

GUÍA DE TRÁMITES MUNICIPALES PARA EDIFICACIONES DE GUAYAQUIL



Irma Pilar Zambrano Farías
Silvia Corina Alcívar Macías
Jorge David Choez Soledispa

**GUÍA DE TRÁMITES
MUNICIPALES PARA
EDIFICACIONES DE
GUAYAQUIL**

**Irma Pilar Zambrano Farías
Silvia Corina Alcívar Macías
Jorge David Choez Soledispa**

GUÍA DE TRÁMITES MUNICIPALES PARA EDIFICACIONES DE GUAYAQUIL

Título original:
GUÍA DE TRÁMITES
MUNICIPALES PARA
EDIFICACIONES DE
GUAYAQUIL

Primera edición: septiembre 2020

© 2020, Irma Pilar Zambrano Farías
Silvia Corina Alcívar Macías
Jorge David Choez Soledispa

Grupo Compás apoya la protección del copyright, cada uno de sus textos han sido sometido a un proceso de evaluación por pares externos con base en la normativa del editorial.

El copyright estimula la creatividad, defiende la diversidad en el ámbito de las ideas y el conocimiento, promueve la libre expresión y favorece una cultura viva. Quedan rigurosamente prohibidas, bajo las sanciones en las leyes, la producción o almacenamiento total o parcial de la presente publicación, incluyendo el diseño de la portada, así como la transmisión de la misma por cualquiera de sus medios, tanto si es electrónico, como químico, mecánico, óptico, de grabación o bien de fotocopia, sin la autorización de los titulares del copyright.

Editado en Guayaquil - Ecuador

ISBN: 978-9942-33-288-2



Cita.

Zambrano, I. Alcívar, S. Choez, J. (2020) GUÍA DE TRÁMITES MUNICIPALES PARA EDIFICACIONES DE GUAYAQUIL, Editorial Grupo Compás, Guayaquil Ecuador, 179 pag

Si tienes total libertad, estas en problemas.
Es mucho mejor cuando tienes algunas obligaciones, disciplina, reglas.
Cuando no tienes reglas, comienzas a construir tus propias reglas.

“Renzo Piano”



Tabla de contenido

Prologo	1
Introducción.....	2
Capítulo I.....	3
Fundamentos teóricos.....	3
1. Zonas de planificación urbana de la ciudad de Guayaquil.....	3
2. Sectores de planificación urbana de la ciudad de Guayaquil.....	4
3. Tipologías de edificaciones en los lotes	6
3.1. Definiciones y características.....	6
4. Normativas de edificación.....	8
4.1. Edificaciones con soportal:.....	8
4.2. Densidad neta.....	11
4.3. Intensidad de edificación:.....	12
4.3.1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).....	12
4.3.2. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).....	13
4.4. Edificaciones con volado.....	14
5. Categorías viales en el cantón Guayaquil.....	16
5.1. Clasificación de red vial según el plan regulador:.....	17
5.1.1. Red vial fundamental:.....	17
5.1.2. Vialidad secundaria:.....	17
5.2. Ancho de retiro frontal en función del cuadro de clasificación de la red vial fundamental.....	19
6. Edificaciones Tipo Torre.....	24



6.1.	Aplicación práctica – Edificación tipo torre.....	27
6.1.1.	Desarrollo de los parámetros de normativa según cuadro de la Ordenanza Sustitutiva.....	30
6.1.2.	Retiros en la base de la torre.....	31
6.1.3.	Retiros en la torre.....	33
7.	Edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal.....	38
7.1.	Aplicación práctica – Edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal.....	39
8.	Pasos para crear una cuenta en la página del Municipio de Guayaquil.....	41
9.	Consultar la ordenanza o normativa para un código catastral.....	43
9.1.	Proceso para ingresar al portal del Municipio de Guayaquil.....	43
10.	Pasos para obtener un Certificado de Avalúo y Registro de Predio Urbano.....	55
Capítulo II.....		62
1.	Pasos para obtener las Gacetas y Ordenanzas Municipales.....	62
2.	Cuadros de normativas Municipales.....	65
3.	Compatibilidad de usos de suelo.....	71
4.	Estacionamientos.....	72
4.1.	Actividades comerciales en Zonas Residenciales.....	72
4.2.	Normas de estacionamientos en Zonas Residenciales según su compatibilidad.....	73
4.3.	Actividades comerciales en los Corredores Comerciales y de Servicios.....	75
4.4.	Normas de estacionamientos en los Corredores Comerciales y de Servicios según su compatibilidad.....	76
4.5.	Actividades comerciales para Zonas Central, Pericentral, Mixta Residencial e Industrial.....	81
4.6.	Normas de estacionamientos en la Zona Central.....	82
4.7.	Normas de estacionamientos en la Zona Pericentral.....	83

4.8.	Normas de estacionamientos en la Zona Mixta Residencial.....	84
4.9.	Normas de estacionamientos en la Zona Industrial.....	85
5.	Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil - GACETA 21.....	86
Capítulo III.....		89
1.	Aplicación práctica : Ejercicios.....	89
1.1.	Desarrollo de un registro de construcción por AUMENTO Y REMODELACIÓN.....	89
1.1.1.	Documentación previa:.....	89
1.1.2.	Consultar la ordenanza o normativa con el Código predial (catastral) del lote o bien inmueble.....	90
1.1.3.	Desarrollo de los parámetros de normativa según cuadro de la Ordenanza Sustitutiva.....	96
1.1.4.	Cálculo de liquidación y póliza.....	100
1.1.5.	Proceso de cálculo de liquidación y póliza.....	105
1.1.6.	Anexos de Gaceta 21 para la actividad comercial.....	106
1.1.7.	Hoja de ruta del lote.....	114
1.1.8.	Situación actual del lote según registro del Municipio.....	115
1.1.9.	Elaboración de planos – Diseño de proyecto.....	116
1.1.10.	Ingreso del trámite de registro de construcción.....	125
1.1.11.	Consultar el seguimiento de la solicitud de un registro de construcción.....	133
2.	Ejercicios de aplicación de los parámetros de normativa.....	137
2.1.	Ejercicio 1.....	137
2.1.1.	Desarrollo de los parámetros de normativa según cuadro de la Ordenanza Sustitutiva.....	139
2.2.	Ejercicio 2.....	145
2.2.1.	Desarrollo de los parámetros de normativa según cuadro de la Ordenanza Sustitutiva.....	147



2.3. Ejercicio 3.....	153
2.3.1. Desarrollo de los parámetros de normativa según cuadro de la Ordenanza Sustitutiva.	155
2.4. Ejercicio 4.....	161
2.4.1. Desarrollo de los parámetros de normativa según cuadro de la Ordenanza Sustitutiva.	163
Definiciones y siglas relacionadas con normas que regulan el desarrollo urbano en las edificaciones de Guayaquil.....	169
Bibliografía.....	177
Anexos.....	179

Índice de Figuras

Figura 1. Plano de Guayaquil por zonas de planificación.....	3
Figura 2. Elementos que conforman un código catastral o predial.	5
Figura 3. Área de implantación de un lote.....	12
Figura 4. Ordenanza de la Zona Mixta Residencial (ZMR).....	12
Figura 5. Ordenanza de la Zona Residencial (ZR).	13
Figura 6. Tipos de vías existentes en Guayaquil.....	18
Figura 7. Grafico del lote con sus linderos y mensuras.....	29
Figura 8. Indicación de la ordenanza para ejercicio tipo torre.....	31
Figura 9. Gráfico de la base de la torre.	32
Figura 10. Cálculo de área en la torre.	35
Figura 11. Alzado del ejercicio tipo torre hasta agotar CUS.....	36
Figura 12. Elementos que conforman un código catastral o predial.	39
Figura 13. Edificio con cuadro de alcuotas por cada planta.....	40
Figura 14. Opción de servicios en línea.....	41
Figura 15. Ventana principal de servicios en línea.....	41
Figura 16. Ventana de registro de usuarios.....	42
Figura 17. Opción de servicios en línea.....	43
Figura 18. Opciones de consulta en la ventana de servicios en línea.....	44
Figura 19. Opciones de consulta en la ventana de servicios en línea.....	45
Figura 20. Opción de Uso de suelo para ingresar el código predial.....	46
Figura 21. Ventana para ingresar el código catastral.....	47
Figura 22. Ventana que muestra los datos generales del predio.....	48
Figura 23. Ventana de DIV/Fusión de solar.....	49
Figura 24. Menú de opciones rápida, ubicada en la parte superior izquierda de la ventana.....	49
Figura 25. Ventana de uso de suelo.....	50

Figura 26. Anexo 4 - Cuadro de la Ordenanza Sustitutiva - Corredores Comerciales y de Servicios.	51
Figura 27. Ventana de uso de suelo, en donde se pueden observar las actividades de comercio establecidas para el lote.....	52
Figura 28. Anexo 5 - Cuadro de Corredores Comerciales y de Servicios.....	53
Figura 29. Formato de hoja de ruta, para sintetizar los parámetros de la norma para cada lote.	54
Figura 30. Opción de servicios en línea.	55
Figura 31. Ventana principal de servicios en línea.	55
Figura 32. Ventana principal para ingresar a la cuenta municipal.	56
Figura 33. Ventana principal de la cuenta del usuario.	56
Figura 34. Menú general de la ventana de servicios en línea - Ubicación de la opción certificado de avalúo y registro de predio urbano.....	57
Figura 35. Ventana para solicitar un certificado de avalúos y registro de predio urbano.	58
Figura 36. Ingreso del código predial y aceptación del trámite en consulta.	59
Figura 37. Ventana de consulta de tramites - Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano.....	59
Figura 38. Ventana de consulta de tramites - Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano.....	60
Figura 39. Ventana de consulta de tramites - Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano.....	60
Figura 40. Información general de un Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano.....	61
Figura 41. Página principal de la Alcaldía de Guayaquil.	62
Figura 42. Ventana general del municipio.....	63
Figura 43. Ventana para descargar gacetas y ordenanzas.....	64
Figura 44. Opción de servicios en línea.	90
Figura 45. Ventana principal de servicios en línea.	90
Figura 46. Ventana Principal para ingresar a la cuenta municipal.	91
Figura 47. Ventana Principal de Servicios en Línea.	91
Figura 48. Ventana para ingresar el código catastral.....	92
Figura 49. Ventana que muestra los datos generales del predio.....	93
Figura 50. Ventana de DIV/Fusión de solar.....	94
Figura 51. Menú de opciones rápida, ubicada en la parte superior izquierda de la ventana.....	94
Figura 52. Ventana de uso de suelo.	95



Figura 53. Datos a considerar en el Certificado de Avalúos, para el cálculo de Liquidación.	100
Figura 54. Tipología de construcción - costo por m ²	104
Figura 55. Ventana de datos generales del predio.....	106
Figura 56. Ventana general de Uso del Suelo.....	107
Figura 57. Actividades de comercio permitidas en el Lote.	108
Figura 58. Actividad de Comercio seleccionada para el proyecto.	109
Figura 59. Codificación de la actividad de comercio seleccionada.	110
Figura 60. Cuadro de compatibilidad de usos de suelo de la actividad de comercio seleccionada.....	111
Figura 61. Requerimientos mínimos de funcionamiento de locales - Restaurante.	112
Figura 62. Anexo 3 - Áreas y frentes mínimos para la actividad comercial - Restaurante.....	113
Figura 63. Situación actual del lote según registro del municipio.	115
Figura 64. Diseño de planta baja del proyecto conforme los parámetros de normativa.	116
Figura 65. Diseño de primera planta alta del proyecto conforme los parámetros de normativa.	117
Figura 66. Diseño de segunda planta alta del proyecto conforme los parámetros de normativa.....	118
Figura 67. Diseño de tercera planta alta del proyecto conforme los parámetros de normativa.....	119
Figura 68. Plano de implantación y cubierta.	120
Figura 69. Sección A - A' del proyecto	121
Figura 70. Sección B - B' del proyecto.	122
Figura 71. Fachada lado este del proyecto.....	123
Figura 72. Ventana de Servicios en Línea - Cuenta del cliente.....	125
Figura 73. Pasos para ingresar a Registro de Construcción.	126
Figura 74. Ventana de Ingreso de Solicitud de Registro de Construcción.	127
Figura 75. Ventana de Ingreso de Solicitud de Registro de Construcción con todos los datos llenos.....	128
Figura 76. Ventana sobre materiales de construcción, uso de la edificación e información del proyecto.	129
Figura 77. Ventana - Datos del Plano.	130
Figura 78. Documentos solicitados para el ingreso del trámite.....	131
Figura 79. Documentos solicitados para el ingreso del trámite.....	132



Figura 80. Código de la solicitud ingresada.	133
Figura 81. Ventana de servicios en línea.	133
Figura 82. Menú de consultas, para consultar trámites de edificación.	134
Figura 83. Ventana de consulta de trámites de edificación.	135
Figura 84. Cuadro de consulta de trámites de edificación.	135
Figura 85. Información acerca de la Consulta de trámite de edificación.	136

Índice de tablas

Tabla 1. Tipologías de edificaciones en los lotes.....	6
Tabla 2. Ejemplo de un solar medianero con soportal.....	9
Tabla 3. Ejemplo de un solar medianero con soportal y volado sobre acera.....	9
Tabla 4. Ejemplo de un solar esquinero con soportal.....	10
Tabla 5. Ejemplo de un solar medianero con doble calle y soportal.....	10
Tabla 6. Zona Mixta Residencial.....	11
Tabla 7. Zona Residencial Uno (ZR - 1).....	16
Tabla 8. Clasificación de Red Vial.....	19
Tabla 9. Zona Residencial Uno (ZR - 1).....	24
Tabla 10. Zona Residencial Dos (ZR - 2).....	25
Tabla 11. Zona Central (ZC).....	25
Tabla 12. Corredores Comerciales y de Servicios (CC).....	26
Tabla 13. Corredores Comerciales y de Servicios (CC).....	27
Tabla 14. Datos del Predio según cuadro de Ordenanza.....	28
Tabla 15. Cálculo del CUS y densidad neta para el lote.....	30
Tabla 16. Gráficos del ejercicio tipo torre.....	37
Tabla 17. Calculo de densidad neta en el ejercicio tipo torre.....	39
Tabla 18. Zona Residencial Uno (ZR - 1).....	65
Tabla 19. Zona Residencial Dos (ZR - 2).....	66
Tabla 20. Zona Residencial Tres (ZR - 3).....	66
Tabla 21. Zona Residencial Cuatro (ZR - 4).....	67
Tabla 22. Zona Residencial Cinco (ZR - 5).....	67
Tabla 23. Zona Central (ZC).....	68
Tabla 24. Zona Mixta Residencial (ZMR).....	68

Tabla 25. Corredores Comerciales y de Servicios (CC).....	69
Tabla 26. Zona Pericentral (ZP).....	70
Tabla 27. Zona Industrial (ZI).....	70
Tabla 28. Actividades de Comercio en las Zonas Residenciales según su compatibilidad.....	72
Tabla 29. Actividades de Comercio en las Zonas Residenciales según la compatibilidad B.....	73
Tabla 30. Actividades de Comercio en las Zonas Residenciales según la compatibilidad C.....	74
Tabla 31. Actividades de Comercio en los Corredores Comerciales y de Servicios según su tipo de compatibilidad.....	75
Tabla 32. Normas de estacionamientos en los Corredores Comerciales y de Servicios según la compatibilidad E.....	76
Tabla 33. Normas de estacionamientos en los Corredores Comerciales y de Servicios según la compatibilidad F.....	77
Tabla 34. Normas de estacionamientos en los Corredores Comerciales y de Servicios según la compatibilidad G.....	78
Tabla 35. Normas de estacionamientos en los Corredores Comerciales y de Servicios según la compatibilidad H.....	79
Tabla 36. Normas de estacionamientos en los Corredores Comerciales y de Servicios según la compatibilidad I.....	80
Tabla 37. Actividades de comercio en la Zona Central, Pericentral, Mixta Residencial y Zona Industrial.....	81
Tabla 38. Normas de estacionamientos para actividades comerciales en la Zona Central.....	82
Tabla 39. Normas de estacionamientos para actividades comerciales en la Zona Pericentral.....	83
Tabla 40. Normas de estacionamientos para actividades comerciales en la Zona Mixta Residencial.....	84
Tabla 41. Normas de estacionamientos para actividades comerciales en la Zona Industrial.....	85
Tabla 42. Cuadro comparativo entre los códigos de la Ordenanza Sustitutiva y la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva.....	86
Tabla 43. Contenido general de Gaceta 21.....	88
Tabla 44. Zona Mixta Residencial (ZMR).....	96
Tabla 45. Cálculo del COS.....	96
Tabla 46. Cálculo del CUS y densidad neta.....	97
Tabla 47. Cálculo de la altura.....	98
Tabla 48. Soportal para el lote.....	98
Tabla 49. Cálculo de Retiros para el lote.....	99
Tabla 50. Cálculo de superficie de planta baja.....	101



Tabla 51. Cálculo de superficie de planta alta.....	102
Tabla 52. Gráfico del ejercicio - Perfil.....	103
Tabla 53. Hoja de Ruta del lote.....	114
Tabla 54. Datos y gráfico del lote.....	137
Tabla 55. Zona Residencial Dos (ZR -2).....	138
Tabla 56. Cálculo del CUS y densidad neta.....	139
Tabla 57. Cálculo de retiros para el lote.....	140
Tabla 58. Hoja de ruta del lote.....	141
Tabla 59. Cálculo de superficie de planta baja.....	142
Tabla 60. Cálculo de superficie de planta alta.....	143
Tabla 61. Gráfico del ejercicio - Perfil.....	144
Tabla 62. Datos y gráfico del lote.....	145
Tabla 63. Zona Mixta Residencial (ZMR).....	146
Tabla 64. Cálculo del CUS y densidad neta.....	147
Tabla 65. Cálculo de retiros para el lote.....	148
Tabla 66. Hoja de ruta del lote.....	149
Tabla 67. Cálculo de superficie de planta baja.....	150
Tabla 68. Cálculo de superficie de planta alta.....	151
Tabla 69. Gráfico del ejercicio - Perfil.....	152
Tabla 70. Datos y gráfico del lote.....	153
Tabla 71. Zona Central (ZC).....	154
Tabla 72. Cálculo del CUS y densidad neta.....	155
Tabla 73. Cálculo de retiros para el lote.....	156
Tabla 74. Hoja de ruta del lote.....	157
Tabla 75. Cálculo de superficie de planta baja.....	158
Tabla 76. Cálculo de superficie de planta alta.....	159



Tabla 77. Gráfico del ejercicio - Perfil.....	160
Tabla 78. Datos y gráfico del lote.	161
Tabla 79. Zona Pericentral.	162
Tabla 80. Cálculo del CUS y densidad neta.....	163
Tabla 81. Cálculo de retiros para el lote.....	164
Tabla 82. Hoja de ruta del lote.	165
Tabla 83. Cálculo de superficie de planta baja.....	166
Tabla 84. Cálculo de superficie de planta alta.....	167
Tabla 85. Gráfico del ejercicio - Perfil.....	168

PROLOGO

Me propuse hacer un recorrido por las páginas del presente trabajo investigativo, prevalido de cierto conocimiento del tema y puedo certificar que cada componente, cada planteamiento propuesto por los autores, busca la orientación del lector inmerso en el universo de los indicadores urbanos que norman el diseño de los proyectos y levantamiento de las construcciones.

El libro Guía de trámites municipales para edificaciones de Guayaquil, sugiere la idea de una herramienta complementaria muy válida para profesionales y no profesionales de la arquitectura y construcción, su contenido es técnico pero también puede ser manejado por usuarios o contribuyentes en la tramitología de permisos de construcción, certificaciones catastrales, topográficas, entre otras.

La recopilación de normas técnicas muy bien complementadas con gráficos, cuadros y un conjunto de información cartográfica necesaria para la total comprensión y ayuda para construcción de proyectos arquitectónicos, urbanísticos o también desarrollo de planes urbanos, lo transforman en una guía práctica de consulta continua.

Por lo tanto, me permito recomendar la lectura de este libro teniendo presente que los planteamientos recogidos aquí también pueden ser usados como insumo para otros trabajos futuros, toda vez que el mundo en el que nos desenvolvemos es cambiante en su forma pero también en su contenido social, cultural e informático.

CONGRATULACIONES

ARQ. PABLO DÍAZ LÓPEZ

INTRODUCCIÓN

Son dos las razones que se convierten en el punto de partida de realización de este libro Guía de trámites municipales para edificaciones de Guayaquil, el primero apunta a la formación holística que debe recibir el estudiante de arquitectura, que va de lo artístico a lo científico y legal, al tener que conocer sobre el manejo y aplicación de la Ordenanza Sustitutiva del Cantón Guayaquil. Paralelamente la desinformación o errónea interpretación de la normativa que hoy en día sucede con los trámites de Registro de Construcción en el municipio de Guayaquil ha generado el represamiento de trámites por permiso de construcción y la pérdida de tiempo para muchos; profesionales, clientes e institución, con el riesgo de perder el trabajo por la dilación del trámite.

