral 48.2 del artículo 48 de la presente ordenanza. Para el efecto la Secretaría Municipal deberá notificar al promotor el valor actualizado de la garantía a ser presentada en tal dependencia.

En caso de que el valor por el cual se otorgó dicho instrumento proceda a ser reliquidado por el GADM-G, el promotor podrá presentar un anexo o renovación de la inicialmente otorgada o una nueva que establezca el valor actualizado asegurado. En todo caso, siempre deberá mantenerse vigente la garantía y/o póliza que garantice el cumplimiento de las obras de infraestructura faltantes hasta la Entrega - Recepción definitiva (se agregó total por que no estaba contemplada) de todas las obras urbanísticas.

Si no se realiza la entrega a la DUMCE de la garantía o póliza por el valor notificado por la Secretaría Municipal en el término de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de la referida notificación, habrá operado el desistimiento de la solicitud del promotor, siendo de exclusiva responsabilidad del promotor tal efecto producto de su incumplimiento.

48.5.- Prórrogas. - En caso de que los propietarios del o los predios en los que se proyecta realizar obras urbanísticas requiera de una prórroga en cualquier etapa o fase de ejecución del proyecto hasta la entrega recepción de las obras urbanísticas, deberá presentar una solicitud dirigida a la Municipalidad debidamente motivada y justificada suscrita en conjunto con el responsable técnico del proyecto, debiendo adjuntar un nuevo cronograma de obras, que señale el plazo requerido para terminar la construcción.

Esta solicitud deberá ser presentada antes de que se cumpla el plazo autorizado en el cronograma, conforme las condiciones establecidas en el Código Orgánico Administrativo.

Previo a la entrega de la autorización de la prórroga para ejecutar las obras urbanísticas faltantes, en un tiempo mayor al plazo del cronograma aprobado por el GADM-G, el promotor deberá cancelar el valor de la tasa por prórroga misma que será calculado en función de la siguiente formula:

TASA POR PRÓRROGA= (VALOR CORRESPONDIENTE A LA TASA FISCALIZACIÓN/TIEMPO CRONOGRAMA) X TIEMPO DE PRÓRROGA

El valor de las obras urbanísticas a efectuarse será revisado por la DUMCE, las empresas prestadoras de servicios y dependencias municipales correspondientes, a fin de emitir el correspondiente informe de aprobación. Los valores se revisarán en referencia a los valores emitidos por la Cámara de la Construcción de Guayaquil.

La autorización de la prórroga será aprobada por la Máxima Autoridad del GADM-G o el M. I. Concejo Municipal según corresponda a la naturaleza de la urbanización, previo informe técnico- jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.

La Dirección General Financiera será la encargada de liquidar y recaudar las tasas por

prórrogas

48.6.- Requisitos para prórrogas y/o reliquidación de garantías. -

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, suscrita por el propietario del o los predios y por el responsable técnico, en la que se motive y justifique lo solicitado.
- b) En caso de prórroga deberá presentar el nuevo cronograma actualizado de ejecución de obras urbanísticas.
- c) Avances de obras actualizado (se lo obtendrá por mecanismos internos)
- d) 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 por Prórroga de Obras Urbanísticas.

48.7.- Del incumplimiento al cronograma. -Si el promotor del proyecto se demorase en realizar las obras urbanísticas un tiempo mayor al plazo establecido en el cronograma aprobado y no hubiese solicitado prórroga antes del vencimiento del cronograma, tendrá que pagar un valor por su incumplimiento, el cual se calculará conforme al siguiente detalle:

INCUMPLIMIENTO DEL CRONOGRAMA	
Meses de atraso	VALOR A PAGAR
Hasta 1 mes	10 Salarios Básicos Unificados
Más de 1 hasta 4	20 Salarios Básicos Unificados
Más de 4 hasta 8	30 Salarios Básicos Unificados
Más de 8 hasta 12	40 Salarios Básicos Unificados
Más de 12	50 Salarios Básicos Unificados

El pago de los valores generados por incumplimiento al cronograma de ejecución de obras de infraestructura, deberán ser verificados previo a la entrega-recepción del proyecto urbanístico.

48.8.- Tasa de Fiscalización de Obras Urbanísticas. - Los propietarios del o los predios en los que se proyecta realizar obras urbanísticas conforme esta Ordenanza, deberán solventar los gastos que demande la fiscalización y recepción de tales urbanizaciones por parte del GADM-G a través del pago de una tasa, que será determinada por parte de la DUMCE, 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 urbanísticas a efectuarse será revisado por la DUMCE, las empresas prestadoras de servicios y dependencias municipales correspondientes, a fin de emitir el correspondiente informe de aprobación. Los valores se revisarán en referencia a los valores emitidos por la Cámara de la Construcción de Guayaquil.

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

El valor de la tasa de fiscalización se actualizará, en caso de que se presente un nuevo presupuesto de obras que tenga su justificación técnica por modificación del proyecto urbanístico o alguna obra de infraestructura, debidamente aprobada por la empresa prestadora de servicios básicos o la dependencia municipal competente.

La Dirección General Financiera Municipal, estará encargada de la recaudación de la tasa de fiscalización. Esta Tasa será susceptible de convenios de pago, de acuerdo con lo establecido en el Código Tributario.

48.8.1.- Reliquidación de la Tasa de Fiscalización. - Previo a la entrega-recepción de ser el caso, si el promotor se demorare más del tiempo establecido en el cronograma de obras, a más de la sanción por incumplimiento del cronograma se procederá a reliquidar la tasa de fiscalización fijada para las urbanizaciones por los rubros que no se concluyeron en tiempo establecido, el cálculo se determina ajustando el presupuesto en función del tiempo transcurrido desde la aprobación del inicio de obras y la variación porcentual de los costos de urbanización emitidos por la Cámara de la Construcción de Guayaquil.

Este monto será determinado por la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE); y; la misma será recaudada por la Dirección General Financiera.

48.8.2- De las inspecciones de fiscalización de las obras urbanísticas aprobadas. - La DUMCE realizará visitas de manera periódica con la finalidad de fiscalizar las obras urbanísticas in situ y su avance en concordancia con el cronograma aprobado, para esto podrá coordinar de considerarlo necesario, con las dependencias municipales y empresas prestadoras de servicios.

Las visitas se podrán realizar de manera programada o aleatoria conforme las atribuciones del GADM-G establecidas en la LOOTUGS.

La DUMCE emitirá por cada visita un informe al promotor y responsable técnico, en el cual se indique si se está cumpliendo con el proyecto urbanístico aprobado de acuerdo con lo establecido en el cronograma de obra, y de ser el caso emitirá un informe a la Dirección General de Justicia y Vigilancia de encontrar anomalías en el proceso constructivo, a fin de que proceda con el procedimiento administrativo sancionador respectivo de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

TITULO IV INFRACCIONES Y SANCIONES

Capítulo Único DE LAS INFRACCIONES

Art. 49.- De las infracciones. - 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 sancionadora, quienes se encargarán de establecer el cometimiento de infracción, mediante las inspecciones y demás actuaciones legales pertinentes. Los comisarios con potestad sancionadora impondrán la sanción aplicable conforme a la presente normativa y basándose al principio de proporcionalidad. La aplicación del presente numeral deberá estar supeditado al procedimiento señalado en el Código Orgánico Administrativo, y en concordancia a las disposiciones previstas en la LOOTUGS.

Las sanciones que se apliquen en cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza no omiten eventuales acciones civiles, penales o administrativas, que se deriven de los actos u omisiones en los que los sancionados incurran.

Art. 50.- Infracciones leves y sanciones: Se consideran como infracciones leves las que constan detalladas a continuación con su respectiva sanción:

A) Por iniciar obras sin la respectiva autorización municipal	10% del valor de las obras invertidas
B) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la Autoridad competente	50 salarios básicos unificados.
C) Por incumplimiento en el cronograma de obras	Art. 48 numeral 48.7 de la presente Ordenanza.
D) Por no permitir el ingreso a los servidores públicos que realizan la fiscalización	10 Salarios Básicos Unificados de los trabajadores en general
E) Por construir con cronograma de obra caducado	10 Salarios Básicos Unificados de los trabajadores en general
F) Movimiento de tierra sin autorización municipal	1% del valor de las obras ejecutadas
G) Reincidencia en el cometimiento de una infracción leve	50 Salarios Básicos Unificados de los trabajadores en general

Art. 51.- Infracciones graves y sanciones: Se consideran como infracciones graves las que constan detalladas a continuación, sin perjuicio de otras que se determinen en cuerpos normativos que se emitan posteriormente, con su respectiva sanción:

A) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción sin la correspondiente autorización administrativa cuando irroguen daño en bien(es) protegido(s)	60 salarios básicos unificados de los trabajadores en general
B) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.	70 salarios básicos unificados de los trabajadores en general
C) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción.	100 salarios básicos unificados de los trabajadores en

	general
D) 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.	90 salarios básicos unificados de los trabajadores en general
E) Reincidencia en el cometimiento de una infracción grave	100 salarios básicos unificados de los trabajadores en general

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En caso de que un plan maestro se proyecte para su ejecución en etapas y dichas etapas no correspondan, obedezcan o se proyecten ajustándose al perímetro según escrituras de un solo lote o solar, sino que comprendan varios lotes o solares independientes, el promotor deberá llevar a cabo, con anterioridad a la solicitud de aprobación del plan maestro, el trámite administrativo de fusión con el objetivo de conformar un solo lote o solar.