Es pertinente para el municipio velar, controlar, y supervisar la aplicación de la normativa urbana del cantón Guayaquil, por lo que el presente trabajo, fue elaborado con la finalidad de contribuir al desarrollo urbano en la ciudad de Guayaquil, a través de la aplicación correcta de las normativas y ordenanzas que se deben respetar en la ejecución de proyectos arquitectónicos y/o urbanos.

El presente trabajo, tiene entonces la finalidad de poder ser usado como un libro de consulta que de manera didáctica de respuestas a las interrogantes, o dudas que tengan los estudiantes y profesionales, en torno a la aplicación correcta de los parámetros de normativa establecidos para cada lote, las referencias de lo expuesto obedece a la Ordenanza del cantón Guayaquil, complementado con los datos registrados en Gacetas aprobadas hasta el año 2020, y en donde existen Gacetas que detallan reformas realizadas respecto a algunos artículos de la Ordenanza, las mismas que pueden actualizarse a través de los años.

El trabajo está dividido en tres capítulos. En el primer capítulo se desarrolla la fundamentación teórica relacionada a los parámetros de normativas establecidas en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, además es una guía para ingresar al portal de la Municipalidad de Guayaquil y consultar todos los servicios en línea en donde se puede acceder para gestionar un trámite municipal desde la casa, universidad y oficina, por lo que no necesita dirigirse al municipio. El capítulo dos es una guía para ingresar al portal de la Municipalidad de Guayaquil y consultar todas las ordenanzas y gacetas en línea. El capítulo tres desarrolla la parte práctica de los parámetros de normativa, con un ejercicio completo para obtener un permiso de construcción, y ejercicios varios de aplicación sobre casos en diferentes zonas.

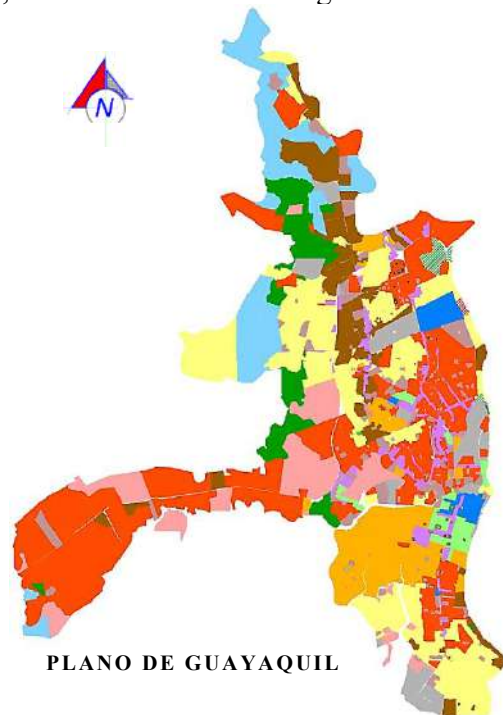
CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS

Dentro de los fundamentos teóricos elaborados a continuación, se realiza la definición de cada uno de los elementos más importantes que comprenden las normativas municipales, que serán directamente utilizados en ejemplos prácticos en el capítulo III, cada una de las siguientes definiciones se basan de forma directa con la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, 2000.

1. ZONAS DE PLANIFICACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Para efecto de la aplicación de las ordenanzas de construcción, la parte urbana del cantón Guayaquil se encuentra dividido por las siguientes zonas, como se muestra en la figura 1.



ZONAS DE PLANIFICACIÓN

	ZC	Zona Central
	ZP	Zonas Pericentrales
	CC	Corredores Comerciales y de Servicios
	ZMR - C	Zonas Mixtas Residenciales, Consolidadas
	ZMR - NC	Zonas Mixtas Residenciales, No Consolidadas
	ZR	Zonas Residenciales
	ZI	Zonas Industriales
	ZEQ	Zonas de Equipamiento Comunal

Zonas Especiales







	ZE - P	Zona Especial Protegida
	ZE - E	Zona Especial Extractiva
	ZE - T	Zona Especial Recreacional y Turística
	ZE - C	Zona Especial de Conservación Patrimonial
	ZE - U	Zona Especial de Equipamiento Urbano
	ZE - V	Zona Especial de Riesgo y Vulnerabilidad

Figura 1. Plano de Guayaquil por zonas de planificación.
Fuente: Elaboración de autores.

2. SECTORES DE PLANIFICACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Para efectos de la racionalización administrativa, la dotación de equipamientos y servicios básicos, y la programación del desarrollo urbano, la ciudad de Guayaquil, en su parte urbana se subdivide en los siguientes sectores de planificación según la (Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, 2000).

En el área urbana:

Sector Sur: Formada por los sectores catastrales:

23, 23, 24, 25, 26, 45, 46, 47, 50, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 91.

Sector Oeste: Formada por los sectores catastrales:

13, 14, 15, 16, 17, 41, 42, 43 y 44.

Sector Centro: Formada por los sectores catastrales:

01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 27.

Sector Norte: Formada por los sectores catastrales:

28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 51, 52, 54, 55, 56, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75,
76, 77, 78, 88, 90, 92, 93, 94, 95, 98, y 99.

Sector Pascuales: Constituida por los sectores catastrales:

48, 49, 57, 58, 59, 60 y 89.

Sector Chongón: Conformada por los sectores catastrales:

96, 97.

Nota: Estos sectores sirven para conformar un código catastral.

EL CÓDIGO CATASTRAL es un número que de forma general representa a un SECTOR, MANZANA Y LOTE (SOLAR).

También puede aumentar el código catastral cuando se trata de bienes inmuebles o solar que han sido divididos, o han sido elevados a propiedad horizontal vertical (Phv), propiedad horizontal horizontal (Phh).

Sector	Manzana	Lote	División	Phv	Phh
12	127	7	0	0	0

Figura 2. Elementos que conforman un código catastral o predial.

Fuente: Elaboración de autores.

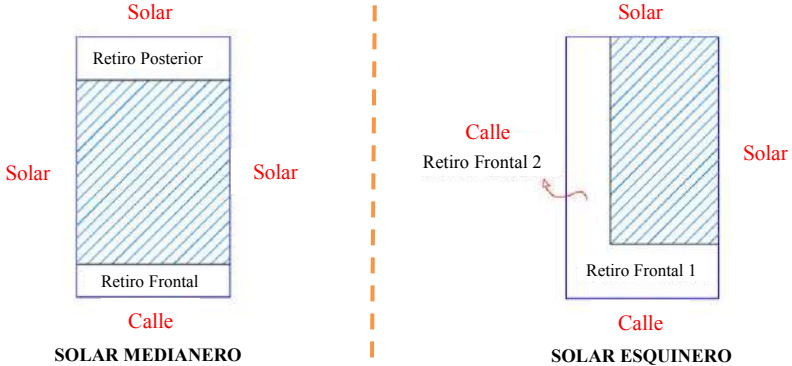
3. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES EN LOS LOTES

3.1. Definiciones y características.

Se aceptaran en los solares medianeros y esquineros, según los siguientes parámetros:

Tabla 1. Tipologías de edificaciones en los lotes.

Edificaciones con retiros			
Tipo	Concepto	Características	Gráficos
Aislada	Lote que debe respetar los 4 retiros.	<p>Solar que cuenta con los siguientes retiros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>En Lote medianero</u>: Retiro frontal, laterales y posterior. • <u>En Lote esquinero</u>: 2 Retiros frontales y 2 laterales. 	
Adosada	Lote que debe respetar 3 retiros, es decir que tendrá un lado adosado, el cual dependerá del cliente.	<p>Solar que cuenta con los siguientes retiros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>En Lote medianero</u>: Retiro frontal, un retiro lateral y un retiro posterior. • <u>En Lote esquinero</u>: 2 Retiros frontales y un retiro lateral. 	

<p>Continua</p>	<p>Lote que debe respetar en Planta baja 2 retiros, es decir que no tendrá retiros laterales.</p>	<p>Solar que cuenta con los siguientes retiros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>En Lote medianero</u>: Frontal y Posterior • <u>En Lote esquinero</u>: Solo retiro frontal en las 2 calles 	 <p>El diagrama muestra dos tipos de lotes. El 'SOLAR MEDIANERO' es un rectángulo con un retiro posterior superior y un retiro frontal inferior, con 'Solar' etiquetado a los lados y 'Calle' abajo. El 'SOLAR ESQUINERO' es un rectángulo con un retiro frontal inferior y un retiro frontal superior (etiquetado como 'Retiro Frontal 2'), con 'Solar' etiquetado a los lados y 'Calle' abajo. Una línea vertical discontinua separa los dos diagramas.</p>
<p><u>NOTA:</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - En los solares esquineros <u>NO</u> existe retiro posterior, - Cuando un lote tiene Retiro Frontal <u>NO</u> existe Soportal. 		

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000, págs. 6 - Art. 12.2)

4. NORMATIVAS DE EDIFICACIÓN.

4.1. Edificaciones con soportal:

Soportal: Según la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, corresponde al área libre cubierta en planta baja, de uso público para circulación peatonal y de propiedad privada, cuyas dimensiones son:

- **Ancho: 3 metros**, según Art. 12.1.a de la Ordenanza Sustitutiva, a excepción de los siguientes casos:

La Av. 9 de Octubre y el Malecón Simón Bolívar que será de cuatro metros (4 m.).

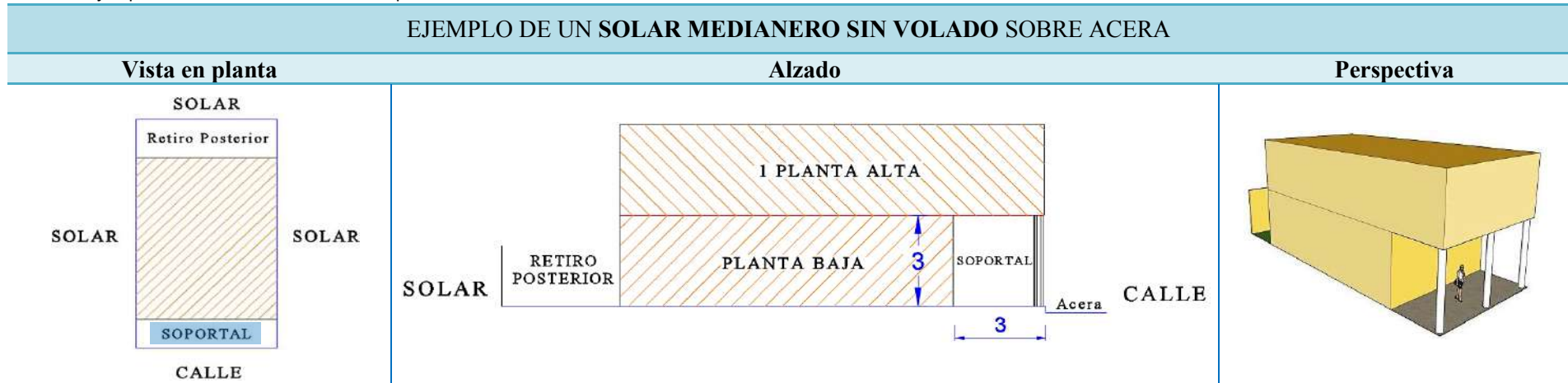
- **Altura: (3,50 hasta un máximo de 6,00) metros** – Pág. 5 - [Art. 11.3](#) de la Ordenanza Sustitutiva., 2000.

Nota: Cuando se deba respetar soportal y no se realiza volado sobre acera por que se encuentren cables de energía eléctrica la altura del soportal será de tres metros (3 m.).

Nota:

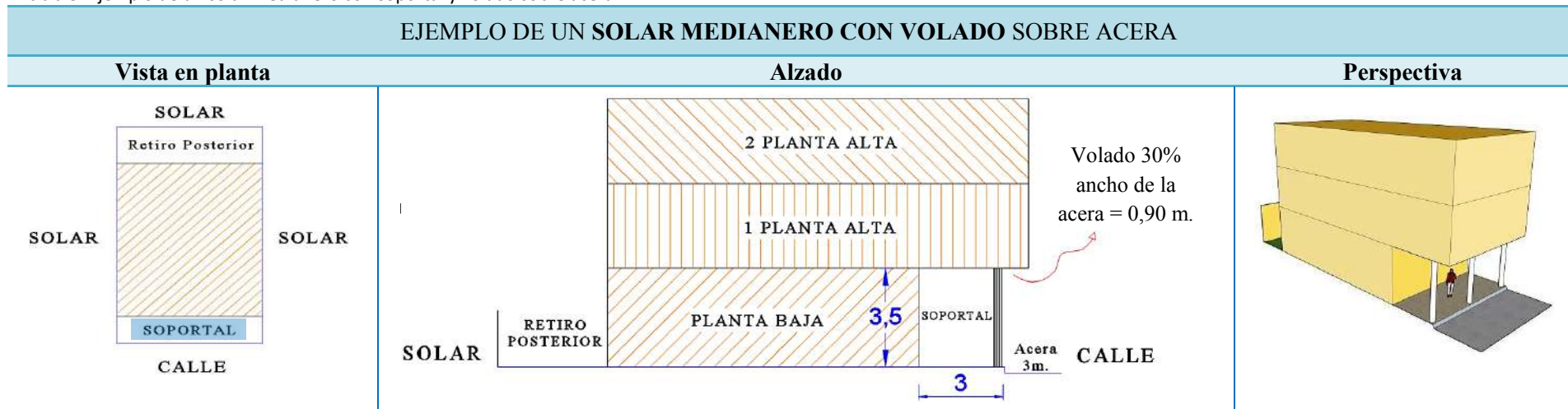
- En los solares esquineros donde se deba respetar soportal, NO existen retiro posterior ni retiros laterales.
- En los solares medianeros donde se deba respetar soportal, NO existen retiros laterales, pero si se debe respetar retiro posterior.

Tabla 2. Ejemplo de un solar medianero con soportal.



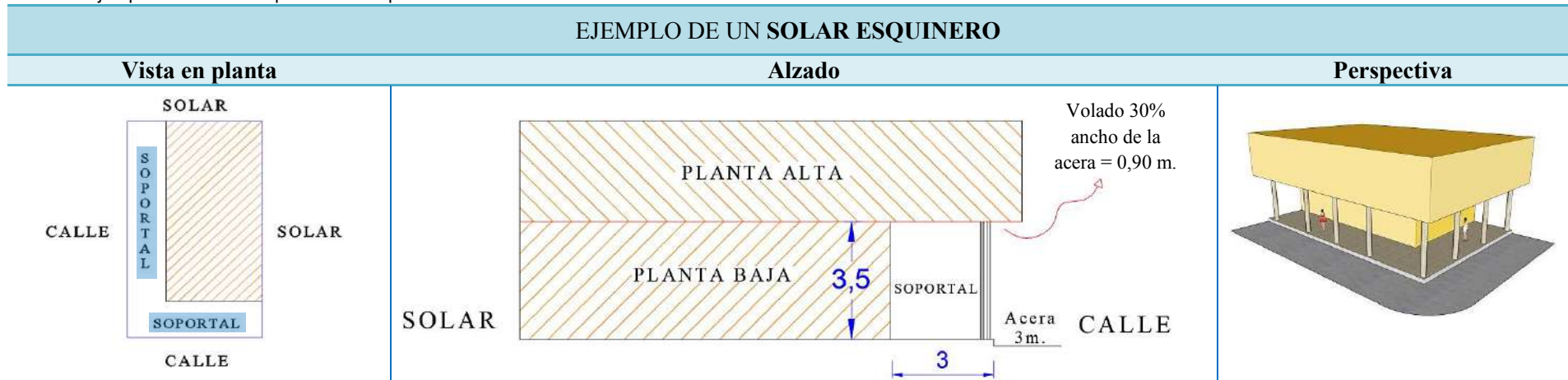
Fuente: Elaboración de autores.

Tabla 3. Ejemplo de un solar medianero con soportal y volado sobre acera.



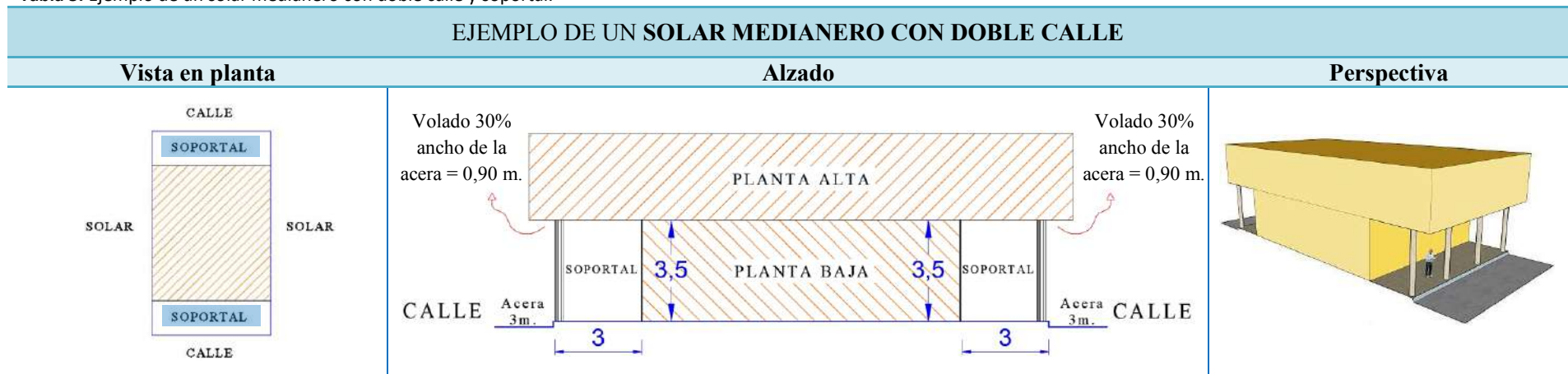
Fuente: Elaboración de autores.

Tabla 4. Ejemplo de un solar esquinero con soportal.



Fuente: Elaboración de autores.

Tabla 5. Ejemplo de un solar medianero con doble calle y soportal.



Fuente: Elaboración de autores.

4.2. Densidad neta.

Según la ordenanza del plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, 2000, la densidad neta es la relación entre el número de habitantes sobre hectáreas (área neta), y es un parámetro establecido en los cuadros de la ordenanza sustitutiva en el anexo cuatro (ver tabla 6), en función de la infraestructura urbana de la zona; sirve para establecer la cantidad de habitantes y el número de unidades de vivienda que se pueden diseñar en un lote, como lo indica el Art. 6 de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcción del cantón Guayaquil, de la Gaceta oficial 21.

“**Art. 6 Densidad Poblacional.-** Permite cuantificar la utilización urbanística del suelo, para lo que se establecerá el número de habitantes u ocupantes permanentes de una edificación, multiplicando el área del lote o solar por la densidad neta establecida para la correspondiente subzona o reglamento respectivo. Dicho resultado será transformado finalmente en Unidades de Viviendas (UV) permisibles, que se lo establecerá dividiéndolo para un promedio familiar de 4 o 5 personas, factor que se lo aplicará en función de las características y capacidades instaladas en materia de infraestructura sanitaria, vial, y de otros servicios públicos en el sector (UV = Área lote o solar x Densidad Neta aplicable / 4-5 personas por familia)”

Tabla 6. Zona Mixta Residencial.

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta Hab/Ha	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			Estacionamiento # de plazas
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua	Área	Frente	COS		CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior		
ZMR – 1	---	Si	Si	---	Si	---	Más de 500 m ²	Mínimo 20 ml.	260	0,70	1,00	15 m.	v	0,10	3 m.	Para usos no residenciales ver las Normas de Estacionamiento, Anexo No. 5.
	---	Si	---	Si	---	---	200 - 500 m ²	10 - 15 ml.	260	0,80	1,60	0,15	v	0,10	2 m.	
ZMR – 2	Si	---	---	---	---	---	80 - 200 m ²	8 - 10 ml.	1300	0,70	2,50	1,00	---	---	0,20	
	Si	---	---	---	---	---	Más de 200 m ²	10 - 12 ml.	1300	0,70	3,20	1,00	---	---	0,20	
ZMR – 3	---	Si	---	---	Si	---	80 - 100 m ²	6 - 8 ml.	1000	0,80	1,50	1,00	---	---	0,20	
	---	Si	---	---	Si	---	101 - 200 m ²	8 - 10 ml.	1000	0,80	2,40	1,00	---	---	0,20	
ZMR – 4 (*)	---	Si	---	---	Si	---	80 - 100 m ²	6 - 8 ml.	800	0,80	1,60	1,00	---	---	0,20	
	---	Si	---	---	Si	---	101 - 200 m ²	8 - 10 ml.	800	0,80	2,40	1,00	---	---	0,20	

Los soportales tendrán un ancho de 3m. su altura fluctuara entre (3 y 4) m, siempre y cuando no tenga volado sobre acera.