Esta medida tiene por finalidad garantizar la viabilidad del desarrollo por etapas, evitando que dicho desarrollo se vea comprometido por estar contenido en múltiples predios jurídicamente independientes. Asimismo, la fusión facilitará la verificación de la documentación habilitante exigida para la presentación de anteproyectos urbanísticos, solicitudes de inicio de obras, y demás trámites que requieran coherencia entre el diseño proyectado y la situación registral y catastral del terreno. En este sentido, se establece que, para dichos trámites, la validación emitida por la Coordinación de Catastro y Avalúos reemplazará a la copia simple de la escritura pública.

De manera excepcional, y siempre que se justifique técnicamente la viabilidad del desarrollo en predios independientes, el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal podrá autorizar la ejecución por etapas sin requerir la fusión predial. Para ello, el promotor deberá acreditar que se garantice la unidad funcional del proyecto y su integridad urbanística, no se afecte la prestación de servicios públicos, ni el cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en el plan maestro. Estas excepciones serán evaluadas caso por caso por la DUMCE o la unidad correspondiente del GAD Municipal.

SEGUNDA. - Para todas aquellas solicitudes o procesos que deban ser resueltas por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil o por la Máxima Autoridad, se deberá contar previamente con el informe técnico-jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.

TERCERA. - Si el proyecto urbanístico aprobado solicitare algún cambio o rediseño podrá acogerse a lo previsto en esta Ordenanza.

CUARTA. - Los proyectos urbanísticos públicos o privados aprobados con base en la ordenanza que regula los desarrollos urbanísticos tipo lotes con servicios y sus posteriores reformas, y que no hubieren culminado el proceso regulado, deberán contar

con el informe técnico-jurídico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del trámite previsto en esta ordenanza para la aprobación del Muy Ilustre Concejo Municipal.

QUINTA- Los proyectos urbanísticos de interés social, de interés público o privados que hayan sido aprobados conforme a las disposiciones legales vigentes en la fecha de su autorización, y que no hubieren culminado su proyecto ni solicitado prórroga antes del vencimiento del cronograma, para continuar con la siguiente fase de su proyecto y ejecutar lo faltante del presupuesto de obras urbanísticas y/o entrega-recepción podrán acogerse a lo previsto en la presente ordenanza en todo lo relativo a la prórroga y valores por incumplimiento del cronograma.

SEXTA.- Aquellos proyectos que conforme a lo previsto en la “Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos” publicada en el Registro Oficial -Edición Especial N° 1629 lunes 26 de julio de 2021” hayan estado condicionados a la entrega de la garantía o pólizas en el lapso de sesenta días (60) días calendarios a partir de la resolución de autorización de venta y no la hubieren presentado; siempre que se evidencie que no se ha procedido con la revocatoria del acto administrativo, el promotor podrá continuar con la ejecución de su proyecto urbanístico hasta realizar la entrega-recepción definitiva, sin embargo estará sujeto a cancelar por su incumplimiento la sanción prevista en el literal b) del Art. 50 de la presente Ordenanza y a presentar la garantía y/o póliza correspondiente a las obras urbanísticas faltantes a la fecha de su solicitud.

SÉPTIMA.- Los proyectos urbanísticos que se intersequen o mantengan una distancia inferior de 200 metros lineales desde cualquiera de sus linderos hacia los límites del frente de extracción de las concesiones mineras vigentes, deberán presentar un acuerdo suscrito entre el titular de la concesión y el promotor, que establezca de manera clara el fin único de las áreas afectadas y el compromiso de mantener una franja de amortiguamiento de mínimo 200 metros lineales entre las actividades mineras y el desarrollo urbanístico propuesto, dicho acuerdo se formalizará mediante una diligencia de reconocimiento de firmas ante notario público, a fin de verificar la voluntad de las partes para su cumplimiento. Será obligación del promotor mantener informado a los futuros propietarios sobre dicho acuerdo, para lo cual el acuerdo constará en el Reglamento Interno de la urbanización.

Esta distancia podrá reducirse hasta un mínimo de 100 metros lineales, siempre que en la franja de 200 a 100 metros lineales NO existan taludes con frentes de explotación minera y dentro de la franja de 100 metros lineales restantes se proponga mecanismos de amortiguamiento naturales y/o paisajísticos.

OCTAVA.- Durante la aplicación de esta Ordenanza, sin que el GADMG mantenga un sistema totalmente en línea, que evite la utilización de documentación física, se deberá adjuntar la documentación física, conforme al siguiente detalle:

factibilidad de anteproyecto urbanística 4 planos (A1 o superior)

Aprobación de proyecto e inicio de obra: 4 planos (A1 o superior), 4 originales del Reglamento Interno, 4 originales del cronograma valorado y de ejecución 4 originales del presupuesto general del proyecto.

Rediseños, actualizaciones de presupuesto, cronograma u otros cambios: 4 originales del documento que corresponda.

NOVENA. - Para los fraccionamientos de predios en áreas rurales se deberán considerar los indicadores mínimos de los lotes resultantes contempladas en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Guayaquil vigente.

DÉCIMA. - En caso de que alguna de las Direcciones Generales Municipales o entidades de la Gran Corporación Municipal referidas en la presente Ordenanza dejara de existir, o tuvieran cambios en su denominación, estructura, jerarquía, y demás, se entenderá que realizará la aplicación de lo dispuesto en esta Ordenanza el órgano o entidad de la Gran Corporación Municipal que asuma sus funciones o competencias.

DÉCIMA PRIMERA.- Todos los proyectos urbanísticos, deberán contemplar criterios de seguridad e inclusión, garantizando el acceso y uso adecuado para todas las personas. Adicionalmente, los diseños deberán cumplir obligatoriamente con lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-HS-AU y la Norma Técnica Ecuatoriana INEN 3029, que regula las condiciones de accesibilidad universal y arquitectónica.

DÉCIMA SEGUNDA.- Todos los proyectos de Vivienda de Interés Social, que se desarrollen en terrenos de propiedad del Estado o de privados, deberán acogerse de manera obligatoria a las disposiciones emitidas por el ente rector de hábitat y vivienda, contenidas en el Reglamento para Fijar Mínimos Habitacionales y Urbanísticos de Vivienda de Interés Social, expedido mediante Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A, o el que lo sustituya. Dichas disposiciones regulan los requisitos mínimos urbanísticos y habitacionales que deben observarse en el diseño de planes masa y tipologías arquitectónicas, garantizando condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad, sostenibilidad y seguridad estructural.

DÉCIMA TERCERA.- Para todos los trámites de aprobación regulados en esta Ordenanza, cuando el predio objeto de solicitud se encuentre afectado por cualquier tipo de gravamen o limitación al dominio, será obligatorio que el solicitante adjunte la respectiva anuencia del titular del derecho o de la entidad acreedora, según corresponda. Esta anuencia deberá contar con reconocimiento de firmas ante notario público y deberá autorizar de manera expresa y específica el acto solicitado en el trámite correspondiente.

En el caso de predios embargados por orden judicial, se deberá presentar el auto judicial que autorice el acto solicitado o que disponga el levantamiento del embargo. Dicho documento deberá encontrarse inscrito en el Registro de la Propiedad.

DÉCIMA CUARTA.- Los proyectos urbanísticos aprobados bajo normas técnicas especiales y específicas expedidas por el M. I. Concejo Municipal conservarán plena validez jurídica, siempre que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en los actos administrativos que sirvieron de sustento para su aprobación.

Para el inicio de obras, el promotor deberá observar estrictamente lo previsto en dichas normas técnicas. En lo no regulado respecto a los procedimientos administrativos consecutivos al inicio de obra [prórrogas, rediseños, autorización de venta y la entrega-recepción] el promotor se sujetará a los procedimientos y requisitos establecidos en esta Ordenanza, sin perjuicio de las obligaciones asumidas en la normativa especial que dio origen al proyecto, de, así haberse establecido.

DISPOSICIONES TRANSITORIA

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

Los proyectos urbanísticos que hayan sido presentados en las siguientes fases; aprobación del proyecto y autorización para el inicio de obras; y autorización de venta de solares; previamente a la vigencia de esta ordenanza, podrán o no culminar el proyecto con las normas y disposiciones vigentes a la fecha de su presentación.

En caso de que cambiaran las normas que sirvieron como fundamento 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 dentro del plazo de cinco meses desde la obtención de la aprobación del anteproyecto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - Por efectos de la promulgación de la presente Ordenanza, se deroga la “Ordenanza sustitutiva de parcelaciones y desarrollos urbanísticos”, publicada en el Registro Oficial - Edición Especial N° 1629 lunes 26 de julio de 2021.

SEGUNDA.- Por efectos de la promulgación de la presente ordenanza se deroga la “Ordenanza Sustitutiva que regula a los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada”, publicada en el Registro Oficial – Edición Especial No. 97 del jueves 31 de marzo de 2022.

TERCERA. - Por efectos de la promulgación de la presente ordenanza, se dejan sin efecto y por lo tanto se derogan 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.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal, en la Gaceta Tributaria Digital y en el dominio web institucional de la Municipalidad de Guayaquil.

DADA Y FIRMADA EN EL SALÓN DE LA CIUDAD “DR. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO Y MARURI”, SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS.

Firmado electrónicamente por:
**SILVIA TATIANA
CORONEL FLORES**
Validar únicamente con FirmaBC

**Econ. Tatiana Coronel Flores
ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)**

Firmado electrónicamente por:
**JAIME RAUL TEJADA
FRANCO**
Validar únicamente con FirmaBC

**Abg. Jaime Tejada Franco
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

CERTIFICO: Que la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA EL FRACCIONAMIENTO, FUSIÓN, VALIDACIÓN Y URBANIZACIÓN DE PREDIOS EN EL CANTÓN GUAYAQUIL”**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones extraordinarias de fechas 11 y 20 de febrero de 2026, en primer y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 24 de febrero de 2026.