(*) Esta normativa es aplicable tanto para las zonas ZMR y ZMR – NC.

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

NOTA: Cada lote tiene un parametro diferente de **DENSIDAD NETA** que varia según la zona y área del lote.

4.3. Intensidad de edificación:

4.3.1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).

Correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área del lote (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000, págs. 8 - Art. 14.4.a).



Figura 3. Área de implantación de un lote.
Fuente: Elaboración de autores.

NOTA: En las **ZMR - 3 y 4** en los solares esquineros el **COS** será del **100%**, así tenga un coeficiente de 0,80, debido a que en solares esquineros no existe retiro posterior.

Zona Mixta Residencial (ZMR)

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			Estacionamiento # de plazas
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua	Area	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior		
ZMR - 1	---	Si	Si	---	Si	---	Más de 500 m ²	Mínimo 20 ml.	260	0,70	1,00	15 m.	v	0,10	3 m.	Para usos no residenciales ver las Normas de Estacionamiento, Anexo No 5.
	---	Si	---	Si	---	---	200 - 500 m ²	10 - 15 ml.	260	0,80	1,60	0,15	v	0,10	2 m.	
ZMR - 2	Si	---	---	---	---	---	80 - 200 m ²	8 - 10 ml.	1300	0,70	2,50	1,00	---	---	0,20	
	Si	---	---	---	---	---	Más de 200 m ²	10 - 12 ml.	1300	0,70	3,20	1,00	---	---	0,20	
ZMR - 3	---	Si	---	---	Si	---	80 - 100 m ²	6 - 8 ml.	1000	0,80	1,50	1,00	---	---	0,20	
	---	Si	---	---	Si	---	101 - 200 m ²	8 - 10 ml.	1000	0,80	2,40	1,00	---	---	0,20	
ZMR - 4 (*)	---	Si	---	---	Si	---	80 - 100 m ²	6 - 8 ml.	800	0,80	1,60	1,00	---	---	0,20	
	---	Si	---	---	Si	---	101 - 200 m ²	8 - 10 ml.	800	0,80	2,40	1,00	---	---	0,20	

Los soportales tendrán un ancho de 3m. Su altura fluctuara entre (3 y4) m, siempre y cuando no tenga volado sobre acera.

(*) Esta normativa es aplicable tanto para las zonas ZMR y ZMR - NC.

Figura 4. Ordenanza de la Zona Mixta Residencial (ZMR).

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

NOTA: En la **ZR - 4** en los solares esquineros hasta **120 m²** el **COS** será del **100%**, así tenga un coeficiente de 0,80, debido a que en solares esquineros no existe retiro posterior.

Zona Residencial Uno (ZR - 4)

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			Estacionamiento # de plazas
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZR-4	---	Si	---	---	Si	---	80 - 120 m ²	6 - 8 ml.	800	0,80	2,20	1,20	---	---	1,50	1 por cada 2 viviendas, en estacionamientos colectivo.
	---	---	---	Si	---	---	120 - 200 m ²	10 - 12 ml.	800	0,75	2,00	1,00	v.	0,10	2,00	
	---	---	---	Si	---	Bloque	Mín. 500 m ²	Mín. 25 ml.	900	0,40	1,80	0,50	0,35 de la altura.			
	---	---	---	---	Si	CRC	Mín. 500 m ²	---	1200	0,60	1,80	Máx. 3 pisos	v.	---	0,10	
	---	---	---	---	Si	CRP	Mín. 500 m ²	---	900	0,75	1,50	Máx. 2 pisos	---	---	---	

Figura 5. Ordenanza de la Zona Residencial (ZR).

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

4.3.2. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

Corresponde al área de construcción total permitido por la ordenanza en cada solar más el cinco por ciento (5%) de tolerancia permitido por el municipio de Guayaquil (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000, págs. 8 - Art. 14.4.b).

NOTA: El **CUS** es lo máximo que se puede construir en una edificación, cada lote tiene un CUS diferente que varía según su área de terreno y coeficiente de ordenanza.

4.4. Edificaciones con volado.

Las edificaciones pueden contar con volado a partir de la primera planta, según lo estipulado en el Art. 10 de la página 4 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Canton Guayaquil., 2000. El volado esta en función de las edificaciones con retiro frontal y con soportal.

Edificaciones con retiro frontal.

- Cuando se tiene retiro frontal, el volado en planta alta sera el 30% del ancho del retiro frontal.

Edificaciones con soportal.

- Cuando se tiene soportal, el volado en planta alta sera el 30% del ancho de la acera.

Ejemplo de volado con retiro frontal:

Retiro frontal = 3 metros

Volado = 0,90 metros

Ejemplo de volado con soportal:

Acera 3 metros

Volado = 0.90 metros – El volado sera sobre acera



NOTA:

- En ningún caso el volado será mayor a 1,00 metro sobre acera (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Canton Guayaquil., págs. 4 - Art. 10).
- Según **Art. 10.2.c** de la página 4 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Canton Guayaquil., 2000, en las Subzonas Residenciales Cuatro (ZR4), no se admitirá voladizos sobre espacios públicos, sean éstos vías vehiculares, peatonales o espacios verdes.

5. CATEGORÍAS VIALES EN EL CANTÓN GUAYAQUIL.

En los cuadros de la ordenanza sustitutiva, el indicador para el **retiro frontal** siempre es una **V** – variable (Ver tabla 7), lo cual indica que el ancho del retiro dependerá del tipo de la vía que colinde con el lote, según Art. 14.6.3 de la Ordenanza.

Tabla 7. Zona Residencial Uno (ZR - 1).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación								Estacionamiento # de plazas		
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros				
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continúa		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral		Posterior	
ZR-1	---	---	Si	---	---	---	1.000 – 1999 m ²	20 – 25 ml.	120	0,4	0,65	0,50	v.	0,15	0,2	2 por cada vivienda	
	---	---	Si	---	---	---	2.000 m ² y más.	Mín. 25 ml.	120	0,4	0,60	0,50	v.	0,15	0,2		
	---	---	Si	---	---	Bloque	2.000 m ² y más.	Mín. 50 ml.	170	0,4	1,40	0,50	0,35 de la altura.				
	---	---	Si	---	---	Torre 1/	2.000 m ² y más.	Mín 25 ml.	300	0,5	2,00	0,50	v.	0,2 en la torre			
	---	---	---	---	Si	CRC	2.000 m ² y más.	---	300	0,6	1,80	Max. 3 pisos	v.	---	---		
C/S	No como uso combinado con vivienda. Admisible solo en área planificada y separada con espacio público del uso habitacional.						---	---	---	---	0,5	1,00	0,50	v.	0,15	0,2	Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento ver Anexo No 5.

C = Comercio

S = Servicio

CRC = Conjunto Residencial Continuo

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000)

Art. 14.6.3 Frontales:

- Frente a vías de más de treinta metros (30 m.) de ancho, el retiro será de cinco metros (5 m.);
- Frente a vías de seis a treinta metros (6 - 30 m.) de ancho, retiro de tres metros (3 m.);
- Frente a vías de menos de seis metros (6 m.) de ancho y peatonales, retiro de dos metros (2 m.).

En la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, 2000, se tiene la clasificación de red vial, para poder establecer el ancho del **retiro frontal**, en función de lo que está establecido en el **Art.14.6.3** de la Ordenanza Sustitutiva.

5.1. Clasificación de red vial según el plan regulador:

5.1.1. Red vial fundamental:

Está constituida por vías primarias, las que por sus características de sección y trazado, o por intensidad de tráfico, comunican y dan acceso a grandes zonas de la ciudad o brindan acceso vehicular a la misma.

Constituyen categorías y componentes de la red vial fundamental, los siguientes ejes viales:

- **Autopistas (V1):** Con derecho de vía de noventa a cien metros (90-100 m.), y con accesos vehiculares controlados mediante facilidades de tráfico.
- **Vías Expresas (V2):** Con derecho de vía de setenta a noventa metros (70-90 m.)
- **Vías Arteriales (V3):** Con derecho de vía de treinta a setenta metros (30- 70 m).

5.1.2. Vialidad Secundaria:

Está constituida por vías que por sus características de sección y trazado, o por intensidad de tráfico, comunican y dan acceso a sectores urbanos, o brindan acceso a la vialidad primaria.

Constituyen categorías y componentes de la vialidad secundaria, los siguientes ejes viales:

- **Vías Colectoras (V4):** Con derecho de vía de veinte y cinco a treinta metros (25-30 m).
- **Vías Colectoras (V5):** Con derecho de vía de quince a veinte y tres metros (15-23 m).
- **Colectoras Según Función (CSF):** Que corresponden a vías existentes que se reconocen como colectoras a pesar de no tener las características adecuadas de sección y trazado.

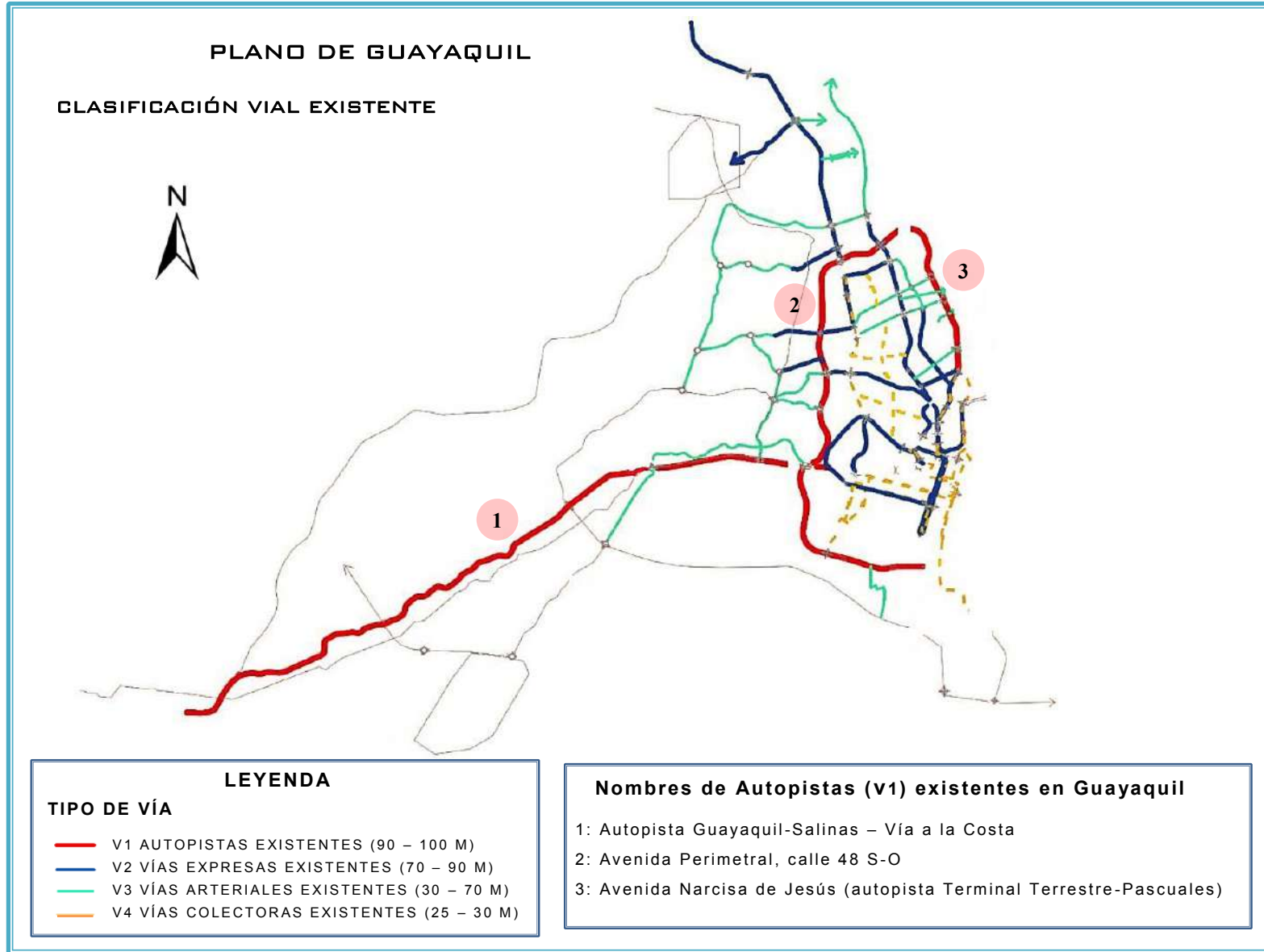


Figura 6. Tipos de vías existentes en Guayaquil.

Fuente: Elaboración de autores, a través del Geoportal del GAD Municipal de Guayaquil.

5.2. Ancho de retiro frontal en función del cuadro de clasificación de la red vial fundamental.

Tabla 8. Clasificación de Red Vial.

RED VIAL FUNDAMENTAL			
CATEGORÍAS	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	ANCHO DE RETIRO FRONTAL
Autopistas (V1)		<ul style="list-style-type: none"> - Tramo de la Autopista Narcisca de Jesús (Terminal Terrestre-Pascuales), paralelo al Río Daule. - Autopista Guayaquil-Salinas – Vía a la Costa. - Vía Perimetral, calle 48 S-O 	5 Metros
Vías Expresas (V2)	<ul style="list-style-type: none"> - Av. 25 de Julio, Eje Norte-Sur - Par Vial: Quito, Eje N-S - Machala, Av. 1 S-O - Dr. Luis Cordero Crespo, Eje N-S - Av. de las Américas Pdte. Jaime Roldós Aguilera, Av. 4 NO - Eje N-S - Av.4 N-E - Av. Francisco de Orellana, Eje N-S. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dr. Pío Jaramillo Alvarado, calle 48 S-O 	5 Metros



<p>Vías Arteriales (V3)</p>	<ul style="list-style-type: none">- Carlos Julio Arosemena, Eje Este-Oeste- Calle del Bombero, Eje Este-Oeste- José Rodríguez Bonín, Av. 51 S-O- Portete de Tarqui, calle 26 S-O (desde Federico Goding, Av. 20 S-O hasta Puente Portete)- Dr. Juan Tanca Marengo, Av. 8A N-O y calle 18G N-O Viaducto Tanca Marengo, calle 18G N-O- Martha Bucaram de Roldós, Av. 39 N-O- Dr. Camilo Ponce Enríquez, Av. 39 N-O- Dr. Honorato Vásquez, calle 22 N-O- Assad Bucaram Elmalín, Av.38 S-O- John F. Kennedy, calle 9 N-O- Joaquín Orrantía González (Av. Constitución), calle 14 NE Pedro Menéndez Gilbert, Av. 5 N-E- Benjamín Rosales Aspiazú, Av. 5 N-E- Vía a Daule, Av. 39 N-O	<ul style="list-style-type: none">- Dr. Honorato Vásquez, calle 22 N-O. (Casuarina-Límite Norte Fuerte Huancavilca)- Vía de ingreso al Aeropuerto en Daular, desde el Km. 20 vía Guayaquil-Salinas hasta el polígono del Aeropuerto.- Vía Perimetral a la Zona de expansión urbana Aeropuerto Daular, desde el río Chongón bordeando el polígono del aeropuerto hasta intersectarse con la vía a Guayaquil -Salinas Km 40 (recinto el Consuelo).- Vía de ingreso por el Campus Politécnico, desde la Vía Perimetral hasta el anillo vial Km 29 Petrillo.- Vía Daular - Sabana Grande.- Anillo vial desde el “Km 20 vía Guayaquil-Salinas hasta Petrillo, Km 29.5 vía a Daule”.- Vía de ingreso hasta Punta Diamante, a través de vía Perimetral de la zona de expansión urbana Aeropuerto-Daular.	<p>5 Metros</p>
--	---	---	------------------------

Par Vial (PV)	<ul style="list-style-type: none"> - Los Ríos, Av. 7 S-O - Esmeraldas, Av. 6 S-O - Cuenca, calle 16 S-O - Carlos Gómez Rendón, calle 18 SO Portete de Tarqui, calle 26 S-O - Venezuela, calle 27 S-O Cristóbal Colón Fontanarosa, calle 8 S-E - Ayacucho, calle 11 S-E - Gral. Eloy Alfaro, Av. 10 S-E - Chile, Av. 9 S-E. 		3 Metros
----------------------	---	--	-----------------

VIALIDAD SECUNDARIA

	<ul style="list-style-type: none"> - Boulevard 9 de Octubre, Eje Este-Oeste - Malecón Simón Bolívar, Av. 12 S-E N-E 	4 Metros de Ancho de Soportal , según Art.12.1.a de la Ordenanza Sustitutiva.	
Vías Colectoras (V4)	<ul style="list-style-type: none"> - Domingo Comín, Av. 10 S-E - Boyacá, Av. 6 S-E - Dr. José Vicente Trujillo, calle 43 S-E y Aurora Estrada Ayala y Ramírez, calle 43 S-O - Ernesto Albán Mosquera, calle 46 S-E - Milagro, AV. 26 S-O - Federico Goding, Av. 20 S-O - Dr. Fortunato Safadi Emén, Av. 10 N-O - Av. Del Periodista, Av. 10 N-O - Dr. Enrique Ortega Moreira, calle 12 N-O - Dr. Raúl Gómez Lince, Av. 32 N-O - John F. Kennedy, calle 9 N-O - Pdte. Juan de Dios Martínez Mera, Av. 28 N-O - Rodrigo Chávez González, Av. 23 N-O - Dr. Isidro Ayora Cueva, Av. 3 N-E - Víctor Emilio Estrada, calle 9 N-O - Guillermo Pareja Rolando, calle 15 N-E y Av. 2 N-E - Ing. Rodolfo Baquerizo Nazur, Av. 2 N-E y calle 19 N-E Benjamín Carrión Mora, Av. 32 N-O – calle 18J N-O y calle 18 N-E - Enrique de Grau Ruiz, calle 18 N-E 	<ul style="list-style-type: none"> - Prolongación de Domingo Comín, Av. 10 S-E hasta Cacique Tomalá, calle 58 S-E. Dr. Isidro Ayora Cueva, Av. 3 N-E; Ing. Felipe Pezo Campuzano, calle 18J N-O - Prolongación Eduardo Solá Franco (Juan Pablo II), calle 19 N-O. En sector INMACONSA, calle Manuela Garaycoa de Calderón (Iguanas) calle 27 N-O, (Modesto Luque Rivadeneira) calle 24 N-O, (Rosavín) calle 29 N-O (hasta límite urbano). 	3 Metros



	<ul style="list-style-type: none"> - Río Gualaquiza, 1° herradura 10 N-O - Carlos Luis Plaza Dañín, calle 12 N-E - Barcelona Sporting Club, calle 4 S-O - Dr. José María Velasco Ibarra, Av. 26 S-O - Econ. Abdón Calderón Muñoz, Av. 12 S-E - Dr. Raúl Clemente Huerta, calle 53 S-E - San Juan Bosco, calle 54 S-O - Los Esteros, calle 50 S-O - Av. De la Democracia, Av. 2 N-E - Dr. Antonio Parra Velasco, Av. 4 N-E - Ing. Felipe Pezo Campuzano, calle 18J N-O - Eduardo Solá Franco (Juan Pablo II) calle 19 N-O - Manuela Garaycoa de Calderón, calle 27 N-O - calle 24 N-O (Modesto Luque Rivadeneira) - calle 29 N-O (Rosavin) - Vía Principal Ingreso a Chongón. 		
<p>Vías Colectoras (V5)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Diagonal 14 N-O (Av. Principal cerro de Mapasingue) - En lotización industrial INMACONSA, calles: <ul style="list-style-type: none"> - Quinta Sur - Cuarta Sur - Primera Sur - Eucaliptos, calle 23 N-O - calle 23C N-O (calle “A”) - Tercera Norte - Marcel Laniado de Wind, calle 25 N-O - calle Primera Este - Segunda Este - Tercera Este - (Quinquelias) Av. 34 N-O 	<ul style="list-style-type: none"> - Vía paralela Norte a vía Guayaquil-Salinas, vía paralela Sur a vía Guayaquil-Salinas, vía Manga de Cubachi, sector INMACONSA: Eduardo Solá Franco (Juan Pablo II) calle 19 N-O, calle Tercera Sur (Límite ESPOL), calle Primera Norte, cuarta Norte, Quinta Norte (Límite Cridesa), calle Sexta Norte, Primera Oeste, Tercera Oeste, vía Manga de Cubachi. 	<p>3 Metros</p>



	<ul style="list-style-type: none"> - Av. 43 N-O (Tecas) - Antonio Castro - 1ºcallejón 24 N-O (Beta) - calle Segunda Oeste 		
<p>Colectoras Según Función (CSF)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dr. Juan Montalván Cornejo (Amazonas), calle 49 S-O Luis Adriano Dillón, calle 35 S-O - Atilio Descalzi Mendoza, calle 35 S-O - Mons. César Mosquera Corral, Av. 47 S-O - Santa Isabel, calle 42 S-O - Ismael Pérez Castro, Av. 34 S-O - Chilanes, calle 44B S-O - Dr. Rafael García Goyena, calle 30 S-E S-O - Luis Noboa Naranjo, Av. 7 S-O - Padre Cayetano Tarruell, Av. 2 S-O - Dr. Sixto Durán Borrero, Av. 2 S-O - Dr. Leónidas Ortega Moreira, calle 47 S-E S-O - Julio Zaldumbide, Av. 6 S-O - Los Esteros, calle 20 S-O - 1º Callejón 51 S-O (Ingreso a Trinipuerto) - Cacique Tomalá, calle 58 S-O - Dr. Leopoldo Carrera Calvo, Av. 47 N-O hasta Martha Bucaram de Roldós, Av. 39 N-O - Madre Teresa de Calcuta (calle primera de Mapasingue Oeste) calle 16 N-O - Dr. Ignacio Cuesta Garcés, Av. 36 N-O. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vía marginal a Estero Las Ranas Estero del Muerto, en Isla Trinitaria: Vía marginal a esteros Santa Ana Mogollón-del Muerto, vía ingreso a cooperativa Madrigal desde Perimetral, vía ingreso a canteras Huayco, ingreso a Puerto Hondo, ingreso a Cía. La Cemento Nacional, ingreso a túnel de CEDEGE Km 21 de vía a la costa, vía ingreso a camaronerías Km 21.2 vía Guayaquil- Salinas. 	<p style="text-align: center;">3 Metros</p>

Fuente: Elaboración de autores a través de la (Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, 2000).