Firmado electrónicamente por:
**JAIME RAUL TEJADA
FRANCO**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Jaime Tejada Franco
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **“ORDENANZA QUE REGULA LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA EL FRACCIONAMIENTO, FUSIÓN, VALIDACIÓN Y URBANIZACIÓN DE PREDIOS EN EL CANTÓN GUAYAQUIL”**, y para su vigencia ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal, en la Gaceta Tributaria Digital y en el dominio web institucional de la Municipalidad de Guayaquil.

Guayaquil, 24 de febrero de 2026.



Firmado electrónicamente por:
**SILVIA TATIANA
CORONEL FLORES**
Validar únicamente con FirmaEC

Econ. Tatiana Coronel Flores
ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal, en la Gaceta Tributaria Digital y en el dominio web institucional de la Municipalidad de Guayaquil de la **“ORDENANZA QUE REGULA LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA EL FRACCIONAMIENTO, FUSIÓN, VALIDACIÓN Y URBANIZACIÓN DE PREDIOS EN EL CANTÓN GUAYAQUIL”**, la señorita Econ. Tatiana Coronel Flores, Alcaldesa de Guayaquil (S), a los veinticuatro días del mes de febrero del año 2026.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 24 de febrero de 2026



Firmado electrónicamente por:
**JAIME RAUL TEJADA
FRANCO**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Jaime Tejada Franco
SECRETARIO 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 establecido para dichos casos, en el art. 30 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 establecido para dichos casos, en el art. 30 de la presente Ordenanza.
2. Estos equipamientos deberán satisfacer a la demanda del área a desarrollar según la densidad poblacional del desarrollo contemplado en el proyecto.

ANEXO 2

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

FORMATO PARA TRÁMITE DE DIVISIÓN DE SOLAR

[illegible]

2.2.2.- FORMATO DE PRESENTACIÓN DE PLANO PARA PROPUESTA DE FUSIÓN DE PREDIOS URBANOS DE HASTA 10.000 M2

FORMATO PARA TRÁMITE DE FUSIÓN DE SOLARES

[illegible]

FORMATO PARA TRÁMITE DE FUSIÓN-DIVISIÓN DE SOLARES

[illegible]

2.4.- FORMATO DE PRESENTACIÓN DE PLANO PARA PROPUESTA DE DIVISIÓN DE PRECIOS URBANOS DE MAS DE 10.000 M2

FORMATO PARA TRÁMITE DE DIVISIÓN DE SOLAR

[illegible]

2.5.- FORMATO DE PRESENTACIÓN DE PLANO PARA PROPUESTA DE FUSIÓN DE PREDIOS URBANOS DE MAS DE 10.000 M2

FORMATO PARA TRÁMITE DE FUSIÓN DE SOLARES

[illegible]

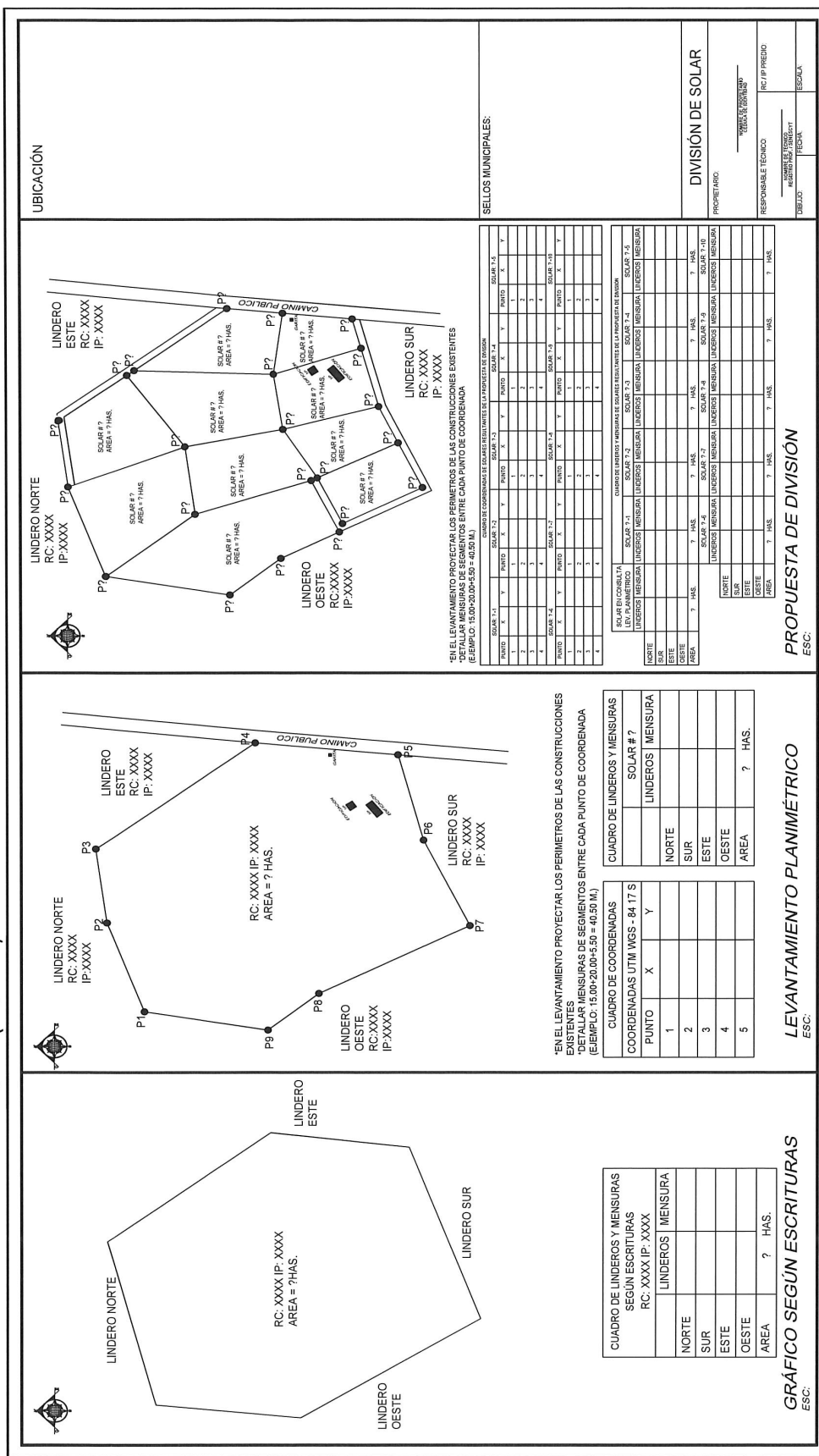
2.2.6.- FORMATO DE PRESENTACIÓN DE PLANO PARA PROPUESTA DE FUSIÓN - DIVISIÓN DE PROYECTOS URBANOS DE MAS DE 10.000 M2

FORMATO PARA TRÁMITE DE FUSIÓN-DIVISIÓN DE SOLARES

[illegible]

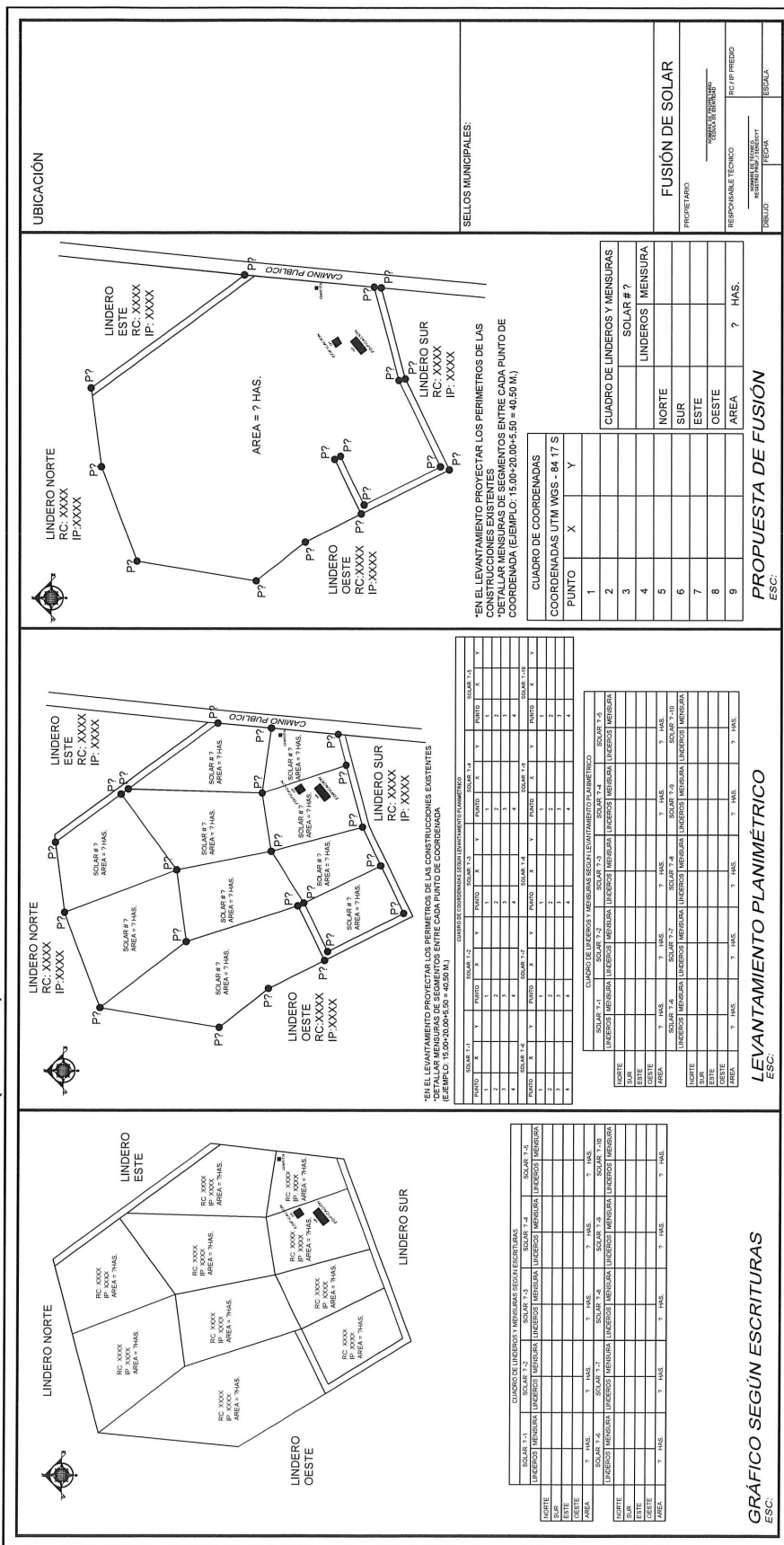
ANEXO 2.7

FORMATO DE DIVISIÓN DE LOTE (RURAL)



ANEXO 2.8

FORMATO DE FUSIÓN DE LOTES (RURAL)



ANEXO 2.9

FORMATO DE FUSIÓN/DIVISIÓN DE LOTES (RURAL)

Diagrama de lotes con linderos Norte, Este, Sur y Oeste. Se muestran parcelas con sus respectivos linderos y áreas.

UBICACIÓN

Diagrama de ubicación de los lotes en un contexto más amplio, mostrando caminos públicos y linderos.

SELOS MUNICIPALES:

COORDENADAS UTM WGS - 84 17 S

PUNTO	X	Y
1		
2		
3		
4		

CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS

LINDEROS	MENSURA
NORTE	
SUR	
ESTE	
OESTE	
AREA	7 HAS.

CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS

LINDEROS	MENSURA
NORTE	
SUR	
ESTE	
OESTE	
AREA	7 HAS.

FUSIÓN / DIVISIÓN DE SOLAR

PROPIETARIO: _____

RESPONSABLE TÉCNICO: _____

FECHA: _____

ESCALA: _____

Diagrama de lotes con linderos Norte, Este, Sur y Oeste. Se muestran parcelas con sus respectivos linderos y áreas.

UBICACIÓN

Diagrama de ubicación de los lotes en un contexto más amplio, mostrando caminos públicos y linderos.

SELOS MUNICIPALES:

COORDENADAS UTM WGS - 84 17 S

PUNTO	X	Y
1		
2		
3		
4		

CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS

LINDEROS	MENSURA
NORTE	
SUR	
ESTE	
OESTE	
AREA	7 HAS.

CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS

LINDEROS	MENSURA
NORTE	
SUR	
ESTE	
OESTE	
AREA	7 HAS.

FUSIÓN / DIVISIÓN DE SOLAR

PROPIETARIO: _____

RESPONSABLE TÉCNICO: _____

FECHA: _____

ESCALA: _____

Diagrama de lotes con linderos Norte, Este, Sur y Oeste. Se muestran parcelas con sus respectivos linderos y áreas.

UBICACIÓN

Diagrama de ubicación de los lotes en un contexto más amplio, mostrando caminos públicos y linderos.

SELOS MUNICIPALES:

COORDENADAS UTM WGS - 84 17 S

PUNTO	X	Y
1		
2		
3		
4		

CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS

LINDEROS	MENSURA
NORTE	
SUR	
ESTE	
OESTE	
AREA	7 HAS.

CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS

LINDEROS	MENSURA
NORTE	
SUR	
ESTE	
OESTE	
AREA	7 HAS.

FUSIÓN / DIVISIÓN DE SOLAR

PROPIETARIO: _____

RESPONSABLE TÉCNICO: _____

FECHA: _____

ESCALA: _____

Diagrama de lotes con linderos Norte, Este, Sur y Oeste. Se muestran parcelas con sus respectivos linderos y áreas.

UBICACIÓN

Diagrama de ubicación de los lotes en un contexto más amplio, mostrando caminos públicos y linderos.

SELOS MUNICIPALES:

COORDENADAS UTM WGS - 84 17 S

PUNTO	X	Y
1		
2		
3		
4		

CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS

LINDEROS	MENSURA
NORTE	
SUR	
ESTE	
OESTE	
AREA	7 HAS.

CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS

LINDEROS	MENSURA
NORTE	
SUR	
ESTE	
OESTE	
AREA	7 HAS.

FUSIÓN / DIVISIÓN DE SOLAR

PROPIETARIO: _____

RESPONSABLE TÉCNICO: _____

FECHA: _____

ESCALA: _____

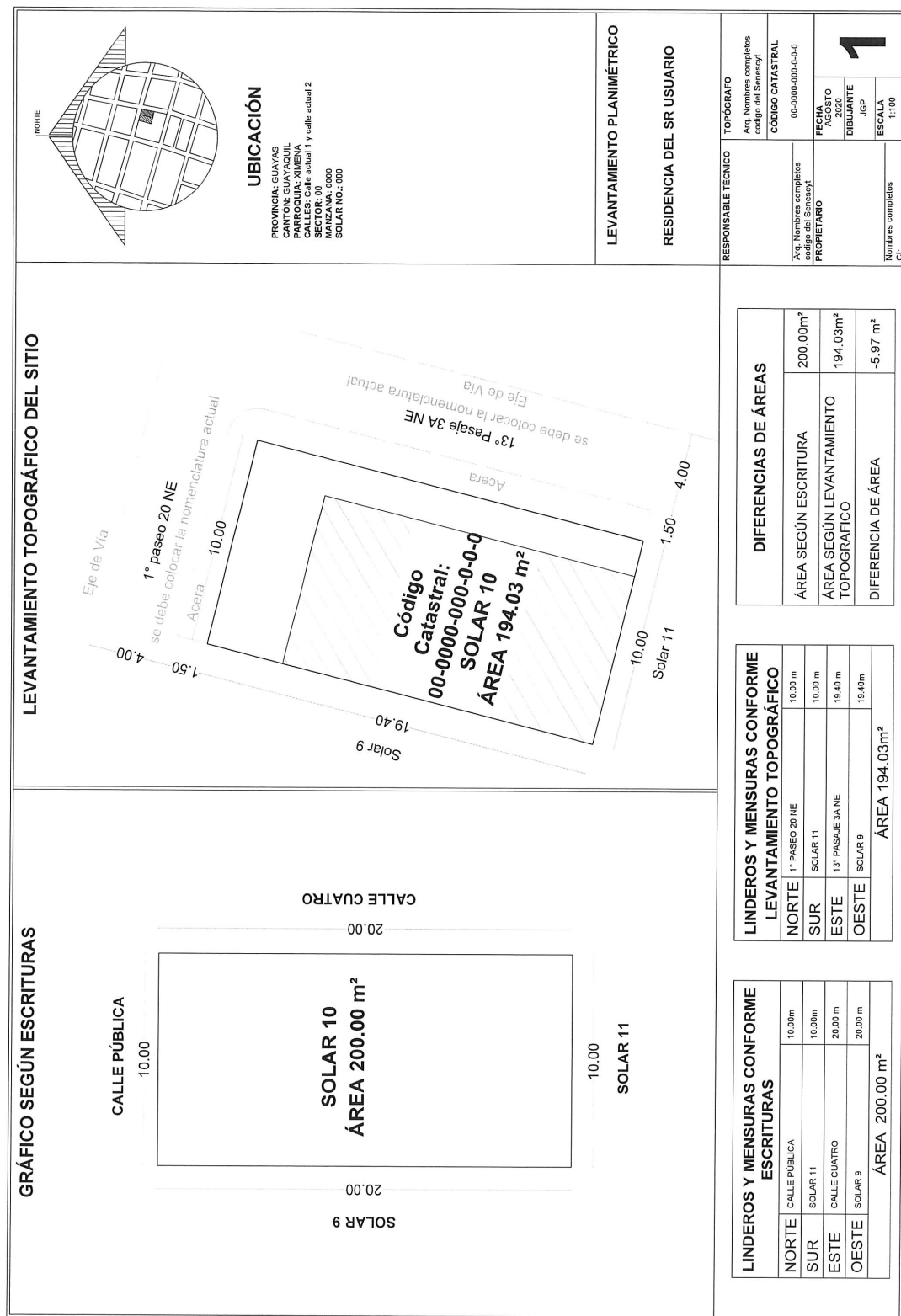
ANEXO 3

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>	Guayacán	Áreas reducidas o parterres angostos	4	Ornamental, maderable
4		<i>Tabebuia rosea</i>	Roble	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental, maderable
5		<i>Tecoma castanifolia</i>	Tecoma, muyuyo de montaña	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental
6	BIXACEAE	<i>Cochlospermum vitifolium</i>	Bototillo	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental
7	BORAGINACEAE	<i>Cordia alliodora</i>	Laurel blanco	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental, maderables
8		<i>Cordia lutea</i>	Muyuyo	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental, maderable
9		<i>Cordia macrantha</i>	Laurel de Puná	Áreas amplias: parques, parterres anchos	3	Ornamental, maderable
10	BURSERACEAE	<i>Bursera graveolens</i>	Palo santo	Áreas amplias: parques, parterres anchos	3	Medicinal, mosquitos
11	FABACEAE	<i>Albizia multiflora</i>	Compoño	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental, maderable
12		<i>Albizia pistaciifolia</i>	Samancillo	Áreas reducidas o parterres angostos	5	Ornamental, protección de cuencas hídricas
13		<i>Bauhinia aculeata</i>	Pata de vaca	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental, maderable
14		<i>Caesalpinia glabrata</i>	Cascol	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental, maderable
15		<i>Calliandra angustifolia</i>	Carbonero	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental
16		<i>Cassia grandis</i>	Caña fístula	Áreas amplias: parques, parterres anchos	4	Ornamental, medicinal
17		<i>Cassia reticulata</i>	Abejón	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental
18		<i>Centropogon 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