6. Edificaciones Tipo Torre

Art. 12.4. EDIFICACIONES TIPO TORRE.- Se exigirán en las subzonas que así lo indiquen y en los solares que cuenten con las dimensiones mínimas al respecto establecidas. Si los solares no satisficieren tales dimensiones mínimas, con la excepción de Zonas Residenciales Uno (ZR-1), se admitirá edificar la torre sin los respectivos retiros laterales (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000, pág. 6).

Según Cuadros de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000, se pueden desarrollar edificaciones **tipo torre** en las siguientes zonas:

- Zona Residencial Uno (**ZR – 1**) – En Lotes con área de 2000 m² y más.
- Zona Residencial Dos (**ZR – 2**) – En Lotes con área mínima de 1000 m².
- Zona Central Doce (**ZC – 12**) – En Lotes con área de 360 m² y más.
- Corredores Comerciales y de Servicios Dieciséis (**CC – 16**) – En Lotes con área de 450 m² y más.

Tabla 9. Zona Residencial Uno (ZR - 1).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación										
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			Estacionamiento # de plazas	
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior		
ZR-1	---	---	Si	---	---	---	1.000 – 1999 m ²	20 – 25 ml.	120	0,4	0,65	0,50	v.	0,15	0,2	2 por cada vivienda	
	---	---	Si	---	---	---	2.000 m ² y más	Min. 25 ml.	120	0,4	0,60	0,50	v.	0,15	0,2		
	---	---	Si	---	---	Bloque	2.000 m ² y más	Min. 50 ml.	170	0,4	1,40	0,50	0,35 de la altura				
	---	---	Si	---	---	Torre 1/	2.000 m ² y más	Min 25 ml.	300	0,5	2,00	0,50	v.	0,2 en la torre			
	---	---	---	---	Si	CRC	2.000 m ² y más	---	---	300	0,6	1,80	Max. 3 pisos	v.	---	---	Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento ver Anexo No 5.
C/S	No como uso combinado con vivienda. Admisible solo en área planificada y separada con espacio público del uso habitacional.						---	---	---	---	0,5	1,00	0,50	v.	0,15	0,2	

C = Comercio S = Servicio CRC = Conjunto Residencial Continuo

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 10. Zona Residencial Dos (ZR - 2).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación							Estacionamiento # de plazas		
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal		Lateral	Posterior
ZR-2	---	---	Si	---	---	---	351 – 600 m ²	10 – 15 ml.	260	0,65	1,40	0,75	v.	1,20	0,15	
	---	---	Si	---	---	---	601 – 1000 m ²	15 - 20 ml.	260	0,50	1,20	0,50	v.	0,10	0,15	
	---	---	Si	---	---	Bloque	Min. 1.000 m ²	Min. 30 ml.	360	0,40	1,40	0,50	0,35 de la altura.			
	---	---	---	---	Si	Torre 1/	Min. 1.000 m ²	Min. 20 ml.	600	0,50	2,20	0,90	v.	0,2 en la torre		
	---	---	---	---	Si	CRC	Min. 1.000 m ²	---	600	0,60	1,80	Máx. 3 pisos	v.	---	0,15	
	---	---	---	---	Si	CRP	Min. 1.000 m ²	---	450	0,70	1,40	Máx. 2 pisos	---	---	---	
C/S	Ver Compatibilidad de Uso. Anexo N° 3						---	Min. 25 ml	---	0,50	1,00	0,50	v.	0,15	0,20	
1/Torre: La base está constituido por planta baja y primer piso alto, la que se acerca hasta 1 m. de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 60% del retiro, frontalmente la torre vuela el 30% del retiro frontal (para excepción ver Art. 12.4).									RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6.3, literal a) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6.1, literal d) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6.2, literal d)							
C = Comercio S = Servicio CRC = Conjunto Residencial Continuo CRP = Conjunto Residencial con Patios																

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 11. Zona Central (ZC).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación							Estacionamiento # de plazas		
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal		Lateral	Posterior
ZC-1	Si	Si	---	---	Si	---	450 – 600 m ²	+ de 15 ml.	1400	0,80	4,00	1,60	---	---	0,20	
ZC-2	Si	---	---	---	---	---	350 - 450 m ²	12 - 15 ml.	1300	0,80	6,00	2,50	---	---	0,20	
ZC-3 (*)	Si	---	---	---	---	---	250 m ²	10 - 12 ml.	1300	0,80	8,00	4,00	---	---	0,20	
ZC-4	Si	---	---	---	---	---	250 - 350 m ²	10 - 12 ml.	2200	0,70	6,00	2,00	---	---	0,20	
ZC-5	Si	---	---	---	---	---	250 - 350 m ²	10 - 12 ml.	1000	0,80	4,00	1,80	---	---	0,20	
ZC-6	---	Si	---	---	Si	---	150 - 250 m ²	6 - 8 ml.	1200	0,80	3,00	1,50	v.	---	0,20	
ZC-7	Si	---	---	---	---	---	200 - 300 m ²	10 - 12 ml.	1500	0,80	5,00	2,00	---	---	0,20	
ZC-8	---	Si	---	---	Si	---	200 m ²	8 - 10 ml.	800	0,80	2,50	1,00	v.	---	0,20	
ZC-9	---	Si	---	---	---	---	200 m ²	10 - 12 ml.	1500	0,80	6,50	3,00	---	---	0,20	
ZC-10	---	Si	Si	---	---	---	200 - 350 m ²	12 - 15 ml.	2200	0,70	5,50	2,00	v.	0,10	0,20	
ZC-11	---	Si	Si	---	---	---	250 m ²	8 - 10 ml.	800	0,70	2,20	1,00	v.	0,10	0,20	
ZC-12	Si	---	Si	---	---	Torre 1/	+ 360 m ²	Min. 16 ml.	2200	0,65	10,00	4,00	---	0,20 en la Torre		
ZC-13	Si	---	---	---	---	---	240 - 360 m ²	10 - 12 ml.	1800	0,75	7,50	3,00	---	---	0,20	
Responden a proyectos específicos																
1/Torre: La base está constituido por planta baja y tres pisos altos, la que adosan a linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 30% del ancho de la acera, frontalmente la torre se alinea con la línea de soportal, pero se admite volado frontal de hasta el 30% del ancho del soportal (para excepción ver Art. 12.4).																
(*) Excepto las calles Alberto Reyna, General Franco, Abdón Calderón, José Villamil.																

Los soportales tendrán un ancho de 3m. Su altura fluctuara entre (3,50 – 6,00) m, siempre y cuando haya volado sobre acera, sino puede ser la altura de 3 m.

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 12. Corredores Comerciales y de Servicios (CC)

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS		Altura	Frontal	Lateral	
CC - 1	---	---	Si	---	---	---	240 – 360 m ²	10 - 15 ml.	500	0,70	1,50	0,75	V	1,20	0,15	1 por vivienda Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento ver Anexo N.º 5. Para excepción a exigencia de parqueos ver Art 14.7.1.
CC - 2	---	---	---	Si	---	---	80 - 150 m ²	6 - 10 ml.	800	0,80	2,50	1,50	V	1,00	0,15	
CC - 3	---	Si	---	Si	---	---	80 - 160 m ²	8 - 12 ml.	1200	0,65	2,00	1,00	V	1,00	0,15	
CC - 4	---	Si	---	Si	---	---	150 - 300 m ²	8 - 12 ml.	800	0,80	2,50	1,00	V	1,20	0,15	
CC - 5	---	---	Si	---	---	Torre/1	Más de 1000 m ²	Mín. 20 ml.	700	0,70	2,50	0,75	V	0,20 en la Torre		
	---	Si	---	Si	---	---	Menos de 1000 m ²	15 - 20 ml.	700	0,70	1,80	1,00	V	0,15	0,15	
CC - 6	Si	---	---	---	---	---	160 - 240 m ²	10 - 15 ml.	1000	0,80	2,50	1,00	---	---	0,15	
CC - 7	---	Si	---	---	Si	---	80 - 120 m ²	8 - 10 ml.	1000	0,80	2,60	1,20	V	---	0,15	
CC - 8	---	---	Si	---	---	---	500 m ² y más	15 - 20 ml.	500	0,75	3,00	0,75	V	0,15	0,15	
CC - 9	Si	---	---	---	---	---	120 - 200 m ²	10 - 12 ml.	1300	0,80	3,20	1,00	---	---	0,15	
CC - 10	---	---	Si	---	---	---	350 - 600 m ²	15 - 20 ml.	570	0,80	4,00	1,00	V	0,15	0,15	
CC - 11	---	Si	---	Si	---	---	120 - 200 m ²	Mín. 10 ml.	1300	0,80	3,20	1,20	V	1,20	0,15	
CC - 12	---	---	---	Si	---	---	180 - 300 m ²	10 - 12 ml.	700	0,80	3,50	1,20	V	1,20	0,15	
CC - 13	---	---	---	Si	---	---	200 - 350 m ²	12 - 15 ml.	1000	0,75	3,20	1,20	V	1,20	0,15	
CC - 14	Si	---	---	---	---	---	240 - 350 m ²	10 - 12 ml.	1500	0,80	5,00	2,00	---	---	0,15	
CC - 15	Si	---	---	---	---	---	160 - 240 m ²	10 - 12 ml.	1000	0,80	4,00	1,50	---	---	0,15	
CC-16	---	Si	Si	---	---	Torre 1/	450 m ²	Mín. 16 ml.	1500	0,65	8,00	2,00	V	0,2 en la Torre	0,20	
	---	Si	Si	---	---	---	240 - 450 m ²	10 - 15 ml.	1300	0,65	6,50	1,50	V	0,15	0,15	
CC-VE2 A1 (*)	Si	---	---	---	---	Torre	---	20 y más	570	0,80	2,60	0,70	Portal P.B. 2ml. 1A-0 ml. 2A - 3A 2ml.	PB - 0,0 ml. Del 1ero al 3er slo 2 ml.	0,14	
B1 (*)	Si	---	---	---	---	Torre	---	15 - 20 ml.	570	0,80	2,60	0,90		PB - 0,0 ml. Del 1ero al 3er slo 1,5 ml.	0,12	
B2 (*)	Si	---	---	---	---	Torre	---	12 - 15 ml.	570	0,80	2,60	1,20		PB - 0,0 ml. Del 1ero al 3er slo 1,2 ml.	0,10	
En predios del Corredor frentistas a la Av. J. Pérez Concha, se aplicaran normas de la subzona CC-VE																
1/Torre: La base incluye planta baja y una planta alta, las que se acercan hasta 1m, de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal de 1m. Frontalmente la torre se alinea con el retiro respectivo Ver Art 12.																
2/ En aplicación y ratificación de la Ordenanza de Edificación y Cambio del Uso del Suelo en lotes con frente a la Av. V.E Estrada (Urdesa Central)																
Sector A = Av. Víctor E. Estrada, desde Av. J. Pérez Concha hasta la Av. Presidente Juan de Dios Martínez Mera																
Sector B1 = Av. Víctor E. Estrada, desde Av. Presidente Juan de Dios Martínez Mera hasta la Av. Guayaquines																
Sector B2 = Av. Víctor E. Estrada, desde Av. Guayaquines hasta el puente de la calle Miraflores.																
(*) Para solares esquineros esta norma será aplicable solo para el frente del corredor comercial, para el otro frente corresponden los retiros y volados aplicables a la subzona del caso.																
RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6.3, literal a) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6.1, literal d) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6.2, literal d)																

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

6.1. Aplicación práctica – Edificación tipo torre

Es el caso de un cliente que le solicita al arquitecto el diseño de una torre de edificio donde combina vivienda y comercio (oficinas-consultorios). El código predial del bien inmueble es 33-0067-008-0-0-0-1. Según el código predial al consultar USO DE SUELO Y DIVISIÓN Y FUSIÓN, corresponde a la Zona de Corredor Comercial y de Servicios Dieciséis con Compatibilidad H (CC – 16 H), que al consultar la Ordenanza detalla los coeficientes que permitirán calcular el COS, CUS, retiros, altura y otras especificaciones (ver tabla 13 y 14).

Tabla 13. Corredores Comerciales y de Servicios (CC).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS		Frontal	Lateral	Posterior	
CC - 1	---	---	Si	---	---	---	240 - 360 m ²	10 - 15 ml.	500	0,70	1,50	0,75	V	1,20	0,15	1 por vivienda Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento ver Anexo No 5. Para excepción a exigencia de parques ver Art 14.7.1.
CC - 2	---	---	---	Si	---	---	80 - 150 m ²	6 - 10 ml.	800	0,80	2,50	1,50	V	1,00	0,15	
CC - 3	---	Si	---	Si	---	---	80 - 160 m ²	8 - 12 ml.	1200	0,65	2,00	1,00	V	1,00	0,15	
CC - 4	---	Si	---	Si	---	---	150 - 300 m ²	8 - 12 ml.	800	0,80	2,50	1,00	V	1,20	0,15	
CC - 5	---	---	Si	---	---	Torre/1	Más de 1000 m ²	Min. 20 ml.	700	0,70	2,50	0,75	V	0,20 en la Torre	0,15	
CC - 6	Si	---	---	---	---	---	Menos de 1000 m ²	15 - 20 ml.	700	0,70	1,80	1,00	V	0,15	0,15	
CC - 6	Si	---	---	---	---	---	160 - 240 m ²	10 - 15 ml.	1000	0,80	2,50	1,00	---	---	0,15	
CC - 7	---	Si	---	---	Si	---	80 - 120 m ²	8 - 10 ml.	1000	0,80	2,60	1,20	V	---	0,15	
CC - 8	---	---	Si	---	---	---	500 m ² y más	15 - 20 ml.	500	0,75	3,00	0,75	V	0,15	0,15	
CC - 9	Si	---	---	---	---	---	120 - 200 m ²	10 - 12 ml.	1300	0,80	3,20	1,00	---	---	0,15	
CC - 10	---	---	Si	---	---	---	350 - 600 m ²	15 - 20 ml.	570	0,80	4,00	1,00	V	0,15	0,15	
CC - 11	---	Si	---	Si	---	---	120 - 200 m ²	Min. 10 ml.	1300	0,80	3,20	1,20	V	1,20	0,15	
CC - 12	---	---	---	Si	---	---	180 - 300 m ²	10 - 12 ml.	700	0,80	3,50	1,20	V	1,20	0,15	
CC - 13	---	---	---	Si	---	---	200 - 350 m ²	12 - 15 ml.	1000	0,75	3,20	1,20	V	1,20	0,15	
CC - 14	Si	---	---	---	---	---	240 - 350 m ²	10 - 12 ml.	1500	0,80	5,00	2,00	---	---	0,15	
CC - 15	Si	---	---	---	---	---	160 - 240 m ²	10 - 12 ml.	1000	0,80	4,00	1,50	---	---	0,15	
CC-16	---	Si	Si	---	---	Torre 1/	450 m ²	Min. 16 ml.	1500	0,65	8,00	2,00	V	0,2 en la Torre	0,20	
CC-16	---	Si	Si	---	---	---	240 - 450 m ²	10 - 15 ml.	1300	0,65	6,50	1,50	V	0,15	0,15	
CC-VE2/ A1 (*)	Si	---	---	---	---	Torre	---	20 y más	570	0,80	2,60	0,70	Portal P.B. 2ml. 1A-0 ml. 2A - 3A 2ml.	PB - 0,0 ml. Del lado del frente alto 2 ml.	0,14	
B1 (*)	Si	---	---	---	---	Torre	---	15 - 20 ml.	570	0,80	2,60	0,90		PB - 0,0 ml. Del lado del frente alto 1,5 ml.	0,12	
B2 (*)	Si	---	---	---	---	Torre	---	12 - 15 ml.	570	0,80	2,60	1,20		PB - 0,0 ml. Del lado del frente alto 1,5 ml.	0,10	
En predios del Corredor frentistas a la Av. J. Pérez Concha, se aplicaran normas de la subzona CC-VE																
1/Torre: La base incluye planta baja y una planta alta, las que se cercan hasta 1m, de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal de 1m. Frontalmente la torre se alinea con el retiro respectivo Ver Art 12.																
2/ En aplicación y ratificación de la Ordenanza de Edificación y Cambio del Uso del Suelo en lotes con frente a la Av. VE Estrada (Utedesa Central)																
Sector A = Av. Víctor E. Estrada, desde Av. J. Pérez Concha hasta la Av. Presidente Juan de Dios Martínez Mera																
Sector B1 = Av. Víctor E. Estrada, desde Av. Presidente Juan de Dios Martínez Mera hasta la Av. Guayaquiles																
Sector B2 = Av. Víctor E. Estrada, desde Av. Guayaquiles hasta el puente de la calle Miraflores.																
(*) Para solares esquinteros esta norma será aplicable solo para el frente del corredor comercial, para el otro frente corresponden los retiros y volados aplicables a la subzona del caso.																
													RETIRO FRONTAL: V – Variable (Ver Art. 14.6.3, literal a) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6.1, literal d) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6.2, literal d)			

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 14. Datos del Predio según cuadro de Ordenanza.

DATOS DEL PREDIO	
<p>CÓDIGO PREDIAL: 033-0067-008-0-0-0-1</p> <p>ZONA: CC-16H</p> <p>SUPERFICIE: 1.183,62 m²</p> <p>Tipo de edificación: Aislada</p> <p>COS: 0,65</p> <p>CUS: 8</p> <p>DENSIDAD NETA: 1500</p> <p>ALTURA: 2</p> <p>RETIROS: Según ordenanza</p> <p>ANCHO DE ACERA:</p> <p>RETIRO FRONTAL: Variable</p> <p>RETIRO LATERAL y POSTERIOR: 0,20</p> <p>TIPO DE EDIFICACIÓN: Aislada</p> <p>POSTERIOR: 0,20</p> <p>VOLADO: Según ordenanza</p>	<ul style="list-style-type: none"> • DIVISIÓN/FUSIÓN DEL SOLAR <p>Población: GUAYAQUIL</p> <p>Código: 033-0067-008-0-0-0-1</p> <p>RUC/CI: -</p> <p>Dirección: AVENIDA FRANCISCO DE ORELLANA</p> <p>Zona: CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS-16 (CC-16)</p> • USO DE SUELO <p>Población: GUAYAQUIL</p> <p>Código: 033-0067-008-0-0-0-1</p> <p>RUC/CI: -</p> <p>Dirección: AVENIDA FRANCISCO DE ORELLANA</p> <p>Zona: CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS-H (CC-H)</p> <p>Lindero norte: SOLAR 9 Lindero sur: SOLAR 7</p> <p>Lindero este: SOLAR 15-16 Lindero oeste: AV.FCO.ORELLANA</p> <p>Longitud norte: 50.00 mtrs. Longitud sur: 50.00 mtrs.</p> <p>Longitud este: 22.00 mtrs. Longitud oeste: 25.34 mtrs.</p> <p>Estado: VACIO Área escritura: 1,183.62 mtrs.</p>

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

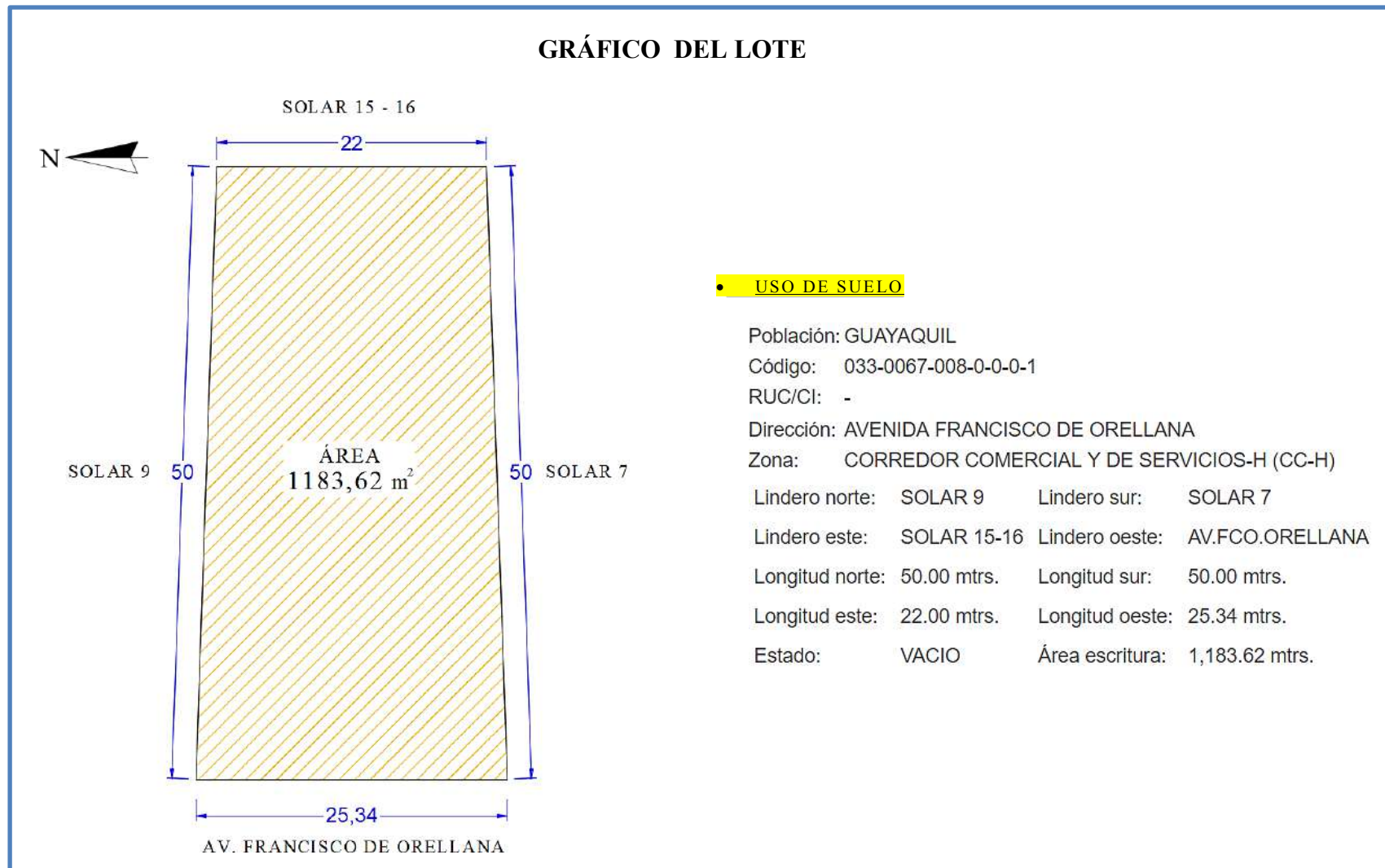


Figura 7. Grafico del lote con sus linderos y mensuras.

Fuente: Elaboración de autores.

6.1.1. Desarrollo de los parámetros de normativa según cuadro de la Ordenanza Sustitutiva.

Tabla 15. Cálculo del CUS y DENSIDAD NETA para el Lote.

<p>Cálculo del CUS</p>	<p>CUS = Coeficiente de la norma x Área de Lote + 5% de tolerancia</p> <p>CUS: 8 (Coeficiente de la norma) x 1183,62 m² (Área de Lote) + 5% de tolerancia</p> <p>CUS: 9468,96 m² + 5% de tolerancia</p> <p>CUS: 9468,96 m² + 473,45m²</p> <p>CUS: 9942,41 m² de Construcción CUS AGOTADO</p>
<p>Cálculo de la DENSIDAD NETA</p>	<p>DENSIDAD NETA = $\frac{(Coeficiente\ de\ la\ Densidad\ Neta\ x\ Area\ de\ Lote)/10000\ m^2}{4\ o\ 5\ (Promedio\ familiar)}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{1500\ x\ 1183,62\ m^2/10000\ m^2}{4}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{1775430\ m^2/10000\ m^2}{4}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{177,54}{4}$</p> <p>DENSIDAD NETA = 44,385 ~ 44 (Unidades de Vivienda)</p>

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

6.1.2. Retiros en la base de la torre.

- **Retiro frontal: Variable** (Indicador), según cuadro de ordenanza, conforme al ancho de vía, según lo estipulado en el Art. 14.6.3.a en la página 9 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000.

Art. 14.6.3 Frontales:

- En Corredores Comerciales y de Servicios (CC), en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:
 - Frente a vías de más de treinta metros (30 m.) de ancho, el retiro será de cinco metros (5 m.);
 - Frente a vías de seis a treinta metros (6 - 30 m.) de ancho, retiro de tres metros (3 m.);
 - Frente a vías de menos de seis metros (6 m.) de ancho y peatonales, retiro de dos metros (2 m).

El lote tendrá un **retiro frontal de 5 metros**, conforme a lo estipulado en la Ordenanza Sustitutiva, ya que se encuentra en una vía con más de treinta metros, la Avenida Francisco de Orellana.

- **Retiro lateral y posterior:** En **planta baja** y **primer piso alto**, será según lo que indica la norma.

1/Torre: La base incluye planta baja y una planta alta, las que se acercan hasta 1m, de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal de 1m. Frontalmente la torre se alinea con el retiro respectivo

Figura 8. Indicación de la ordenanza para ejercicio tipo torre.

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Retiros laterales: 1,00 metro.

Retiro posterior: 1,00 metro.

Calcular el área de la base de la torre

La base está constituida por planta baja y primer piso alto.

Promedio de las dos dimensiones transversales porque son diferentes.

- $20,00 + 23,34 = 43,34 / 2 = 21,67$
 $21,67 \times 44 = 953,48 \text{ m}^2$ **área de planta baja**
- $20,00 + 23,34 = 43,34 / 2 = 21,67$
 $21,67 \times 45 = 975,15 \text{ m}^2$ **área de primer piso alto.**

NOTA: En el primer piso alto (base de la torre) el aumento del volado es opcional e incluso en la Torre.

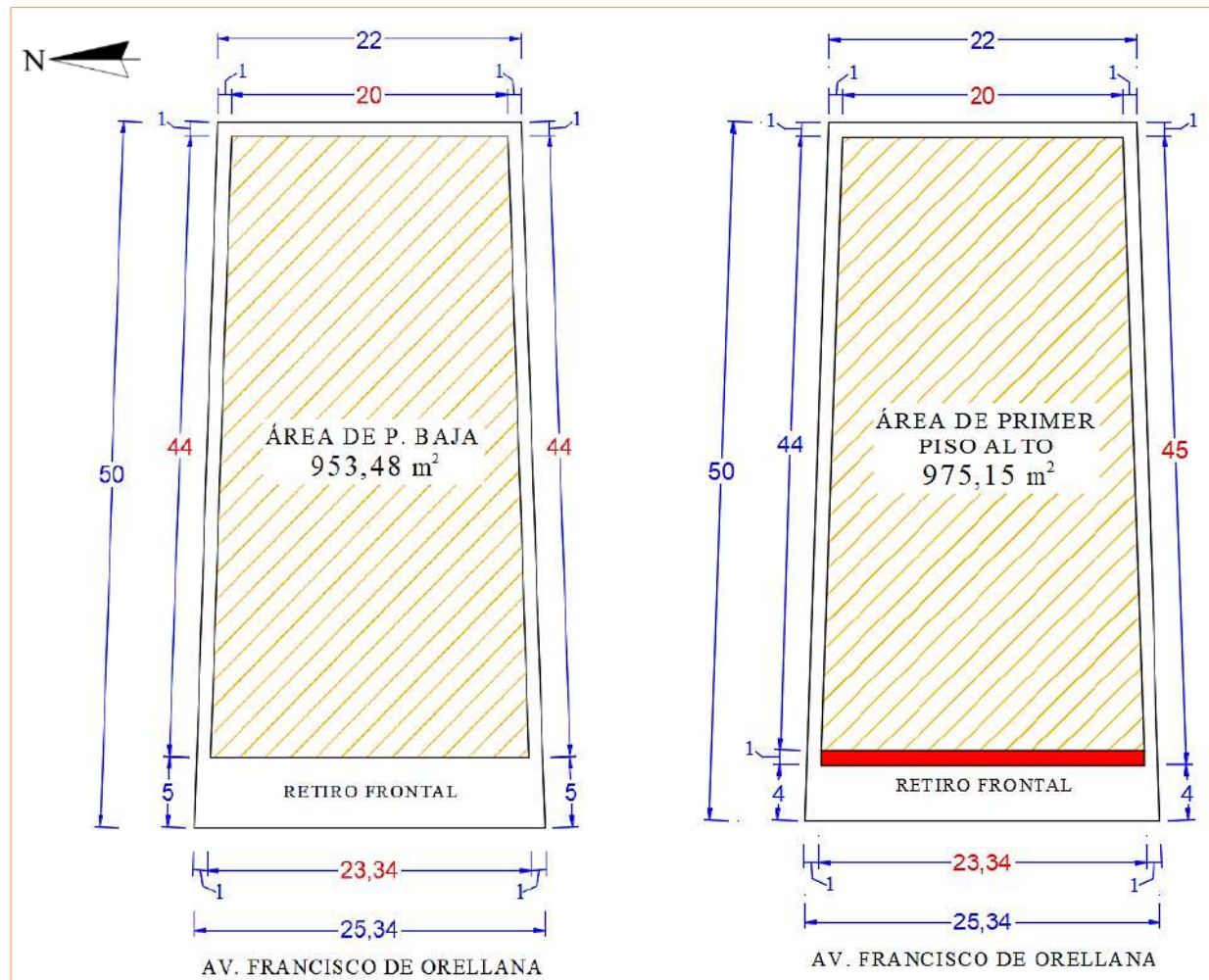


Figura 9. Gráfico de la base de la torre.

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

6.1.3. Retiros en la torre

- **Retiros laterales:** Los retiros laterales de la **TORRE** serán de 3 metros, Según lo estipulado en el Art. 14.6.1.d en la página 8 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Canton Guayaquil., 2000.

Art. 14.6.1 Laterales, donde sea exigible, de acuerdo a los siguientes frentes de lotes:

- a) Menores de seis metros (6.00 m.), ochenta centímetros (0.8 m).
- b) Entre seis y diez metros de frente (6-10 m.), un metro (1.00 m).
- c) Entre diez y quince metros de frente (10-15 m.), un metro veinte centímetros (1.2 m).
- d) Para frentes mayores a quince metros (15 m.), multiplicando el frente del lote por el coeficiente correspondiente; en ningún caso el retiro será inferior a un metro, no siendo exigible, a excepción de los usos calificados como restrictivos o peligrosos, más de tres metros (3 m)

Retiro Lateral = Frente del lote x coeficiente de la Ordenanza

Retiro Lateral = 25,34 m x 0,20 = 5,06

Retiro Lateral = 5,06 m

NOTA = Si no se quiere dejar un retiro de 5,06 m. se puede acoger al [Art.14.6.1.d que señala 3 m.](#)

- **Retiro posterior:** El retiro posterior de la **TORRE** será de 4 metros, Según lo estipulado en el Art. 14.6.2.d de la página 8 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Canton Guayaquil., 2000.

Art. 14.6.2 Posteriores, donde sea exigible de acuerdo a los siguientes fondos promedio:

- a) Menores de diez metros (10 m.), un metro (1.00 m).
- b) Entre diez y quince metros (10 - 15 m.), un metro cincuenta centímetros (1.50 m).
- c) Entre quince y veinte metros (15 - 20 m.), dos metros (2.00 m).
- d) En fondos de más de veinte metros (20 m.), multiplicando la profundidad media del lote por el coeficiente correspondiente; no se exigirá más de cuatro metros (4m.), excepto los casos de usos calificados como condicionados restrictivos, o peligrosos, donde se aplicará lo prescrito en el Art.19 de esta Ordenanza.

Retiro Posterior = Profundidad media del lote x coeficiente de la Ordenanza

Retiro Posterior = 50 m x 0,20 = 10 m

Retiro Posterior = 10 m

NOTA = Si no se quiere dejar un retiro de 10,0 m. se puede acoger al **Art.14.6.2.d que señala 4 m.**

Calcular área de la TORRE

Promediar las dos dimensiones norte-sur respetando los retiros:

$$14 + 17,34 = 31,34 / 2 = 15,67$$

Dimensiones este-oeste, respetando los retiros, son de igual longitud: 41,00

$$\text{Superficie de la TORRE} = 15,67 \times 41 = 642,47 \text{ m}^2$$

SUMA DE ÁREAS DE PB. + PA +TORRE

Planta Baja = 953,48 m²

Planta Alta = 953,48 m²

Planta tipo de la Torre = 642,47 m²
= 2.549,43 m²

RESTAR CUS agotado: 9942,41 m² del área sumada:

9942,41 – 2549,43 = 7392,98 m² para completar el CUS hay que proyectar la planta de la torre cuantas veces sea necesario para alcanzar el CUS agotado.

NOTA: En la torre el aumento del volado es opcional (dependerá del cliente).

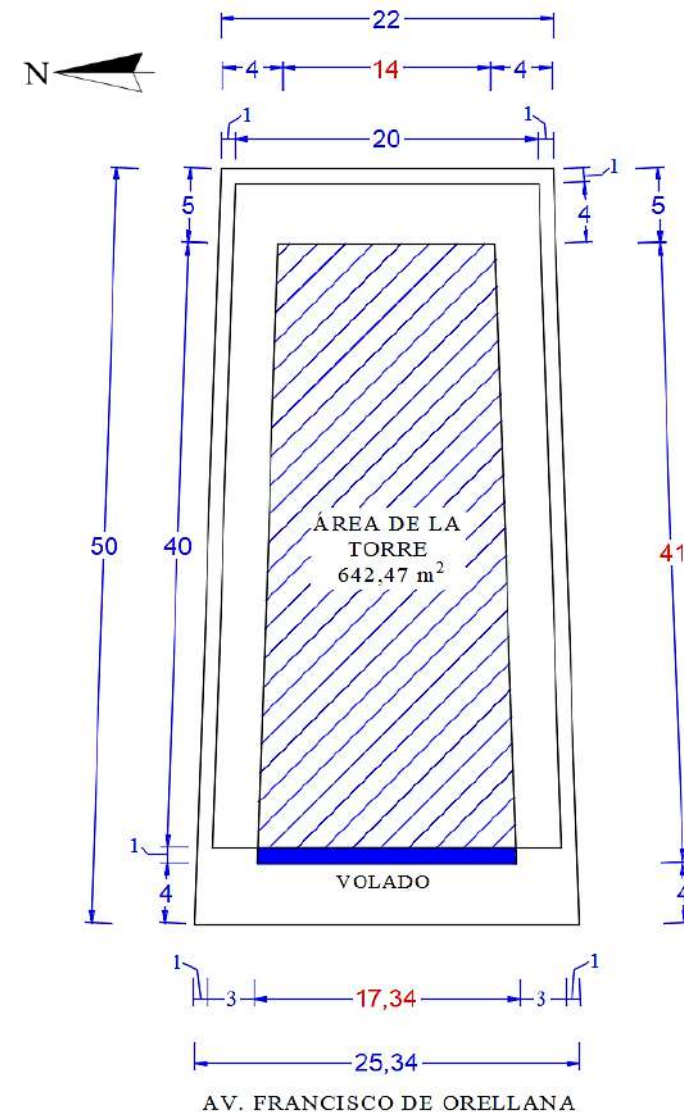


Figura 10. Cálculo de área en la torre.

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Alzado del ejercicio Tipo Torre

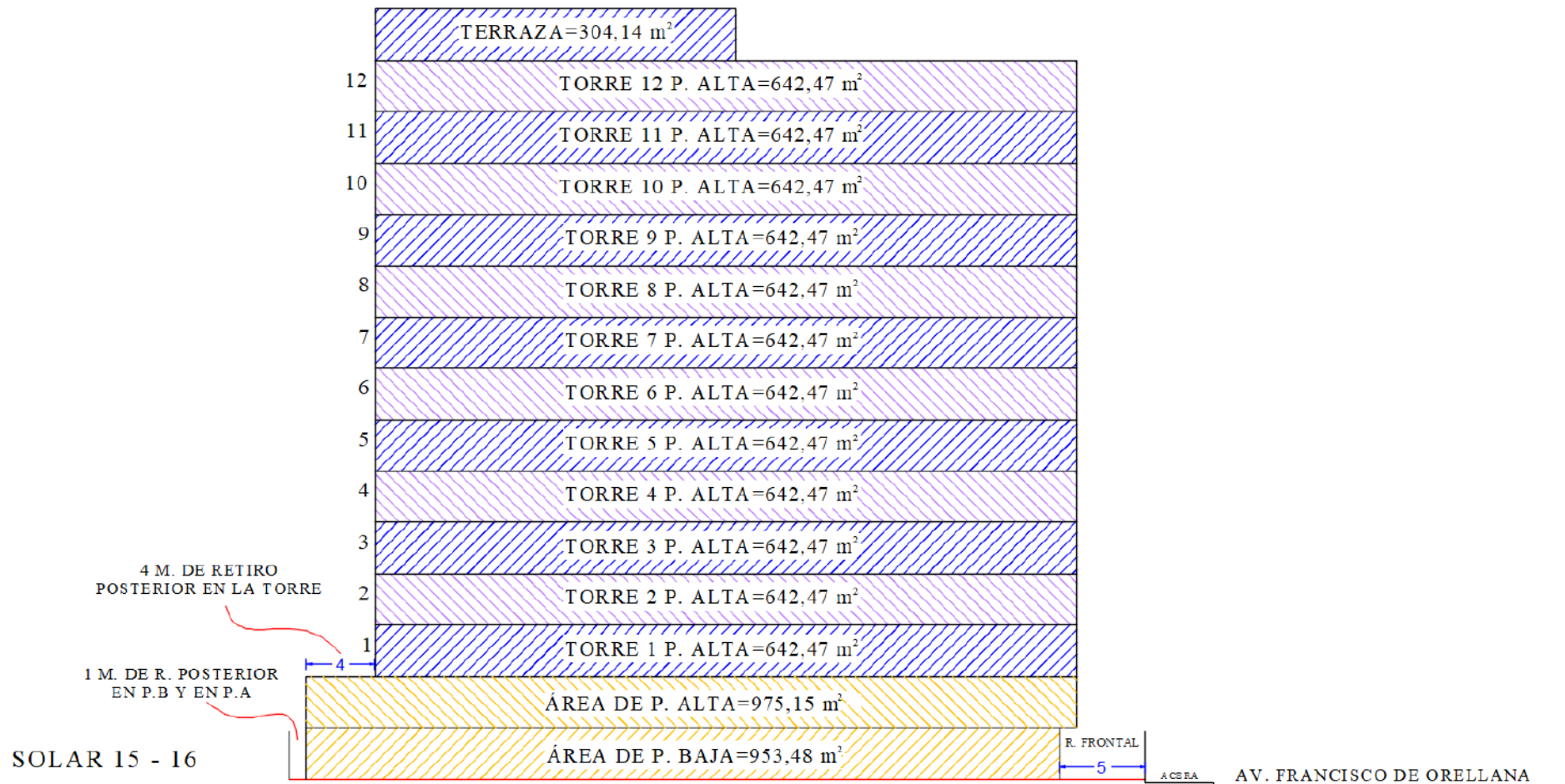
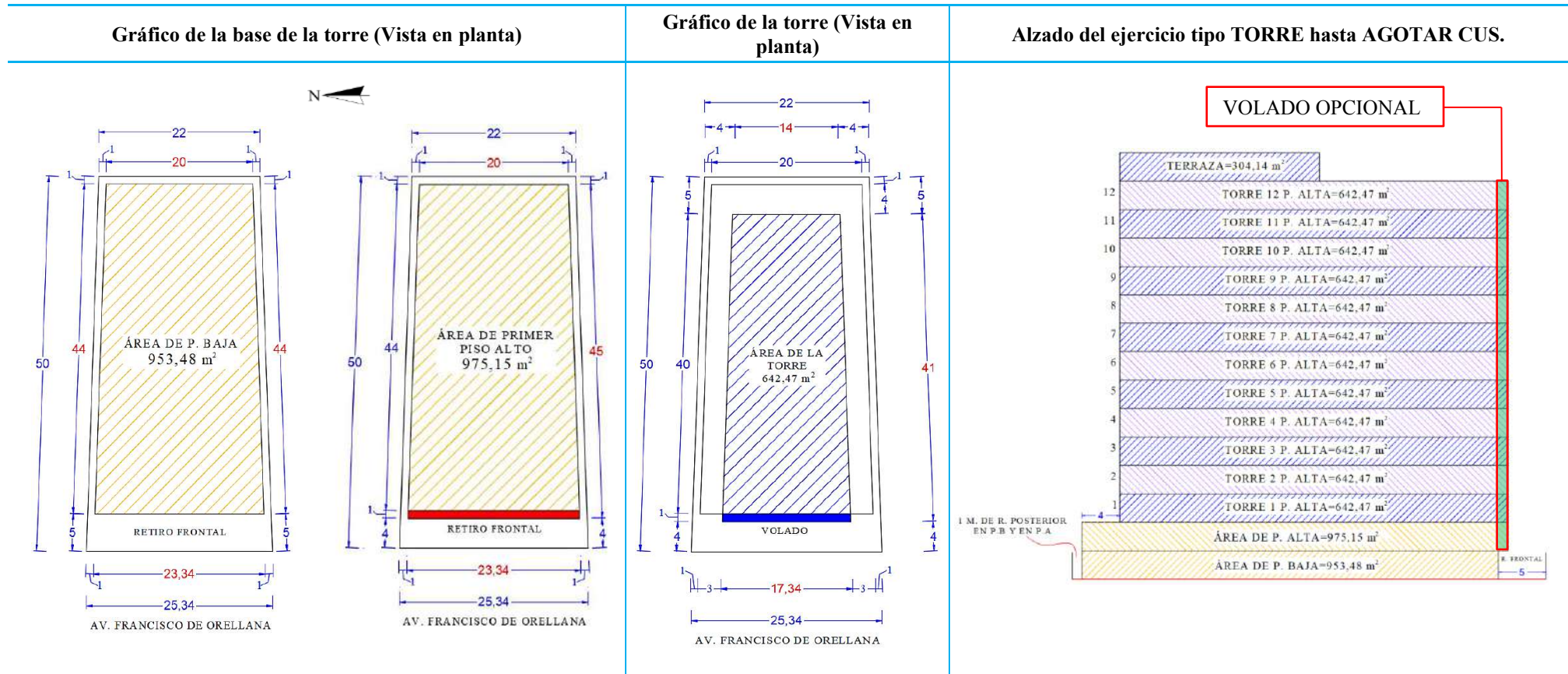