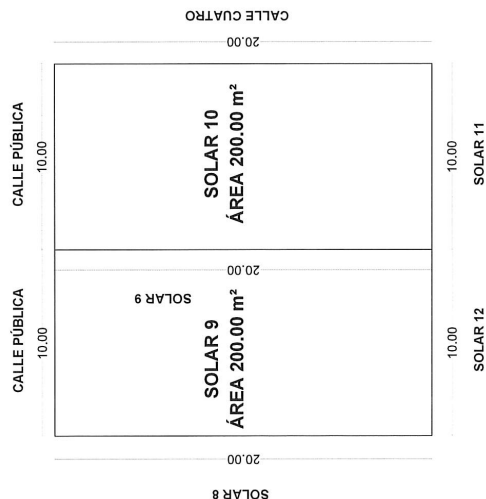
20		<i>Erythrina fusca</i>	Porotillo	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Protección de cuencas hídricas
21		<i>Erythrina smithiana</i>	Pepito colorado	Áreas reducidas o parterres angostos	4	Ornamental
22		<i>Erythrina velutina</i>	Capuey	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental
23		<i>Geoffroea spinosa</i>	Seca	Áreas reducidas o parterres angostos	4	Ornamental, maderable
24		<i>Gliricidia brenningii</i>	Lluvia de plata, yuca de ratón nativa	Áreas amplias: parques, parterres anchos	4	Ornamental
25		<i>Leucaena trichodes</i>	Chalú	Áreas amplias: parques, parterres anchos	4	Ornamental
26		<i>Machaerium millei</i>	Cabo de hacha	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Maderable
27		<i>Myroxylon peruiferum</i>	Bálsamo	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental, maderable
28		<i>Prosopis juliflora</i>	Algarrobo	Áreas reducidas o parterres angostos	4	Ornamental, maderable
29		<i>Pseudosamanea guachapele</i>	Guachapelí	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental, maderable
30		<i>Senna spp.</i>	Vainillo	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental
31	LECYTHIDACEAE	<i>Gustavia angustifolia</i>	Membrillo	Áreas reducidas o parterres angostos	3	Ornamental
32		<i>Cavanillesia platanifolia</i>	Pigio	Áreas amplias: parques, parterres anchos	10	Ornamental
33		<i>Celiba trichistandra</i>	Ceibo	Áreas amplias: parques, parterres anchos	10	Ornamental
34		<i>Eriotheca ruizii</i>	Chirigua	Áreas amplias: parques, parterres anchos	5	Ornamental
35	MALVACEAE	<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>	Fernán 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

ANEXO 4

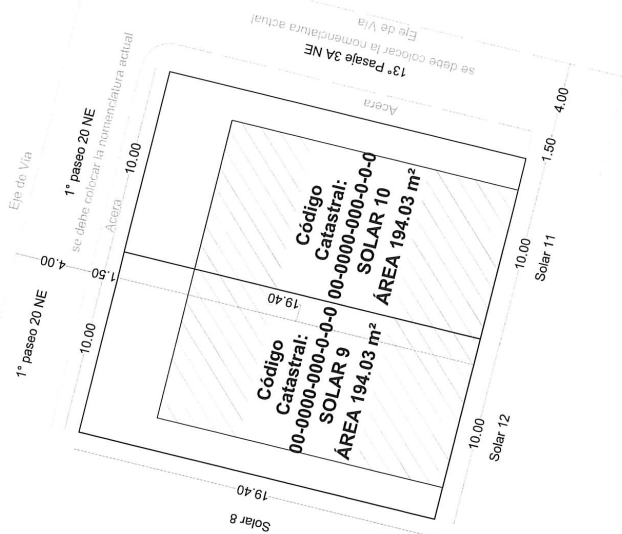


FORMATO DE PLANO URBANO (MÁS DE UN PREDIO)

GRÁFICO SEGÚN ESCRITURAS



LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL SITIO



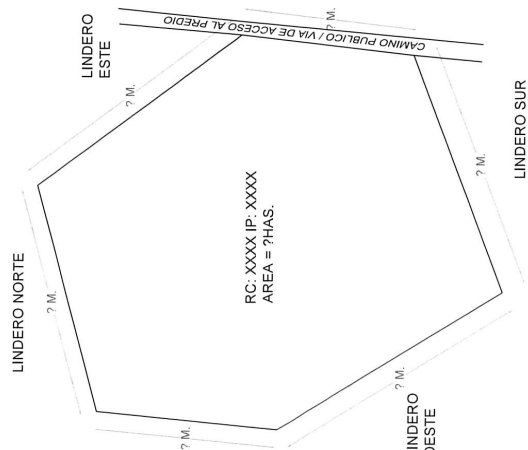
UBICACIÓN

PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: XIMENA
CALLES: Calle actual 1 y calle actual 2
SECTOR: 00
MANZANA: 0000
SOLAR NO.: 000
SOLAR NO.: 000

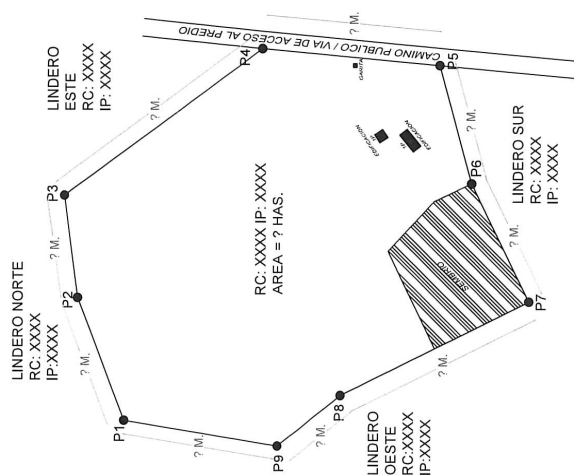
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

RESIDENCIA DEL SR USUARIO
DEL SOLAR 9 Y USUARIO DEL
SOLAR 10[illegible]

GRÁFICO SEGÚN ESCRITURAS
ESC:

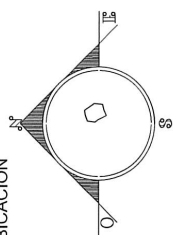


* EN CASO DE EXISTIR DIFERENCIAS ENTRE EL ÁREA ESTABLECIDA EN LA ESCRITURA EN RELACIÓN CON EL CÁLCULO DE LAS MENSURAS INDICADAS EN LA MISMA, DEBERÁ DETALLAR UNA NOTA ACLARATORIA.



EN EL LEVANTAMIENTO PROYECTAR LOS POLÍGONOS DE LAS CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS EXISTENTES EN EL CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS, DETALLAR EN CADA LINDERO LOS SEGMENTOS QUE CONFORMAN LOS MISMOS E INDICAR SU SUMATORIA TOTAL. EJEMPLO: LINDERO NORTE (P1-P3) CON 20,00+5,50 = 25,50 M.

UBICACIÓN



PROVINCIA:
CANTÓN:
PARROQUIA:
REGISTRO CATASTRAL:
IDENTIFICACIÓN PREDIAL:

VALIDACIÓN DE PREDIO RÚSTICO

PROPIETARIO (S):

NOMBRE DE PROPIETARIO
CEDULA DE IDENTIDAD

* En caso de que el predio conste con varios copropietarios, deberá presentar el plano firmado por todos los copropietarios.