Figura 11. Alzado del ejercicio tipo torre hasta agotar CUS.

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 16. Gráficos del ejercicio tipo torre.

GRÁFICOS DEL EJERCICIO TIPO TORRE



Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

7. EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Propiedad Horizontal.- Es la organización o división de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio. Se podrán someter al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que cuenten con dos o más departamentos, comercios, oficinas, u otros bienes que sean independientes y puedan ser enajenadas de forma individual (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Canton Guayaquil., 2000, págs. 22 - Art. 50)

Materiales a Usarse.- Para que un edificio construido o en construcción, pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y a sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Canton Guayaquil., 2000, págs. 23 - Art. 51).

Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, a las siguientes normas:

Art. 53 normas de infraestructura e instalaciones eléctricas de uso común e independiente.

Art. 54 clasificación de las áreas comunes.

Art. 55 normas de diseño de las áreas comunes.

Art. 98 requisitos de trámite para las edificaciones nuevas y las construidas anteriormente.

7.1. Aplicación práctica – Edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Del ejercicio anterior tipo torre se desarrolla la edificación al régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL**, donde se combina departamentos y comercio (oficinas). El código predial o catastral matriz del bien inmueble es 33-0067-008-0-0-0-1.

EL CÓDIGO CATASTRAL es un número que de forma general representa a un SECTOR, MANZANA Y LOTE (SOLAR).

Para el ejercicio de PROPIEDAD HORIZONTAL el código catastral 33-0067-008-0-0-0-1 aumentará en propiedad horizontal vertical (Phv), propiedad horizontal horizontal (Phh).

Phv: Sera el indicador del número de piso en que se genera la división.

Phh: Sera el indicador del número de división existente en el piso.

Sector	Manzana	Lote	División	Phv	Phh
33	67	8	0	0	0

Figura 12. Elementos que conforman un código catastral o predial.

Fuente: Elaboración de autores.

Para el desarrollo del ejercicio, se tomara en cuenta las unidades de vivienda, obtenido como resultado en el cálculo de la densidad neta en el ejercicio anterior de tipo torre.

Tabla 17. Calculo de densidad neta en el ejercicio tipo torre.

Cálculo de la DENSIDAD NETA	$\text{DENSIDAD NETA} = \frac{(\text{Coeficiente de la Densidad Neta} \times \text{Area de Lote}) / 10000 \text{ m}^2}{4 \text{ o } 5 (\text{Promedio familiar})}$
	$\text{DENSIDAD NETA} = \frac{1500 \times 1183,62 \text{ m}^2 / 10000 \text{ m}^2}{4}$
	$\text{DENSIDAD NETA} = \frac{1775430 \text{ m}^2 / 10000 \text{ m}^2}{4}$
	$\text{DENSIDAD NETA} = \frac{177,54}{4}$
	$\text{DENSIDAD NETA} = 44,385 \sim 44 (\text{Unidades de Vivienda})$

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Alzado del ejercicio tipo torre SUJETA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Nota: La entidad municipal es la encargada de dar los códigos en la división que se genera en el edificio.

CUADRO DE ALÍCUOTAS

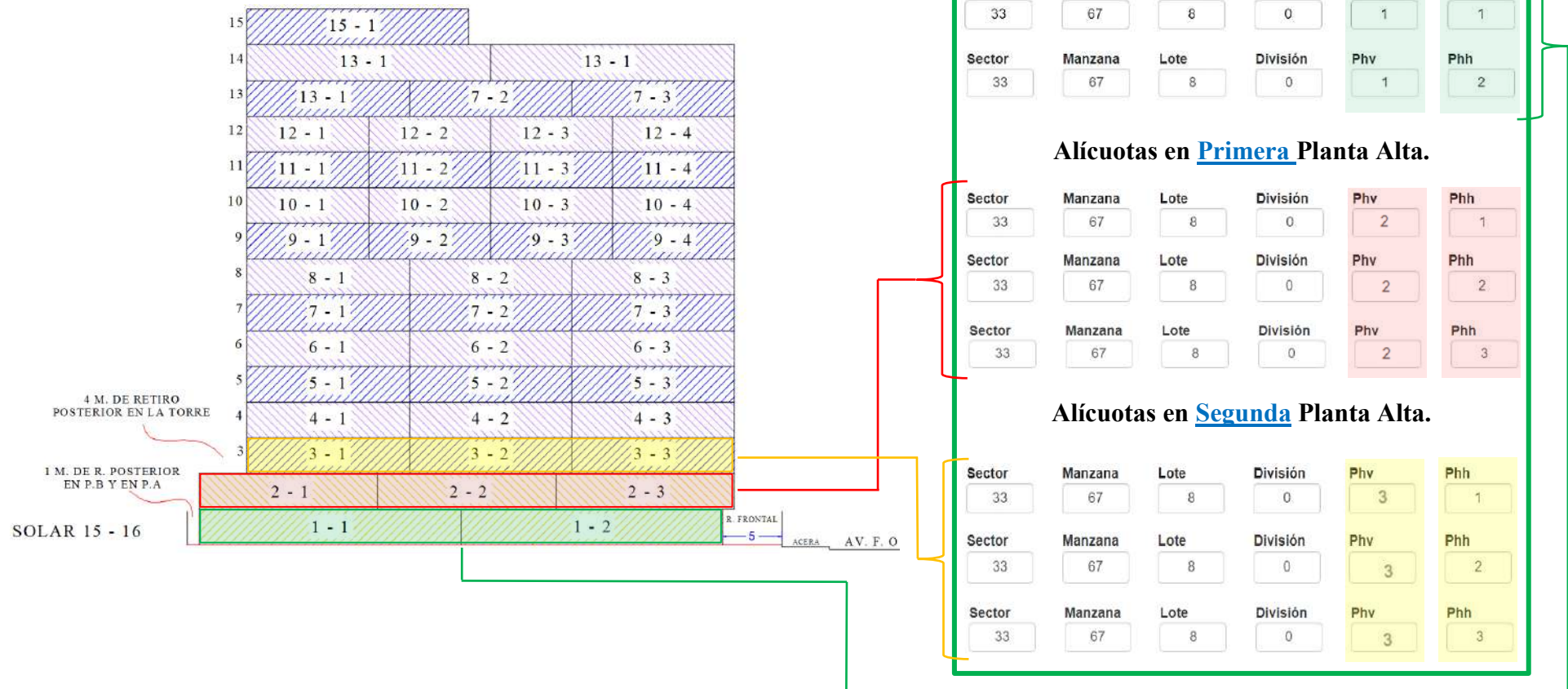


Figura 13. Edificio con cuadro de alícuotas por cada planta.

Fuente: Elaboración de autores.

8. PASOS PARA CREAR UNA CUENTA EN LA PÁGINA DEL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL.

1. Tener escaneados cédula y papel de votación (Deben subirse al portal)
2. Solicitar al Google: Guayaquil.gob.ec
3. Buscar la opción [servicios en línea](#) y dar clic en **VER MÁS**



Figura 14. Opción de servicios en línea.
Fuente: Obtenido de, Guayaquil.gob.ec

4. En la página de servicios en línea se da clic en [mi cuenta](#) y seleccionar **REGISTRARSE**



Figura 15. Ventana principal de servicios en línea.
Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/STL10002.aspx>

5. Se obtiene una nueva ventana en donde se deberán llenar los datos solicitados.

Servicios en línea

Inicio Municipalidad Consultas Trámites Mi Cuenta Iniciar sesión

Regístrate

Estimado ciudadano, antes de registrarse, por favor verifique que posea una cuenta de correo electrónico, personal, válida, vigente y a la que usted pueda acceder. Adicionalmente, debe tener escaneados a color y legibles, en archivos individuales en formato JPG, cada uno de los siguientes documentos:

Para personas naturales: cédula y certificado de votación.
 Para personas jurídicas: cédula, certificado de votación del representante legal y el nombramiento que lo acredite como Representante de la empresa.

Los campos indicados con (*) son obligatorios

Tipo de Persona: PERSONA NATURAL → Se debe seleccionar **Persona Natural**

Información de la Persona Natural

Tipo de Documento de Identidad: CÉDULA

Click en el botón para validar el Documento de Identidad.

Documento de Identidad:

Primer Nombre:

Segundo Nombre:

Apellido Paterno:

Apellido Materno:

Correo Electrónico (e-mail):

Confirmar (e-mail):

¿Posee RUC?

Registrar Limpiar Cancelar

Figura 16. Ventana de registro de usuarios.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/STL10004.aspx>

Nota: Suele demorar dos días para que llegue al correo el número de la cuenta.

9. CONSULTAR LA ORDENANZA O NORMATIVA PARA UN CÓDIGO CATASTRAL

Para cualquier consulta respecto a un solar o edificación debe tener a la mano el código catastral.

El código catastral se obtiene en el pago anual del **IMPUESTO PREDIAL URBANO**, o también en la Planilla del pago de **AGUA POTABLE**, o también se puede extraer del plano de Guayaquil.

9.1. Proceso para Ingresar al Portal del Municipio de Guayaquil

1. Buscar la página en Google: Guayaquil.gov.ec / [municipio de Guayaquil](#)
2. Buscar en la segunda ventana hacia abajo: **Servicio en línea** y dar clic en **Ver más**



Figura 17. Opción de servicios en línea.

Fuente: Obtenido de, Guayaquil.gov.ec

Servicios en Línea



Este es el Portal de Servicios en Línea de la M.I. Municipalidad de Guayaquil. Usted podrá solicitar algunos servicios municipales sin salir de su casa o acudir a una oficina.

Ingrese la Consulta/trámite que desea localizar:

Consultas

<p>Impuesto Predial Conozca el monto que le corresponde pagar por Impuestos Prediales</p> <p>CONSULTAR</p>	<p>Exoneración por Ley del Anciano Consulta del proceso de exoneración por Ley del Anciano</p> <p>CONSULTAR</p>
<p>Uso de Suelo Consulte las actividades permitidas para su predio, de acuerdo a la Ordenanza Municipal</p> <p>CONSULTAR</p>	<p>Seguimiento de Trámites Consulte los trámites y/o solicitudes que haya realizado en la M.I. Municipalidad de Guayaquil y su respectivo avance.</p> <p>CONSULTAR</p>
<p>Recibo Electrónico de Pago Conozca e imprima el monto de su pago realizado por Impuesto Predial</p> <p>CONSULTAR</p>	<p>Validar Certificado Emitido Consulte un Certificado Emitido por la M.I. Municipalidad de Guayaquil</p> <p>CONSULTAR</p>
<p>Trámites de Edificaciones Permite realizar consultas de los Trámites de Edificaciones junto con el seguimiento de los mismos.</p> <p>CONSULTAR</p>	<p>Trámites de Turismo Permite realizar consultas de los Trámites de Turismo junto con el seguimiento de los mismos.</p> <p>CONSULTAR</p>

Trámites

Para realizar estos trámites debe iniciar sesión con un usuario registrado.

<p>Certificado de No Adeudar Obtenga su certificado de no poseer deudas con la M.I. Municipalidad.</p> <p>GENERAR</p>	<p>Renovación anual Para establecimientos que poseen Tasa de Habilitación y deben efectuar su respectiva renovación anual</p> <p>GENERAR</p>
<p>Certificado de Avalúo y Registro de Predio Urbano Obtenga documento con datos generales de su predio, tales como: Valor por m², linderos, mensuras, etc.</p> <p>GENERAR</p>	<p>Certificado de Tener Predio Catastrado Obtenga el certificado de poseer un predio registrado en el Catastro Municipal.</p> <p>GENERAR</p>
<p>Certificado de No Tener Predio Catastrado Obtenga el certificado de NO poseer un predio registrado en el Catastro Municipal.</p> <p>GENERAR</p>	<p>Certificado de Ser Poseionario Obtenga el certificado que indica que es poseionario de un terreno municipal para su respectiva legalización.</p> <p>GENERAR</p>
<p>Tasa para Local Nuovo Para establecimientos que van a aperturar sus operaciones o que se encuentran en funcionamiento y nunca han obtenido la Tasa de Habilitación</p> <p>GENERAR</p>	<p>Rectificación de datos Para corregir datos que constan en la Tasa de Habilitación</p> <p>GENERAR</p>
<p>Baja de Tasa de Habilitación Para establecimientos actualmente cerrados, que obtuvieron la Tasa de Habilitación y la deben dar de baja</p> <p>GENERAR</p>	<p>Tasa para Local Cerrado Para establecimientos cerrados que nunca obtuvieron la Tasa de Habilitación y van a cumplir tardíamente con el pago</p> <p>GENERAR</p>

Figura 18. Opciones de consulta en la ventana de servicios en línea.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/STL10002.aspx>












	<p>Inspección Final Una vez concluido el plazo de su Registro de Construcción solicite la Inspección Final de la Construcción aquí.</p> <p>GENERAR</p>		<p>Anulación de Registro de Construcción Para anular un registro de construcción aprobado.</p> <p>GENERAR</p>
	<p>Remodelaciones en Propiedad Horizontal Solicite su Registro de Remodelaciones en Propiedad Horizontal aquí.</p> <p>GENERAR</p>		<p>Consulta de Normas Edificación Consulte las Normas de Edificación de su Predio.</p> <p>GENERAR</p>
	<p>Impuesto 1.5 x Mil Declaraciones de Impuesto de 1.5 x Mil sobre Activos Totales</p> <p>GENERAR</p>		<p>Impuesto Patente Municipal Declaraciones de Impuesto de Patente Municipal</p> <p>GENERAR</p>
	<p>Registro de Plano Estructural Para completar la documentación de registros de construcción aprobados. Cargue el documento aquí.</p> <p>GENERAR</p>		<p>Solicitud nuevo local Turismo Permite ingresar por primera vez el establecimiento para pagar la Tasa de Turismo.</p> <p>GENERAR</p>
	<p>Solicitud actualización, renovación local de Turismo Permite solicitar la renovación del impuesto para el año en curso y de ser necesario actualizar la información del establecimiento turístico.</p> <p>GENERAR</p>		<p>Solicitud Baja de local de Turismo Permite solicitar la baja de la tasa anual de turismo si el establecimiento ha dejado de funcionar.</p> <p>GENERAR</p>
	<p>Anteproyecto Urbanístico Como paso previo a un proyecto urbanístico sus planos deberán ser aprobados y registrados. Realice la aprobación del mismo aquí.</p> <p>GENERAR</p>		

Figura 19. Opciones de consulta en la ventana de servicios en línea.

Fuente: obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/STL10002.aspx>

3. Se abre ventana con muchos servicios para solicitar el que requiera.
4. Dar clic en uso de suelo en la palabra consultar

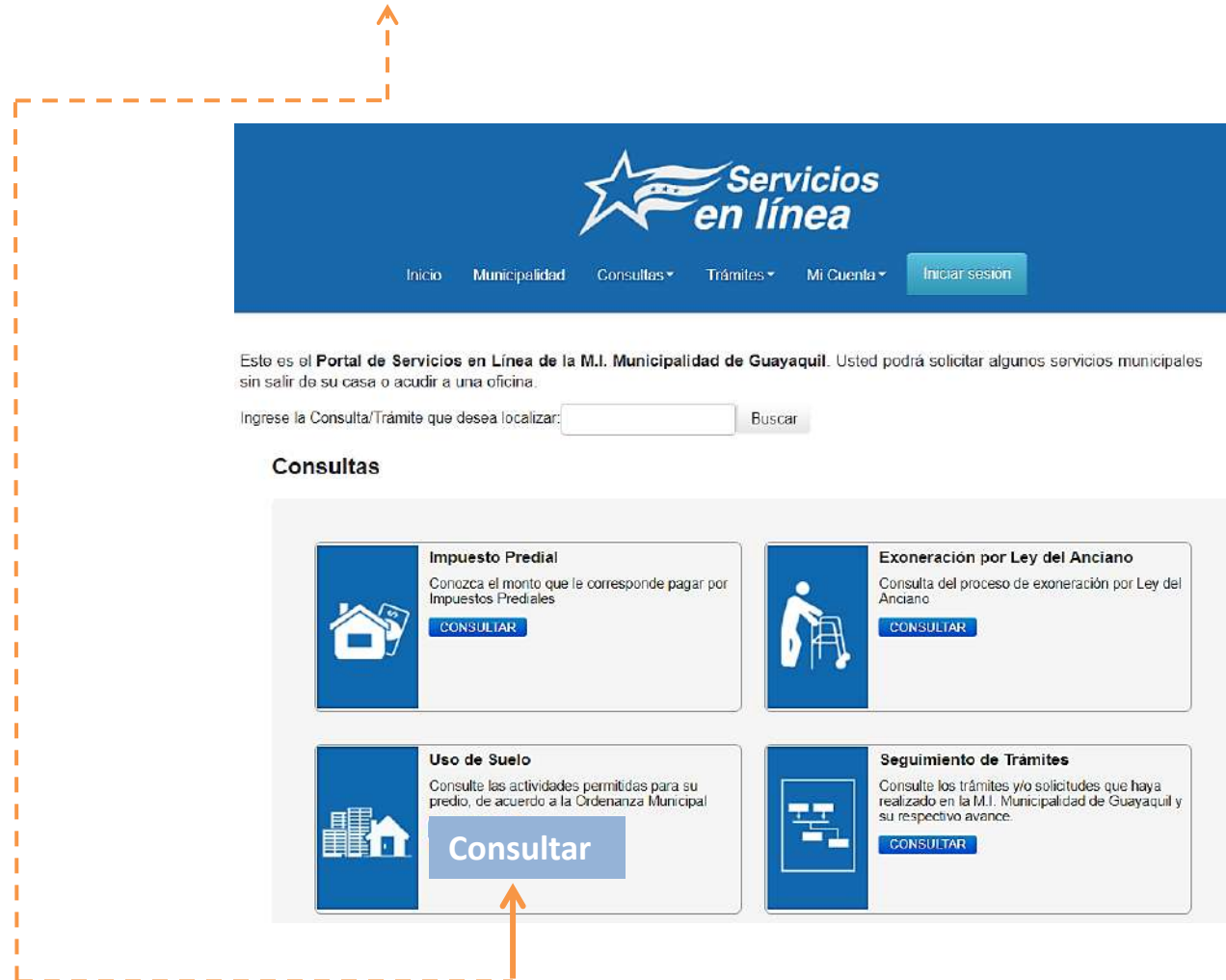



Figura 20. Opción de Uso de suelo para ingresar el código predial.
Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/STL10002.aspx>


5. Se abre ventana donde se debe **ingresar el código** del solar o bien inmueble.

Usted se encuentra en: **Uso del Suelo**. Desde esta página podrá realizar consultas del uso de su domicilio para conocer sobre la actividad o actividades comerciales, industriales que se pueden desarrollar.


Usted puede realizar las siguientes consultas




Afectación de solar



Urbanizaciones




Uso de Suelo



DIV./Fusión de Solar

¿Cómo obtener el código Catastral?

Para acceder a este servicio, necesita ingresar su Código Catastral. Este Código podrá encontrarlo en la parte superior derecha de su Comprobante de Pago de Impuesto Predial, a continuación del nombre del contribuyente. Una vez ubicado el código, por favor ingrese cada segmento de números en las casillas correspondientes, seguido del código de seguridad, el mismo que se encuentra en la parte inferior de esta hoja. La consulta Urbanizaciones no requiere el ingreso de un código predial.



Seleccione la ciudad/parroquia:

Sector	Manzana	Lote	División	Phv	Phh	Numero
<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="41"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1"/>

Antes de enviar la consulta, por favor digite la siguiente clave respetando mayúsculas y minúsculas:

Figura 21. Ventana para ingresar el código catastral.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gov.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00001.aspx>

6. Se abre una página que muestra **datos del predio**, la dimensión del solar, sus linderos y mensuras.

Servicios en línea
Inicio

Usted se encuentra en: **Uso del Suelo**. Desde esta página podrá realizar consultas del uso de su domicilio para conocer sobre la actividad o actividades comerciales, industriales que se pueden desarrollar.

Datos del predio

Población:	GUAYAQUIL		
Código:	004-0041-001-0-0-0-1		
RUC/CI:	-		
Propietario(s):			
Dirección:	CALLE CHIMBORAZO Y CUENCA		
Lindero norte:	SOLAR 2	Lindero sur:	C.CUENCA
Lindero este:	SOLAR 12	Lindero oeste:	C.CHIMBORAZO
Longitud norte:	18,80 mtrs.	Longitud sur:	17,80 mtrs.
Longitud este:	19,24 mtrs.	Longitud oeste:	19,10 mtrs.
Estado:	CONSTRUIDO	Área escritura:	339,20 mtrs.

Información Catastral:
Según el Sistema del Dpto. de Avalúos y Registros, el predio cuenta con 1 edificación(es):

Nro. Anexo	Nro. Pisos
0	2

Procesos

- Afectación de solar
- Urbanizaciones
- Uso de Suelo
- DIV/Fusión de Solar

En esta página se clic en [DIV/Fusión de solar](#), para conocer en qué **Zona** se encuentra ubicado el predio.

Si se da clic en uso de suelo aparece la compatibilidad del uso de suelo.

Figura 22. Ventana que muestra los datos generales del predio.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00001.aspx>

7. Aparece nueva página de [DIV/fusión de solar](#), en donde se muestra en datos del predio la zona y número de ubicación del predio, el cual es un CC-15.



Figura 23. Ventana de DIV/Fusión de solar.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00003.aspx>

8. Obtenido la zona y su número (CC - 15), se hace clic en la flecha que lleva a la página anterior, para consultar en uso de suelo el tipo de compatibilidad de la zona.

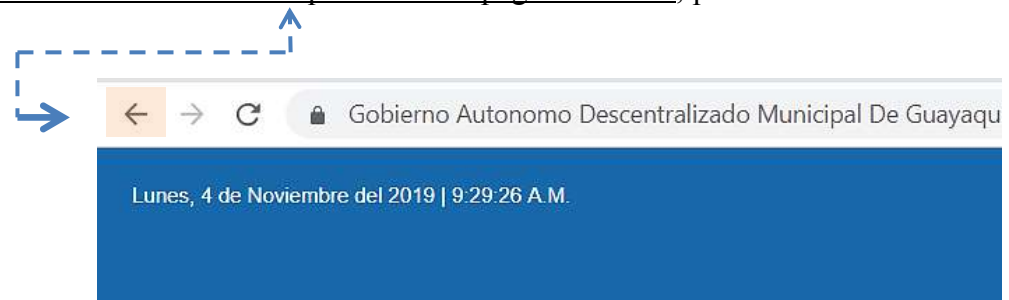


Figura 24. Menú de opciones rápida, ubicada en la parte superior izquierda de la ventana.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00003.aspx>

9. Se abre la página de [uso de suelo](#), en [datos del predio](#) en la parte donde indica zona, aparece el tipo de compatibilidad, para este caso será **F** (CC – F).

Usted se encuentra en: **Uso del Suelo**

Conceptos

Uso de Suelo: Consulta a través de la cual podemos conocer la actividad(o actividades) comercial(es), industrial(es) o de servicio(s), que se permite(n) desarrollar en un predio específico, de acuerdo a Ordenanzas. Adicionalmente, permite conocer las condiciones que deba reunir el local dentro del cual se prevea desarrollar la actividad consultada.

Alcance: La consulta de uso del suelo, sirve única y exclusivamente para conocer la posibilidad de desarrollar una actividad específica.

Ordenanza Aplicable: Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones y su reformatoria Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil (Gaceta Oficial No.21); Ordenanza Sustitutiva de Reglamentos Urbanización Kennedy Norte

Datos del predio

Población: GUAYAQUIL
 Código: 004-0041-001-0-0-0-1
 RUC/CI: -
 Dirección: CALLE CHIMBORAZO Y CUENCA
Zona: CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS-F (CC-F)
 Lindero norte: SOLAR 2 Lindero sur: C.CUENCA
 Lindero este: SOLAR 12 Lindero oeste: C.CHIMBORAZO
 Longitud norte: 18.80 mtrs. Longitud sur: 17.80 mtrs.
 Longitud este: 19.24 mtrs. Longitud oeste: 19.10 mtrs.
 Estado: CONSTRUIDO Área escritura: 339.20 mtrs.
 Plano:

Figura 25. Ventana de uso de suelo.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00005.aspx>

NOTA: Según el plan regulador, la compatibilidad es un indicador del tipo de uso que tiene el lote.

Ejemplo: La compatibilidad A, indica que el lote tiene un uso exclusivamente Residencial (No se puede generar ninguna actividad comercial).

En el ejercicio anterior se tiene una compatibilidad F, la cual indica que en ese lote se pueden generar algunas actividades de comercio, las cuales están indicadas en la ventana de uso de suelo de la página del municipio y en el anexo 5 de la ordenanza sustitutiva.

10. Una vez que se conoce la zona, el número de zona y la compatibilidad, se puede ubicar los parámetros respectivos de la norma del lote en los cuadros de la ordenanza sustitutiva de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil:

Corredores Comerciales y de Servicio (CC)



SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación							Estacionamiento # de plazas		
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Area	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal		Lateral	Posterior
CC - 1	---	---	Si	---	---	---	240 - 360 m ²	10 - 15 ml.	500	0,70	1,50	0,75	V	1,20	0,15	
CC - 2	---	---	---	Si	---	---	80 - 150 m ²	6 - 10 ml.	800	0,80	2,50	1,30	V	1,00	0,15	
CC - 3	---	Si	---	Si	---	---	80 - 160 m ²	8 - 12 ml.	1200	0,65	2,00	1,00	V	1,00	0,15	
CC - 4	---	Si	---	Si	---	---	150 - 300 m ²	8 - 12 ml.	800	0,80	2,50	1,00	V	1,20	0,15	
CC - 5	---	---	Si	---	---	Torre ¹	Más de 1000 m ²	Mín 20 ml.	700	0,70	2,50	0,75	V	0,20 en la Torre		
CC - 6	Si	---	---	Si	---	---	Menos de 1000 m ²	15 - 20 ml.	700	0,70	1,80	1,00	V	0,15	0,15	
CC - 7	---	Si	---	---	Si	---	160 - 240 m ²	10 - 15 ml.	1000	0,80	2,50	1,00	---	---	0,15	
CC - 8	---	---	Si	---	---	---	80 - 120 m ²	8 - 10 ml.	1000	0,80	2,60	1,20	V	---	0,15	
CC - 9	---	---	Si	---	---	---	500 m ² y más	15 - 20 ml.	500	0,75	3,00	0,75	V	0,15	0,15	
CC - 9	Si	---	---	---	---	---	120 - 200 m ²	10 - 12 ml.	1300	0,80	3,20	1,00	---	---	0,15	
CC - 10	---	---	Si	---	---	---	200 - 350 m ²	15 - 20 ml.	570	0,80	4,00	1,00	V	0,15	0,15	
CC - 11	---	Si	---	Si	---	---	120 - 200 m ²	Mín. 10 ml.	1300	0,80	3,20	1,20	V	1,20	0,15	
CC - 12	---	---	---	Si	---	---	180 - 300 m ²	10 - 12 ml.	700	0,80	3,50	1,20	V	1,20	0,15	
CC - 13	---	---	---	Si	---	---	200 - 350 m ²	12 - 15 ml.	1000	0,75	3,20	1,20	V	1,20	0,15	
CC - 14	Si	---	---	---	---	---	240 - 350 m ²	10 - 12 ml.	1500	0,80	5,00	2,00	---	---	0,15	
CC - 15	Si	---	---	---	---	---	160 - 240 m ²	10 - 12 ml.	1000	0,80	4,00	1,50	---	---	0,15	
CC-16	---	Si	Si	---	---	Torre 1/	450 m ²	Mín. 16 ml.	1500	0,65	8,00	2,00	V	0,2 en la Torre	0,20	
CC-16	---	Si	Si	---	---	---	240 - 450 m ²	10 - 15 ml.	1300	0,65	6,50	1,50	V	0,15	0,15	
CC-VE 2/ Al (*)	Si	---	---	---	---	Torre	---	20 y más	570	0,80	2,60	0,70	Portal P.B. 2ml. 1A-0 ml. 2A - 3A 2ml.	PB - 0,0 ml. Del frontal ser alo 2 ml.	0,14	
B1 (*)	Si	---	---	---	---	Torre	---	15 - 20 ml.	570	0,80	2,60	0,90		PB - 0,0 ml. Del frontal ser alo 15 ml.	0,12	
B2 (*)	Si	---	---	---	---	Torre	---	12 - 15 ml.	570	0,80	2,60	1,20		PB - 0,0 ml. Del frontal ser alo 12 ml.	0,10	

En predios del Corredor frentistas a la Av. J. Pérez Concha, se aplicaran normas de la subzona CC-VE

1/ Torre: La base incluye planta baja y una planta alta, las que se acotan hasta 1m, de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal de 1m. Frontalmente la torre se alinea con el retiro respectivo Ver Art 12.

2/ En aplicación y ratificación de la Ordenanza de Edificación y Cambio del Uso del Suelo en lotes con frente a la Av. V.E Estrada (Ujigosa Central)
Sector A = Av. Víctor E. Estrada, desde Av. J. Pérez Concha hasta la Av. Presidente Juan de Dios Martínez Mera
Sector B1 = Av. Víctor E. Estrada, desde Av. Presidente Juan de Dios Martínez Mera hasta la Av. Guayaqueños
Sector B2 = Av. Víctor E. Estrada, desde Av. Guayaqueños hasta el puente de la calle Miraflores.

(*) Para solaras acuosas esta norma es aplicable solo para el frente del corredor comercial, para el otro frente corresponden los retiros y volados aplicables a la subzona del caso.



RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6.3, literal a)
RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6.1, literal d)
RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6.2, literal d)

Figura 26. Anexo 4 - Cuadro de la Ordenanza Sustitutiva - Corredores Comerciales y de Servicios.

Fuente: Obtenido de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

11. Las actividades de comercio que indica la compatibilidad de la zona (CC – 15 F) se ubica en la ventana de **uso de suelo** de la página del municipio al desplazarse hacia abajo y en los cuadros del **anexo 5** de la **ordenanza sustitutiva de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil**:

Datos del predio


 Población: GUAYAQUIL
 Código: 004-0041-001-C-0-0-1
 RUC/RCI: -
 Dirección: CALLE CHIMBORAZO Y CUENCA
 Zona: CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS-F (CC-F)
 Lindero norte: SOLAR 2 Lindero sur: C. CUENCA
 Lindero este: SOLAR 12 Lindero oeste: C. CHIMBORAZO
 Longitud norte: 18.80 mtrs. Longitud sur: 17.80 mtrs.
 Longitud este: 19.24 mtrs. Longitud oeste: 19.10 mtrs.
 Estado: CONSTRUIDO Área escritura: 339.20 mtrs.
 Plano: 

Información Catastral:
 Según el Sistema del Dpto. de Avalúos y Registros, el predio cuenta con 1 edificación(es):

Nro. Anexo	Nro. Pisos
0	2

Datos de consulta

Seleccione:

En este predio no se permiten ciertas actividades por estar ubicadas dentro del área de influencia de mercado. –Ver listado–

Resultado: Actividades factibles
Academia de Idiomas - Lenguas
Agencia Bancaria (Sucursal)
Agencia de correos, telégrafos
Agencia de entrega de correspondencia y paquetes nacionales e internacionales (Punto de atención al Cliente)
Agencia de lotería, loto y afines
Agencia de turismo (incluye venta de pasajes)
Agencia y/o Cajero Express
Agencias periodísticas de información y noticias
Agentes de aduanas, asesoría en comercio exterior
Alquiler de Arifactos de Uso Doméstico y de Oficina
Alquiler de artículos para recepciones

Actividades de comercio según
el Tipo de Compatibilidad



Figura 27. Ventana de uso de suelo, en donde se pueden observar las actividades de comercio establecidas para el lote.
Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00005.aspx>

Anexo 5 de la ordenanza sustitutiva de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil:

NORMA DE ESTACIONAMIENTOS PARA CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Usos	Compatibilidad E	Compatibilidad F	Compatibilidad G	Compatibilidad H	Compatibilidad I	CC - VE
INDUSTRIAL:						
Pequeña	---	---	---	1 c/ 100 m ² construcción	---	---
Mediana	---	---	---	1 c/ 100 m ² constr., más 1 c/ unidad transp. propio (+)	1 c/ 100 m ² constr., más 1 c/ unidad transp. propio (+)	---
Grande:	---	---	---	---	---	---
COMERCIALES:						
Comercio al por Mayor	---	1 c/ 50 m ² construcción, más 1 para camión por c/500 m ² de construcción				---
Comercio al Detall:	1 c/ 30 m ² de locales y área de circulación para el público					
• Supermercados	1 c/ 25 m ² de área de venta, en locales de hasta 400 m ² , 1 c/ 15 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más un espacio para camión por c/400 m ² de bodegaje					
• Almacenes por departamentos	c/ 40 m ² de área de venta, en locales de hasta 400 m ² , 1 c/ 30 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más 1 espacio para camión por c/400 m ² de bodegaje					
• Centros Comerciales	1 c/ 30 m ² de locales y área de circulación para el público					
• Restaurantes	1 c/ 15 m ² de local	1 c/ 30 m ² de local	1 c/ 15 m ² de local	1 c/ 15 m ² de local	1 c/ 30 m ² de local	1 c/ 15 m ² de local
• Hoteles	1 c/ 2 habitaciones	1 c/ 6 habitaciones	1 c/ 3 habitaciones	1 c/ 2 habitaciones	1 c/ 3 habitaciones	1 c/ 2 habitaciones
• Locales comerciales	1 cada 30 m ² de área de atención al público, más 1 c/ 50 m ² de bodegaje e instalación administrativa					
SERVICIOS COMERCIALES:						
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	1 c/ ofic. de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente.	1 c/ 2 ofic. de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente.	1 c/ ofic. de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente.	1 c/ 2 ofic. de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente.	1 c/ 2 ofic. de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente.	---
Servicios a las empresas	1 c/ 30 m ² de construcción	1 c/ 40 m ² de construcción	1 c/ 30 m ² de construcción	1 c/ 40 m ² de construcción	1 c/ 40 m ² de construcción	---
Finanzas (bancos) y Seguros	1 c/ 30 m ² de construcción	1 c/ 40 m ² de construcción	1 c/ 30 m ² de construcción	1 c/ 40 m ² de construcción	1 c/ 40 m ² de construcción	1 c/ 30 m ² de construcción
Servicios de esparcimiento. Bares/Discooteca	1 c/ 10 m ² de construcción	1 c/ 50 m ² de construcción	1 c/ 10 m ² de construcción	1 c/ 30 m ² de construcción	1 c/ 30 m ² de construcción	1 c/ 20 m ² de construcción
Servicios de reparación	---	1 c/ 50 m ² de construcción	---	---	1 c/ 50 m ² de construcción	---
COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE						
Terminales de Transporte	---	1 por c/ 10 m ² de construcción, o 1 c/ 15 unidades.				---
Reparaciones de Automóviles	---	1 c/ 20 m ² de construcción	---	---	1 c/ 20 m ² de construcción	---
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)	---	1 espacio para camión por c/500 m ² de construcción más 1 para vehículo pequeño, por c/150 m ² de construcción				---
BIENESTAR GENERAL						
Educación y Cultura	Primaria, 1 c/ 2 aulas, más 2 para visitantes. Secundaria, 1 c/ 2 aulas, más 4 para visitantes. Superior, 1 c/ 25 m ² de construcción en Universidad privada y 1 c/ 100 m ² de construcción para Universidad estatal, Bibliotecas y galerías de arte, 1 c/ 60 m ² de área de uso público. Museos 1 c/ 30 m ² de exposición.					
Organizaciones religiosas (Culto)	1 c/ 15 m ² de área de construcción	1 c/ 30 m ² de área de construcción	1 c/ 15 m ² de área de construcción	1 c/ 15 m ² de área de construcción	1 c/ 30 m ² de área de construcción	1 c/ 15 m ² de área de construcción
Recreación	Deportes 1 por c/50 asientos o 25 m ² de construcción. Clubes náuticos, 2 por c/3 atracaderos, para restaurantes el 50% de lo exigido.					
Feria	1 por c/ 20 m ² de área de construcción cubierta y atención al público					
Servicios médicos (Salud)	---	1 c/ 50 m ² de construcción	1 c/ 30 m ² de construcción	1 c/ 30 m ² de construcción	---	---
Seguridad y gobierno	1 por c/ 40 m ² de construcción					
Teatros y Cinematográficos	1 c/ 15 m ² área de constru.	1 c/ 30 m ² área de constru.	1 c/ 15 m ² área de construcción		1 c/ 30 m ² área de constru.	1 c/ 15 m ² área de constru.
Emissiones de Radio y Televisión	1 c/ 10 asistentes, o 1 c/ 10 m ² de área de acceso al público					
Institutos de investigación y ciencia	1 c/ 2 empleados o investigadores					



CORREDOR COMERCIAL (CC) – COMPATIBILIDAD E

Figura 28. Anexo 5 - Cuadro de Corredores Comerciales y de Servicios.

Fuente: Obtenido de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

NOTA: En los cuadros del [anexo 5](#), podemos ubicar las normas de estacionamiento, dependiendo del tipo de actividad comercial descritos en los mismos.

Se llenan los datos de la **HOJA de RUTA**, con la norma estipulada en la ordenanza, una vez se hayan realizado los cálculos correspondientes.

HOJA DE RUTA			
TRAMITE:			
CODIGO CATASTRAL:			
Área DE SOLAR:			
NORMAS DE EDIFICACION			
ZONA	REGLAMENTO INTERNO ORDENANZA		SEGÚN PROYECTO
USO:			
COS:			
CUS:			
HABITABILIDAD:			
ALTURA:			
ANCHO DE SOPORTAL:			
ALTURA DE SOPORTAL:			
RETIRO FRONTAL 1:			
RETIRO FRONTAL 2:			
RETIRO LATERAL 1:			
RETIRO LATERAL 2:			
RETIRO PORTERIOR:			
ANCHO DE ACERA:			
VOLADO:			
ESTACIONAMIENTO:			
OBSERVACIONES			

Figura 29. Formato de hoja de ruta, para sintetizar los parámetros de la norma para cada lote.

Fuente: Elaboración de autores.