RESPONSABLE TÉCNICO:

NOMBRE DE TÉCNICO REGISTRO PROF. / SENESCYT	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

FECHA:	ESCALA:
--------	---------

FECHA:	ESCALA:
--------	---------

CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS RC: XXXX IP: XXXX				CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS SEGUN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO RC: XXXX IP: XXXX				CUADRO DE COORDENADAS SEGUN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO COORDENADAS UTM WGS - 84 17 S				CUADRO DE AREAS DE CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS		CUADRO DE DIFERENCIA DE AREAS			
LINDEROS		MENSURA		LINDEROS		MENSURAS		PUNTO		X		Y				DESCRIPCION	
NORTE				NORTE: (P1-P3)		20,00+5,50 = 25,50 M.		1								CONSTRUCCIONES	ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
SUR				SUR: (P5-P7)				2									
ESTE				ESTE: (P3-P5)				3									
OESTE				OESTE: (P1-P7)				4									
								5								PISCINAS CAMARONERAS	DIFERENCIA DE AREAS
								6									
								7									
AREA			? HAS.	AREA		? HAS.		8									

[illegible]



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

ANEXO 5

SOLICITUD DE TRÁMITES DE CATASTRO, AVALÚOS Y TOPOGRAFÍA

		Fecha de solicitud		
		Día	Mes	Año
DATOS DEL SOLICITANTE	Tipo de persona	Solicitante / Razón Social - Representante Legal		
	Natural ☐ Jurídica ☐			
	Dirección domiciliaria	C.I. / RUC / Pasaporte		
	Correo electrónico para envío de notificación	Número de teléfono convencional de contacto		
	Código catastral SECTOR MZ LOTE DIV PHV PHH Código Rural	Número de celular de contacto		
DATOS DE LA PERSONA AUTORIZADA	Nombres y apellidos	C.I. / Pasaporte		
	Dirección domiciliaria			
	Correo electrónico para envío de notificaciones	Número telefónico de contacto		
	Por medio de la presente solicitud AUTORIZO a la persona indicada en esta sección para que en mi representación realice las gestiones que sean necesarias referente a los trámites DE CATASTRO, AVALÚOS Y TOPOGRAFÍA marcados en la sección "TIPOS DE TRÁMITES"			
RESPONSABLE TÉCNICO	Nombres y apellidos	C.I. / Pasaporte		
	Correo electrónico para envío de notificaciones	Número telefónico de contacto		
TIPOS DE TRÁMITES	TIPO DE TRÁMITE REQUERIDO (Marcar con una X el casillero correspondiente)			
	☐ A. REVISIÓN Y/O REAVALÚO DE LA PROPIEDAD ☐ B. RECTIFICACIÓN DE LINDEROS Y MENSURAS / COMPRA DE EXCEDENTES ☐ C. CATASTRO DE PREDIOS URBANOS ☐ D. REGISTRO CATASTRAL ☐ E. LÍNEA DE FÁBRICA ☐ F. CONSULTA PREVIA DE DIVISIÓN/FUSIÓN DE PREDIOS URBANOS ☐ G. CATASTRO, EMISIÓN DE CERTIFICADO Y OFICIOS VARIOS DE PREDIOS RÚSTICOS (RURAL) ☐ H. ACTIVACIÓN O ACTUALIZACIÓN DE CÓDIGOS PREDIALES POR ADJUDICACIONES. ☐ I. CERTIFICACIONES CATASTRALES DE PREDIOS URBANOS (HISTORIA CATASTRAL) ☐ J. ACTIVACIÓN DE CODIGO CATASTRAL PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, URBANIZACIONES Y/O DIVISIÓN/FUSIÓN DE SUELO ☐ K. CONSULTA PREVIA DE DIVISIÓN/FUSIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS ☐ L. APROBACIÓN DE DIVISIÓN/FUSIÓN DE SOLAR (URBANO/RURAL)			
EXPLIQUE BREVEAMENTE SU SOLICITUD	Sr. Alcalde GAD MUNICIPAL DE GUAYAQUIL			
	De mis consideraciones.-			



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

DOCUMENTOS A PRESENTAR	Para rectificación de linderos y mensuras presentar:	
	Plano en archivo .dwg que contenga el plano de levantamiento topográfico.	☐
	Para predios rurales presentar:	
	Plano de levantamiento topográfico del predio con coordenadas en sistema de proyección U.T.M. DATUM WGS-84 en formato pdf	☐
	Archivo digital que contenga levantamiento topográfico georreferenciado en AUTOCAD (coordenadas en sistema de proyección U.T.M. DATUM WGS-84)	☐
Nota: En caso de presentar los requisitos de manera presencial, los planos y documentos solicitados deberán ser entregados de manera digital en un dispositivo de almacenamiento (CD)		
SOLICITANTE	REPRESENTANTE LEGAL	NO USAR (USO EXCLUSIVO DE LA INSTITUCIÓN) AUXILIAR DE VENTANILLA
_____	_____	_____

Nota: Si el predio tiene más de un propietario, la solicitud deberá ser firmada por cada uno de ellos. Al respecto, deberán hacer uso del formulario ANEXO - Firmas de Autorización (código MP-DUMCE-OT-CAT-1-F2).

MP-DUMCE-OT-CAT-1-F1

ANEXO 6.

FOTO	HITO
	PUNTO P-? X: ***** Y: *****
INSERTE FOTO DEL HITO	PUNTO P-? X: ***** Y: *****
INSERTE FOTO DEL HITO	PUNTO P-? X: ***** Y: *****
INSERTE FOTO DEL HITO	PUNTO P-? X: ***** Y: *****

ANEXO 8: DISEÑO VIAL, ESTRUCTURA DE PAVIMENTO Y PRESUPUESTOS
ORDENANZA QUE REGULA LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA FRACCIONAMIENTO, FUSIÓN, VALIDACIÓN Y
URBANIZACIÓN DE PREDIOS EN EL CANTÓN GUAYAQUIL

1. DISEÑO VIAL				
Ítem	Requisito técnico	Descripción / Observaciones	Cumple (Sí/No)	Anexos Adjuntos
1.1	Informe técnico vial	Descripción de los parámetros de diseño obtenidos a partir del estudio de tráfico / diseño de intersecciones / modelaciones de radios de giros		
1.2	Topografía Inicial	Puntos de control georeferenciados (2 hitos cada kilómetro)/ Libretas topográficas (Abscisado cada 10 metros) / Planos topográficos en formato Autocad, Civil 3D / Monografías de los puntos de control/ Informe topográfico/ Monografía IGM utilizada/ Obras anexas		
1.3	Planos de diseño geométrico	Abscisado cada 10m, implantación, perfiles, secciones transversales, volúmenes, incluidos aproches, sistema de coordenadas UTM WGS-84, Norte IGM, Cuadro de Simbología (Formato Autocad, Civil 3D)/ Eje vial centrado/ Secciones tipo/ Cuadros de curvas/ Obras anexas		
1.4	Reportes de producto final	Planos a la escala solicitada / Volúmenes de movimientos de tierra/ Estructura de pavimento/Reportes de alineamientos horizontal y vertical/ Reporte de curvas Horizontales y verticales/ Libreta para replanteo del eje / Diseño de intersecciones		
1.5	Ortofotos del área a intervenir	Georeferenciada UTM WGS-84 con resolución 3 cm- pixel (Traslape 70%)		
2. ESTRUCTURAS DE PAVIMENTOS				
Ítem	Actividad	Descripción / Requisito	Cumple (Sí/No)	Observación
2.1	Informe Técnico	Caracterización de la Subrasante: Calicatas cada 250 metros hasta 2 metros de profundidad/ Clasificación de suelos/ CBR/ Contenido de humedad/ Nivel freático / Cálculo de ejes equivalentes. CBR de diseño. Cálculo de la estructura de pavimento.		
2.2	Especificaciones Técnicas	Propiedades físicas y mecánicas de los materiales que conforman la estructura del pavimento		
2.3	Planos	Detalle de las estructuras del pavimento en formato DWG		
3. PRESUPUESTO				
Ítem	Requisito	Descripción / Detalle	Cumple (Sí/No)	Observación
3.1	Memoria de cálculo	Cantidades, justificación técnica, estructuras		
3.2	Presupuesto	Presupuesto desglosado por rubros		
(*) BASE LEGAL -CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD - GUÍA PARA DISEÑO DE CALLES URBANAS SEGURAS- MOP-2003 - NEVI 12 - AASHTO- ORDENANZAS MUNICIPALES APLICABLES AL DISEÑO VIAL				

ANEXO 9: ACM (PROYECTO PAISAJÍSTICO: INFRAESTRUCTURA SOCIAL, RECREATIVA, DEPORTIVA Y ÁREAS VERDES)

CONSIDERACIONES Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS EN LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA FRACCIONAMIENTO, FUSIÓN, VALIDACIÓN Y URBANIZACIÓN DE PREDIOS EN EL CANTÓN GUAYAQUIL

1. PLANOS ARQUITECTÓNICOS/CONSTRUCTIVOS (Edificaciones e Infraestructura Comunitaria) DWG - PDF				
Ítem	Requisito técnico	Descripción / Observaciones	Cumple (Sí/No)	Anexos Adjuntos
1.1	Plantas	Implantación y planta arquitectónica de las edificaciones e infraestructura social, recreativa y deportiva.		
1.2	Fachadas	De cada frente (4)		
1.3	Cortes	Longitudinal y Transversal		
1.4	Detalles Constructivos	Indicar materiales, acabados, especificaciones técnicas generales.		
1.5	Planos Estructurales	Piscina y Edificaciones		
2. PLANO PAISAJISTICO/AGRONÓMICO (Parques, zonas verdes, espejos de agua, lagos, lagunas o similares) DWG - PDF				
Ítem	Requisito técnico	Descripción / Observaciones	Cumple (Sí/No)	Anexos Adjuntos
2.1	Implantación y Plantas	Distribución espacial y detalle del tipo de especies vegetales (árboles, arbustos, palmeras, jardines y cubre suelos) incluir diámetro de copa, distanciamiento y geometría de sembrado.		
2.2	Plano sistema de riego	Manual, aspersores, automatizado, etc.		
2.3	Detalles Constructivos	Indicar materiales, acabados, especificaciones técnicas generales.		
2.4	Diseño eléctrico - Iluminación ACM	Planos eléctricos- Diagrama Unifilar / Memoria de cálculo y especificaciones técnicas generales.		
3. MEMORIA PAISAJISTICA (Infraestructura social, recreativa, deportiva y áreas verdes) PDF				
Ítem	Requisito técnico	Descripción / Observaciones	Cumple (Sí/No)	Anexos Adjuntos
3.1	Memoria paisajística	Datos generales del proyecto, fases de ejecución, beneficiarios, descripción técnica de la infraestructura social, recreativa y áreas verdes, descripción de las especies vegetales, cantidades, plan de siembra a implementar y su mantenimiento, sistema de riego.		
4. PRESUPUESTO				
Ítem	Requisito técnico	Descripción / Observaciones	Cumple (Sí/No)	Anexos Adjuntos
4.1	Presupuesto áreas verdes e infraestructura comunitaria	Presupuesto desglosado por rubros, cantidades y valores para cada infraestructura propuesta.		

(*) BASE LEGAL- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD-LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO- REGLAMENTO LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO- PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) DE GUAYAQUIL PARA EL PERÍODO 2023-2027- PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

NOTA:

LOS PLANOS DEBERÁN ESTAR FIRMADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL Y PROFESIONAL AFÍN (ARQUITECTO/ AGRÓNOMO).

LOS DISEÑOS DEBERÁN CONTEMPLAR ESPACIOS SEGUROS E INCLUSIVOS, VEASE: LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD INEN 3029 (REQUISITOS GENERALES DE USO Y SEGURIDAD PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y LAS SUPERFICIES DE LAS ÁREAS DE JUEGO PÚBLICO Y PRIVADO).

LOS PLANOS DEBERÁN PRESENTARSE EN FORMATOS A1 CON SU VIÑETA Y ESPACIO PARA SELLOS MUNICIPALES.

 MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL PORT GUAYAQUIL - INDEPENDIENTE				
ANEXO 10: APROBACIÓN DE USO DE VÍA PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SOTERRAMIENTO DE REDES DE TELECOMUNICACIONES EN				
ORDENANZA QUE REGULA LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA FRACCIONAMIENTO, FUSIÓN, VALIDACIÓN Y URBANIZACIÓN DE PREDIOS EN EL CANTÓN GUAYAQUIL				
1. DISEÑO				
Ítem	Requisito técnico	Descripción / Observaciones	Cumple (Sí/No)	Anexos Adjuntos
1.1	Memoria técnica	AAQAQ		
1.2	Diseño en Autocad de la red de canalización de telecomunicaciones (archivo editable)	Planos de proyectos/ Detalles constructivos		
1.3	Presupuesto	Desglosado por rubros		
2. RECEPCIÓN DE OBRA				
Ítem	Elemento requerido	Descripción / Observaciones	Cumple (Sí/No)	Anexos Adjuntos
2.1	Planos "As Built" de la red de canalización de telecomunicación y georreferenciado en formato DWG y SHP.			
3. PRESUPUESTO				
Ítem	Requisito	Descripción / Detalle	Cumple (Sí/No)	Observación
3.1	Memoria de cálculo	Cantidades, justificación técnica, estructuras		
(*) BASE LEGAL - CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD- LEY ORGÁNICA DE TELECOMUNICACIONES REGLAMENTO GENERAL A LA LEY ORGÁNICA DE TELECOMUNICACIONES - ORDENANZA QUE REGULA LA TASA POR LA UTILIZACIÓN DEL SISTEMA DE TUBERÍAS EMPOTRADAS EN EL SUBSUELO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL - ACUERDO MINISTERIAL No. 017-2017 NORMA FIJACIÓN DE CONTRAPRESTACIONES PAGADAS POR TELECOMUNICACIONES - RESOLUCIÓN No. ARCOTEL-2017-0144 NORMA TÉCNICA PARA EL DESPLIEGUE DE INFRAESTRUCTURA DE SOTERRAMIENTO Y DE REDES FÍSICAS SOTERRADAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DEL RÉGIMEN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y REDES PRIVADAS- RESOLUCIÓN ARCOTEL-2017-0806 NORMA TÉCNICA PARA LA PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA HACER USADA POR PRESTADORES DE SERVICIOS DEL RÉGIMEN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES EN SUS REDES PÚBLICAS EN TELECOMUNICACIONES.				
Dirección: Plaza de la Administración 605 y República de Guayaquil - Teléfono: (+593 4) 2594800 - Correo: info@guayaquil.gob.ec				

ANEXO 11: ESTABILIZACIÓN DE TALUDES, MOVIMIENTOS DE TIERRA Y ESTRUCTURAS DE CONTENCIÓN				
1. Nivel Básico: Bajo Volumen y sin pendientes significativas (Volúmenes menores a 10.000 m³) y/o con pendientes hasta 10%.				
Ítem	Requisito Técnico	Documentación Requerida	Cumple	Descripción / Criterios
1,1	Investigación geotécnica	Exploración directa: Número mínimo de sondeos 3 mediante SPT y/o CPTu, profundidad mínima 6 metros. * Para los casos que el movimiento de tierras, sean estos cortes o rellenos que no alteren en un diferencial mayor a 0,5 metros de la cota del terreno natural, no será necesario presentar investigación geotécnica de campo, ni estudios de suelos. Este caso será aprobado bajo la revisión de la Dirección General de Obras Públicas. Esta condición aplica exclusivamente para el trámite de movimientos de tierra y no para edificar o iniciar obras urbanísticas.		Características en suelos: Peso unitario, humedad natural, nivel freático, límites de Atterberg, clasificación de suelos para cada uno de los estratos según el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos (SUCS). Caracterización de resistencia al corte: Ensayos de compresión simple, estimaciones por medio de correlaciones con SPT y/o CPTu. Propiedades de compresibilidad: Ensayo de consolidación unidireccional en suelos cohesivos. Propiedades de expansión.
1,2	Estudio geotécnico básico	Estudio geotécnico integral: Registro de trabajos de campo, registro de perforación, resultados de laboratorio de suelos, perfiles estratigráficos, resultados de caracterización de suelos, clasificación de perfil de suelo, análisis de demanda sísmica, análisis de rellenos y sobrecargas, conclusiones y recomendaciones.		Estudio geotécnico a nivel definitivo.
1,3	Análisis de Rellenos y sobrecargas	Descripción de rellenos y sobrecargas. Topografía; Estado límite de falla: Capacidad de carga. Estado límite de servicio: Asentamientos inmediatos y por consolidación. Análisis de curvas de asentamiento vs tiempo. Planos de detalle: Planta y secciones transversales, ubicación y características de mejoramientos de suelos, sistemas de drenajes y soluciones generales. Especificaciones técnicas de suelos de mejoramiento.		Análisis de capacidad de carga en condiciones drenadas y no drenadas. Análisis de incrementos de esfuerzos y asentamientos debido a rellenos y sobrecargas.
2. Nivel Intermedio: Volumen Medio y Pendientes Moderadas. - (Volúmenes desde 10.001 m³ a 40.000m³) y/o con pendientes que superen el 10% hasta 25%.				
Ítem	Requisito Técnico	Documentación Requerida	Cumple	Descripción / Criterios
2,1	Investigación geotécnica	Exploración directa: Número mínimo de sondeos 4 mediante SPT y/o CPTu, perforación por rotación en medios rocosos, profundidad mínima 10 metros.		Características en suelos: Peso unitario, humedad natural, Nivel freático, límites de Atterberg, clasificación de suelos para cada uno de los estratos según el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos (SUCS). Caracterización de resistencia al corte: Ensayos de compresión simple, estimaciones por medio de correlaciones con SPT y/o CPTu. Propiedades de compresibilidad: Ensayo de consolidación unidireccional en suelos cohesivos. Propiedades de expansión. Características en rocas: Peso unitario, densidad, compresión simple.
2,2	Estudio geotécnico detallado	Estudio geotécnico integral: Registro de trabajos de campo, registro de perforación, resultados de laboratorio de suelos y rocas, perfiles estratigráficos, resultados de caracterización de suelos, clasificación de perfil de suelo, análisis de demanda sísmica, análisis de licuación, análisis de rellenos y sobrecargas, estructuras de contención y taludes, conclusiones y recomendaciones.		Estudio geotécnico a nivel definitivo.
2,3	Análisis de licuación.	Análisis de susceptibilidad a licuación. * Solo en caso de arenas.		Análisis mediante resultados de SPT y/o CPTu.
2,4	Análisis de Rellenos y sobrecargas	Descripción de rellenos y sobrecargas. Topografía, Estado límite de falla: Capacidad de carga. Estado límite de servicio: Asentamientos inmediatos y por consolidación. Análisis de curvas de asentamiento vs tiempo. Planos de detalle: Planta y secciones transversales, ubicación y características de mejoramientos de suelos, sistemas de drenajes y soluciones generales. Especificaciones técnicas de suelos de mejoramiento, rellenos y elementos de estabilización.		Análisis de capacidad de carga en condiciones drenadas y no drenadas. Análisis de incrementos de esfuerzos y asentamientos debido a rellenos y sobrecargas.
2,5	Análisis de Estructuras de contención	Estado límite de falla: Volteo, deslizamientos, capacidad de carga; Estado límite de servicio: Asentamientos, giro, deformación excesiva de muros. Planos de detalle: Planta y secciones transversales, ubicación y características de mejoramientos de suelos, sistemas de drenajes y soluciones generales. Especificaciones técnicas de suelos de mejoramiento, rellenos y elementos de estabilización.		Análisis de capacidad de carga en condiciones drenadas y no drenadas. Análisis de incrementos de esfuerzos y asentamientos debido a rellenos y sobrecargas.
2,6	Análisis de estabilidad de taludes	Estado límite de falla: Análisis rotacional en suelos y rocas fuertemente meteorizadas o fracturadas, fallas planares, cuñas, volteo, desprendimiento de bloques. Estado límite de servicio: Movimientos verticales y horizontales inmediatos y diferidos por descarga en el área de excavación y en los alrededores. Análisis de erosión e incidencia de flujo superficial y subsuperficial. Planos de detalles: Plantas, secciones transversales, ubicación y características de los sistemas de estabilización y sistemas de drenajes. Especificaciones técnicas de los elementos estabilizadores.		Análisis rotacional mediante métodos de equilibrio límite o modelación numérica. Medios rocosos: Caracterización del macizo rocoso (RMR y SMR) y análisis de falla mediante métodos analíticos.
3. Nivel Avanzado: Alto volumen y Pendientes pronunciadas. (Volúmenes superior a 40.001 m³) y/o con pendientes superior a 25%				
Ítem	Requisito Técnico	Documentación Requerida	Cumple	Descripción / Criterios
3,1	Investigación geotécnica	Exploración directa: Número mínimo de sondeos 5 mediante SPT y/o CPTu, perforación por rotación en medios rocosos, profundidad mínima 15 metros. Exploración indirecta: Medición de ondas de corte (Vs) y compresión (Vp). Número mínimo de ensayos: 2 líneas sísmicas por cada tipología de onda.		Características en suelos: Peso unitario, humedad natural, Nivel freático, límites de Atterberg, clasificación de suelos para cada uno de los estratos según el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos (SUCS). Caracterización de resistencia al corte: Ensayos de compresión simple, estimaciones por medio de correlaciones con SPT y/o CPTu. Propiedades de compresibilidad: Ensayo de consolidación unidireccional en suelos cohesivos. Propiedades de expansión. Características en rocas: Peso unitario, densidad, compresión simple.
3,2	Estudio geotécnico detallado	Estudio geotécnico integral: Registro de trabajos de campo, registro de perforación, resultados de laboratorio de suelos y rocas, perfiles estratigráficos, resultados de caracterización de suelos, clasificación de perfil de suelo, análisis de demanda sísmica, análisis de licuación, análisis de rellenos y sobrecargas, estructuras de contención y taludes, conclusiones y recomendaciones.		Estudio geotécnico a nivel definitivo.

3,3	Análisis de licuación.	Análisis de susceptibilidad a licuación. *Solo en caso de Arenas		Análisis mediante resultados de SPT y/o CPTu.
3,4	Análisis de Rellenos y sobrecargas	Descripción de rellenos y sobrecargas. Topografía, Estado límite de falla: Capacidad de carga. Estado límite de servicio: Asentamientos inmediatos y por consolidación. Análisis de curvas de asentamiento vs tiempo. Planos de detalle: Planta y secciones transversales, ubicación y características de mejoramientos de suelos, sistemas de drenajes y soluciones generales. Especificaciones técnicas de suelos de mejoramiento, rellenos y elementos de estabilización.		Análisis de capacidad de carga en condiciones drenadas y no drenadas. Análisis de incrementos de esfuerzos y asentamientos debido a rellenos y sobrecargas.
3,5	Análisis de Estructuras de contención	Estado límite de falla: Volteo, deslizamientos, capacidad de carga; Estado límite de servicio: Asentamientos, giro, deformación excesiva de muros. Planos de detalle: Planta y secciones transversales, ubicación y características de mejoramientos de suelos, sistemas de drenajes y soluciones generales. Especificaciones técnicas de suelos de mejoramiento, rellenos y elementos de estabilización.		Análisis de capacidad de carga en condiciones drenadas y no drenadas. Análisis de incrementos de esfuerzos y asentamientos debido a rellenos y sobrecargas.
3,6	Análisis de estabilidad de taludes	Estado límite de falla: Análisis rotacional en suelos y rocas fuertemente meteorizadas o fracturadas, fallas planares, cuñas, volteo, desprendimiento de bloques. Estado límite de servicio: Movimientos verticales y horizontales inmediatos y diferidos por descarga en el área de excavación y en los alrededores. Análisis de erosión e incidencia de flujo superficial y subsuperficial. Planos de detalles: Plantas, secciones transversales, ubicación y características de los sistemas de estabilización y sistemas de drenajes. Especificaciones técnicas de los elementos estabilizadores.		Análisis rotacional mediante métodos de equilibrio límite o modelación numérica. Medios rocosos: Caracterización del macizo rocoso (RMR y SMR) y análisis de falla mediante métodos analíticos.
(*) BASE LEGAL -CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD - LEY ORGÁNICA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO DE DESASTRES - REGLAMENTO LEY PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO DE DESASTRES - Sentencia 001-20-SIN-CC - NEC-SE-GC - Contenido de humedad (ASTM D 2216); ASTM D 2974 - Contenido de finos ASTM D 1140 - Límites de Atterberg ASTM D 4318 - CBR ASTM D-1883 - Granulometría ASTM D6913-04 - Clasificación SUCS ASTM D2487				

**ORDENANZA NRO. 004-2026****EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO****EXPOSICION DE MOTIVOS:**

Al constituirse Sevilla Don Bosco como nuevo cantón, se delimitó su respectiva zona urbana, incorporando a esta clasificación predios que anteriormente tenían condición rural. Como referencia inicial para la determinación del impuesto predial se adoptó la banda impositiva de 1,9/1000 aplicada en el cantón Morona para la zona rural; sin embargo, al reclasificarse dichos predios como urbanos dejaron de aplicarse las exoneraciones vinculadas a su condición anterior, lo que generó variaciones en los valores a cancelar.

En este contexto, y como sustento técnico de la presente reforma, se realizó un análisis comparativo entre diferentes bandas impositivas contempladas dentro de los rangos establecidos para la zona urbana por el COOTAD, con el fin de determinar una alternativa que permita establecer un valor equilibrado y proporcional, procurando que los montos resultantes no representen incrementos significativos respecto a los valores cancelados en ejercicios fiscales anteriores. Como resultado de este estudio técnico, se determinó que la banda impositiva del 0,7/1000 permite mantener el equilibrio en la carga tributaria, evitando variaciones desproporcionadas en los valores a cancelar y garantizando, de manera concurrente, la sostenibilidad financiera municipal.

CONSIDERANDO:

Que, una de las expresiones fundamentales de la autonomía municipal es la facultad legislativa de los Concejos Municipales, conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización faculta a los Concejos Municipales expedir ordenanzas cantonales;

Que, mediante la Ordenanza que establece las normas para valorar las propiedades urbanas y rurales del cantón Sevilla Don Bosco y la determinación del impuesto predial para los años 2026–2027, se fijó la banda impositiva del 1,9/1000 para el cálculo del impuesto predial urbano y rural del año 2026;

Que, en virtud de la reclasificación de predios de condición rural a urbana dentro del cantón Sevilla Don Bosco, y considerando que la aplicación de la misma banda impositiva sin los beneficios de exoneración rural generó variaciones en los valores del impuesto predial, se efectuó un análisis técnico comparativo de las bandas impositivas previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la zona urbana, con el propósito de establecer un valor equilibrado y proporcional que permita atenuar incrementos significativos en la carga tributaria y, a la vez, garantizar niveles adecuados de sostenibilidad financiera municipal.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:**REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS PARA VALORAR LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO Y LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA LOS AÑOS 2026–2027**

ART. 1.- SUSTITÚYASE EL ARTÍCULO 21 POR EL SIGUIENTE:**Art. 21.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. -**

Para la determinación de la cuantía del impuesto predial se aplicará la banda impositiva de acuerdo con la clasificación del suelo:

- a) Para los predios ubicados en el área urbana, se aplicará la tarifa de la banda impositiva equivalente a 0,7/1000
- b) Para los predios ubicados en el área rural, se aplicará la tarifa de 1,9/1000, misma que corresponde al valor que se aplicaba al territorio de Sevilla Don Bosco cuando formaba parte del cantón Morona en calidad de parroquia rural.

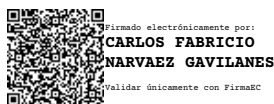
ART. 2.- DERÓGUESE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA VIGENTE EN LA ORDENANZA PRINCIPAL.**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

ÚNICA. - La determinación de la banda impositiva aplicable al impuesto predial correspondiente al año fiscal 2027 se establecerá mediante la reforma que corresponda, con base en los resultados de la consultoría catastral que se ejecutará durante el año 2026.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación por el ejecutivo del GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO, sin perjuicio de su publicación en la página web de la institución y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Sevilla Don Bosco, a los 12 días del mes de febrero del 2026.



Mgs. Carlos Fabricio Narváez
ALCALDE DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO



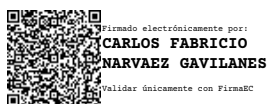
Ab. Yanua Solania Tsamaraint
SECRETARIA DE CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO.- REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **“REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS PARA VALORAR LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO Y LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA LOS AÑOS 2026–2027”**, que en sesión extraordinaria y ordinaria del Concejo Municipal del Cantón Sevilla Don Bosco de fechas 10 y 12 de febrero de 2026, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente. **CERTIFICO. -.**



Ab. Yanua Solania Tsamaraint
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Sevilla Don Bosco, 12 de febrero de 2026. En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sancionó la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.



Mgs. Carlos Fabricio Narváez Gavilanes
ALCALDE DE SEVILLA DON BOSCO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO. - CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Sevilla Don Bosco, ciudad de Sevilla Don Bosco a las 17h30 del 12 de febrero de 2026.- Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Mgs. Carlos Fabricio Narváez Gavilanes, **ALCALDE DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO. CERTIFICO. -.**



Ab. Yanua Solania Tsamaraint
SECRETARIA DEL CONCEJO



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

NG/PC

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.