10. PASOS PARA OBTENER UN CERTIFICADO DE AVALUÓ Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

1. Buscar la página en Google: Guayaquil.gov.ec / [municipio de Guayaquil](#)
2. Buscar en la segunda ventana hacia abajo: **Servicio en línea** y dar clic en **Ver más**



Figura 30. Opción de servicios en línea.
Fuente: Obtenido de, Guayaquil.gov.ec

3. Se abre ventana, y se debe dirigir en **INICIAR SESIÓN**.



Figura 31. Ventana principal de servicios en línea.
Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gov.ec/STL10002.aspx>

- Se abre una ventana en donde se debe ingresar el usuario y contraseña para entrar a la cuenta, luego se da clic en **INICIAR SESIÓN**.



Figura 32. Ventana principal para ingresar a la cuenta municipal.

Fuente: Obtenido de, https://login.microsoftonline.com/municipiogyne.onmicrosoft.com/oauth2/authorize?client_id=bb2a2e3a-c5e7-4f0a-88e0-

- Una vez que se da clic en **iniciar sesión**, aparece la ventana de servicios en línea con el nombre de usuario en la parte superior



Figura 33. Ventana principal de la cuenta del usuario.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/STL10002.aspx>.

6. Se debe ubicar en la parte superior en **trámites**, luego en **catastro y urbanismo** y se da clic **Certificado de Avalúo y Registro de predio urbano**.



Figura 34. Menú general de la ventana de servicios en línea - Ubicación de la opción certificado de avalúo y registro de predio urbano.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/STL10002.aspx>

7. Aparece una nueva ventana en donde se debe ingresar el **código predial** del lote que se desea consultar el certificado de avalúo y registro de predio urbano, luego se da clic en **Enviar Solicitud**.

The screenshot shows the 'Servicios en línea' website interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'Inicio', 'Municipalidad', 'Consultas', and 'Trámites', along with the user name 'JOSÉ LÓPEZ' and a 'Cerrar sesión' button. The main heading is 'Certificado De Avalúos Y Registro De Predio Urbano'. Below this, the 'Datos del Ciudadano' section contains four input fields: 'Nombres' (JOSÉ DAVID), 'Identificación' (0956744221), 'Apellidos' (LÓPEZ PIO), and 'Dirección' (FRANCISCO DE ORELLANA y 1 PJE 10). The 'Ingrese un Código Predial' section features seven input fields: Sector (4), Manzana (41), Lote (1), División (0), Phv (0), Phh (0), and Número (1). At the bottom, there are three buttons: 'Enviar Solicitud', 'Nueva Solicitud', and 'Ir al Menú de Trámites'. A dashed blue box highlights the 'Enviar Solicitud' button, with an arrow pointing to it from the text above.

Figura 35. Ventana para solicitar un certificado de avalúos y registro de predio urbano.
Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Certificados/CAT14002.aspx>

8. Aparece un rectángulo amarillo indicando que el trámite ha sido ingresado con éxito, luego se da clic en **consultar trámite**.

Certificado De Avalúos Y Registro De Predio Urbano

Datos del Ciudadano

Nombres: JOSÉ DAVID Identificación: 0956744231

Apellidos: LÓPEZ PIO Dirección: FRANCISCO DE ORELLANA y 1 PJE.10

Ingrese un Código Predial

Sector	Manzana	Lote	División	Phv	Phh	Número
4	41	1	0	0	0	1

Su trámite ha sido ingresado con éxito, para ver su avance dar clic en Consultar Trámite.

Consultar Tramite ←

Figura 36. Ingreso del código predial y aceptación del trámite en consulta.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Certificados/CAT14002.aspx>

9. Se abre una nueva ventana en donde se debe seleccionar **Certificado de Avalúo y Registro de Predio Urbano**.

Inicio Municipalidad Consultas Trámites JOSÉ LÓPEZ [Cerrar Sesión](#)

Consulta de Trámites

Seleccione el Tipo de Trámite

Seleccione un Tipo de Trámite de la Lista

Seleccione un Tipo de Trámite de la Lista

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

CERTIFICADO DE SER POSESIONARIO DE TERRENO

CERTIFICADO DE TENER PREDIO CATASTRADO

CERTIFICADO DE NO TENER PREDIO CATASTRADO

• Teléfono: 04-2534800 ext.7435
 • Correo electrónico: registrociudadano@guayaquil.gob.ec
 • Sala de atención: Palacio Municipal (10 de Agosto y Malecón) Ejeque sur, Planta baja

Figura 37. Ventana de consulta de tramites - Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Certificados/CAT14002.aspx>

10. Aparece nueva ventana y se da clic en la primera línea en la palabra **DETALLE**

Información	Año Solicitud	Número Solicitud	Fecha de Ingreso	Estado
Detalle	2019	173791	04-11-2019 11:26:37	FINALIZADO
Detalle	2019	173676	02-11-2019 09:32:44	FINALIZADO
Detalle	2019	173675	02-11-2019 09:20:00	FINALIZADO
Detalle	2019	173276	31-10-2019 11:32:45	FINALIZADO
Detalle	2019	166746	25-10-2019 12:13:48	FINALIZADO
Detalle	2019	149688	16-09-2019 15:35:56	FINALIZADO
Detalle	2019	149685	16-09-2019 15:35:17	FINALIZADO
Detalle	2019	148844	14-09-2019 10:13:32	FINALIZADO

Figura 38. Ventana de consulta de tramites - Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano.
Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Certificados/CAT14002.aspx>

11. Se abre una nueva ventana y se debe seleccionar **DAR CLIC AQUÍ PARA VER EL CERTIFICADO.**

Descripción	Fecha	Observación
INICIADO	04-11-2019 11:26:39	
EN PROCESO	04-11-2019 11:26:40	
FINALIZADO	04-11-2019 11:26:41	Dar clic aquí para ver el certificado

Figura 39. Ventana de consulta de tramites - Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano.
Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Certificados/CAT14002.aspx>

12. Finalmente se obtiene el **certificado de avalúo y registro de predio urbano**, el cual ofrece la siguiente información del lote en consulta:

- Información del propietario registrado en el certificado de avalúo.
- Estado legal de las escrituras.
- Área del solar con sus linderos y mensuras.
- Área en el sitio registrada por el Municipio.
- Valor de la propiedad (Avaluó del solar y de la construcción registrado en el municipio).
- Información acerca del propietario, respecto a si generó un trámite de permiso de construcción para la edificación de su casa.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE URBANISMO, AVALÚOS Y REGISTRO
DEPARTAMENTO AVALÚOS Y REGISTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N° : 2019 - 173791
Cédula : Nombre :		Fecha/Hora Emisión : 04/NOV/2019 - 11:20
Código Catastral :	004-0041-001-0-0-0-1	Válido Hasta : 03/ENE/2020
NOMBRES REGISTRADOS		
Cédula	Nombre	
0	POLCARAT S.A.	
DATOS DEL PREDIO		
Ciudad/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana Solar Parroquia
SIN CIUDADDELA	CALLE CHIMBORAZO Y CUENCA	41 1 OLMEDO (SAN ALEXO)
DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD		
Origado en	Notaria	Repertorio
GUAYAQUIL	TRIGESIMA	34000
Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
26-OCT-2014	21141	120148
LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD		
NORTE SOLAR 2	CON 18.80 mts.	SUR C.CUENCA
ESTE SOLAR 12	CON 19.24 mts.	OESTE C.CHIMBORAZO
CON 17.80 mts.	FORMA DEL SOLAR IRREGULAR	ÁREA SOLAR 339.20
AVALUO DE LA PROPIEDAD		
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR
-	0	\$233.28
		AVALUO DEL SOLAR \$*****79,128.58
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS		
ANX. AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.
0 63.78	EDIF. RESIDENCIAL 4	\$240.00
		AVALUO DE CONSTRUCCIÓN \$*****152,107.20
		TOTAL CONSTRUCCIÓN: \$*****152,107.20
VALOR DE LA PROPIEDAD \$*****231,235.78		
REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: 2003-1462		CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
Vigencia: ALECAMPP		1568 VIGENCIA 2010
OBSERVACIONES:		
		 ARQ. KARINA ELIZABETH GONZALEZ MORALES JEFE DE CATASTRO
<small>Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado solo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec.</small>		
<small>* Este documento NO certifica la propiedad del bien. * Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.</small>		

Figura 40. Información general de un Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Certificados/CAT14002.aspx>

CAPÍTULO II

1. PASOS PARA OBTENER LAS GACETAS Y ORDENANZAS MUNICIPALES.

1. Buscar la página en Google: [Guayaquil.gob.ec](https://guayaquil.gob.ec) / municipio de Guayaquil

Se abre una ventana y en el menú de inicio se debe dar clic en la opción **MUNICIPIO**.



Figura 41. Página principal de la Alcaldía de Guayaquil.

Fuente: Obtenido de, <https://guayaquil.gob.ec/Paginas/Menu-Municipio.aspx>

2. Aparece una ventana y se da clic en [GACETAS Y ORDENANZAS](#).



Figura 42. Ventana general del municipio.

Fuente: Obtenido de, <https://guayaquil.gob.ec/Paginas/Menu-Municipio.aspx>

- Se llega a esta página, aparecen las opciones de **gacetas y ordenanzas**, al dar clic en cualquier alternativa se abre nueva ventana con una lista de las gacetas y/o de ordenanzas.



Figura 43. Ventana para descargar gacetas y ordenanzas

Fuente: Obtenido de, <https://guayaquil.gob.ec/gacetas-y-ordenanzas>

2. CUADROS DE NORMATIVAS MUNICIPALES

Anexo # 4

Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil Normas de Edificación

Tabla 18. Zona Residencial Uno (ZR - 1).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZR-1	---	---	Si	---	---	---	1.000 – 1999 m ²	20 – 25 ml.	120	0,4	0,65	0,50	v.	0,15	0,2	2 por cada vivienda
	---	---	Si	---	---	---	2.000 m ² y más.	Mín. 25 ml.	120	0,4	0,60	0,50	v.	0,15	0,2	
	---	---	Si	---	---	Bloque	2.000 m ² y más.	Mín. 50 ml.	170	0,4	1,40	0,50	0,35 de la altura.			
	---	---	Si	---	---	Torre 1/	2.000 m ² y más.	Mín 25 ml.	300	0,5	2,00	0,50	v.	0,2 en la torre		
	---	---	---	---	Si	CRC	2.000 m ² y más.	---	300	0,6	1,80	Max. 3 pisos	v.	---	---	
C/S	No como uso combinado con vivienda. Admisible solo en área planificada y separada con espacio público del uso habitacional.						---	---	---	0,5	1,00	0,50	v.	0,15	0,2	Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento ver Anexo No 5.
1/Torre: La base está constituido por planta baja y primer piso alto, la que se acerca hasta 2 m. de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 60% del retiro, frontalmente la torre vuela el 30% del retiro frontal.							RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6.3, literal a) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6.1) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6.2.)									

C = Comercio

S = Servicio

CRC = Conjunto Residencial Continuo

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 19. Zona Residencial Dos (ZR - 2).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZR-2	---	---	Si	---	---	---	351 – 600 m ²	10 – 15 ml.	260	0,65	1,40	0,75	v.	1,20	0,15	1 por cada vivienda Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento ver Anexo No 5.
	---	---	Si	---	---	---	601 – 1000 m ²	15 - 20 ml.	260	0,50	1,20	0,50	v.	0,10	0,15	
	---	---	Si	---	---	Bloque	Mín. 1.000 m ²	Mín. 30 ml.	360	0,40	1,40	0,50	0,35 de la altura.			
	---	---	---	---	Si	Torre 1/	Mín. 1.000 m ²	Mín. 20 ml.	600	0,50	2,20	0,90	v.	0,2 en la torre		
	---	---	---	---	Si	CRC	Mín. 1.000 m ²	---	600	0,60	1,80	Máx. 3 pisos	v.	---	0,15	
	---	---	---	---	Si	CRP	Mín. 1.000 m ²	---	450	0,70	1,40	Máx. 2 pisos	---	---	---	
C/S	Ver Compatibilidad de Uso. Anexo No 3						---	Mín. 25 ml	---	0,50	1,00	0,50	v.	0,15	0,20	
1/Torre: La base está constituido por planta baja y primer piso alto, la que se acerca hasta 1 m. de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 60% del retiro, frontalmente la torre vuela el 30% del retiro frontal (para excepción ver Art. 12.4).							RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6.3, literal a) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6.1) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6.2)									

C = Comercio

S = Servicio

CRC = Conjunto Residencial Continuo

CRP = Conjunto Residencial con Patios

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 20. Zona Residencial Tres (ZR - 3).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZR-3	---	---	---	Si	---	---	120 – 200 m ²	8 – 10 ml.	600	0,80	1,80	1,20	v.	0,15	0,2	1 por cada 2 viviendas. Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento ver Anexo No 5.
	---	---	Si	---	---	---	201 - 350 m ²	10 - 15 ml.	600	0,70	1,60	0,75	v.	0,15	0,2	
	---	---	Si	---	---	Bloque	Mín. 500 m ²	Mín. 25 ml.	720	0,40	1,60	0,50	0,35 de la altura.			
	---	---	---	---	Si	CRC	Mín. 500 m ²	---	800	0,60	1,80	Máx. 3 pisos	v.	---	0,20	
	---	---	---	---	Si	CRP	Mín. 500 m ²	---	600	0,70	1,40	Máx. 2 pisos	---	---	---	
C/S	Ver Compatibilidad de Uso. Anexo No 3							Mín. 15 ml.	---	0,60	1,80	0,60	v.	0,10	0,10	
							RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6.3, literal a) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6.1) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6.2)									

C = Comercio

S = Servicio

CRC = Conjunto Residencial Continuo

CRP = Conjunto Residencial con Patios

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 21. Zona Residencial Cuatro (ZR - 4).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			Estacionamiento # de plazas
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZR-4	---	Si	---	---	Si	---	80 - 120 m ²	6 - 8 ml.	800	0,80	2,20	1,20	---	---	1,50	1 por cada 2 viviendas, en estacionamientos colectivo.
	---	---	---	Si	---	---	120 - 200 m ²	10 - 12 ml.	800	0,75	2,00	1,00	v.	0,10	2,00	
	---	---	Si	---	---	Bloque	Min. 500 m ²	Min. 25 ml.	900	0,40	1,80	0,50	0,35 de la altura.			
	---	---	---	---	Si	CRC	Min. 500 m ²	---	1200	0,60	1,80	Máx. 3 pisos	v.	---	0,10	
---	---	---	---	Si	CRP	Min. 500 m ²	---	900	0,75	1,50	Máx. 2 pisos	---	---	---		
C/S	Ver Compatibilidad de Uso. Anexo No 3							Min. 15 ml.	---	0,60	1,80	0,60	v.	0,10	0,10	
									RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6.3, literal a) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6.1) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6.2)							

C = Comercio

S = Servicio

CRC = Conjunto Residencial Continuo

CRP = Conjunto Residencial con Patios

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 22. Zona Residencial Cinco (ZR - 5).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			Estacionamiento # de plazas
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZR-5	---	---	Si	---	---	Bloque	500 m ²	25 ml.	800	0,40	1,80	0,50	0,35 de la altura.			1 por cada 2 viviendas, en estacionamientos colectivo.

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 23. Zona Central (ZC).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportar	S/Soportar	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZC-1	Si	Si	---	---	Si	---	450 - 600 m ²	+ de 15 ml.	1400	0,80	4,00	1,60	---	---	0,20	1 por 200 m ² de construcción más 1 por cada 200 m ² adicional o fracción. Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento ver Anexo No 5. Para excepción a exigencia de parqueos ver Art. 14.7.
ZC-2	Si	---	---	---	---	---	350 - 450 m ²	12 - 15 ml.	1300	0,80	6,00	2,50	---	---	0,20	
ZC-3 (*)	Si	---	---	---	---	---	250 m ²	10 - 12 ml.	1300	0,80	8,00	4,00	---	---	0,20	
ZC-4	Si	---	---	---	---	---	250 - 350 m ²	10 - 12 ml.	2200	0,70	6,00	2,00	---	---	0,20	
ZC-5	Si	---	---	---	---	---	250 - 350 m ²	10 - 12 ml.	1000	0,80	4,00	1,80	---	---	0,20	
ZC-6	---	Si	---	---	Si	---	150 - 250 m ²	6 - 8 ml.	1200	0,80	3,00	1,50	v.	---	0,20	
ZC-7	Si	---	---	---	---	---	200 - 300 m ²	10 - 12 ml.	1500	0,80	5,00	2,00	---	---	0,20	
ZC-8	---	Si	---	---	Si	---	200 m ²	8 - 10 ml.	800	0,80	2,50	1,00	v.	---	0,20	
ZC-9	---	Si	---	---	---	---	200 m ²	10 - 12 ml.	1500	0,80	6,50	3,00	---	---	0,20	
ZC-10	---	Si	Si	---	---	---	200 - 350 m ²	12 - 15 ml.	2200	0,70	5,50	2,00	v.	0,10	0,20	
ZC-11	---	Si	Si	---	---	---	250 m ²	8 - 10 ml.	800	0,70	2,20	1,00	v.	0,10	0,20	
ZC-12	Si	---	Si	---	---	Torre 1/	+ 360 m ²	Mín. 16 ml.	2200	0,65	10,00	4,00	---	0,20 en la Torre	0,20	
ZC-13	Si	---	---	---	---	---	240 - 360 m ²	10 - 12 ml.	1800	0,75	7,50	3,00	---	---	0,20	
Responden a proyectos específicos																
1/Torre: La base está constituido por planta baja y tres pisos altos, la que adosan a linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 30% del ancho de la acera, frontalmente la torre se alinea con la línea de soportal, pero se admite volado frontal de hasta el 30% del ancho del soportal (para excepción ver Art. 12.4).																
(*) Excepto las calles Alberto Reyna, General Franco, Abdón Calderón, José Villamil.																

Los soportales tendrán un ancho de 3m. Su altura fluctuara entre (3,50 - 6,00) m, siempre y cuando haya volado sobre acera, sino puede ser la altura de 3 m.

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 24. Zona Mixta Residencial (ZMR).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportar	S/Soportar	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZMR - 1	---	Si	Si	---	Si	---	Más de 500 m ²	Mínimo 20 ml.	260	0,70	1,00	15 m.	v	0,10	3 m.	Para usos no residenciales ver las Normas de Estacionamiento, Anexo No 5.
	---	Si	---	Si	---	---	200 - 500 m ²	10 - 15 ml.	260	0,80	1,60	0,15	v	0,10	2 m.	
ZMR - 2	Si	---	---	---	---	---	80 - 200 m ²	8 - 10 ml.	1300	0,70	2,50	1,00	---	---	0,20	
	Si	---	---	---	---	---	Más de 200 m ²	10 - 12 ml.	1300	0,70	3,20	1,00	---	---	0,20	
ZMR - 3	---	Si	---	---	Si	---	80 - 100 m ²	6 - 8 ml.	1000	0,80	1,50	1,00	---	---	0,20	
	---	Si	---	---	Si	---	101 - 200 m ²	8 - 10 ml.	1000	0,80	2,40	1,00	---	---	0,20	
ZMR - 4 (*)	---	Si	---	---	Si	---	80 - 100 m ²	6 - 8 ml.	800	0,80	1,60	1,00	---	---	0,20	
	---	Si	---	---	Si	---	101 - 200 m ²	8 - 10 ml.	800	0,80	2,40	1,00	---	---	0,20	

Los soportales tendrán un ancho de 3m. Su altura fluctuara entre (3 y 4) m, siempre y cuando no tenga volado sobre acera.

(*) Esta normativa es aplicable tanto para las zonas ZMR y ZMR - NC.

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 25. Corredores Comerciales y de Servicios (CC).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
CC-1	---	---	Si	---	---	---	240 - 360 m ²	10 - 15 ml.	500	0,70	1,50	0,75	V	1,20	0,15	1 por vivienda Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento ver Anexo No 5. Para excepción a exigencia de parques ver Art. 14.7.1.
CC-2	---	---	---	Si	---	---	80 - 150 m ²	6 - 10 ml.	800	0,80	2,50	1,50	V	1,00	0,15	
CC-3	---	Si	---	Si	---	---	80 - 160 m ²	8 - 12 ml.	1200	0,65	2,00	1,00	V	1,00	0,15	
CC-4	---	Si	---	Si	---	---	150 - 300 m ²	8 - 12 ml.	800	0,80	2,50	1,00	V	1,20	0,15	
CC-5	---	---	Si	---	---	Torre/1	Más de 1000 m ²	Min. 20 ml.	700	0,70	2,50	0,75	V	0,20 en la Torre		
	---	Si	---	Si	---	---	Menos de 1000 m ²	15 - 20 ml.	700	0,70	1,80	1,00	V	0,15	0,15	
CC-6	Si	---	---	---	---	---	160 - 240 m ²	10 - 15 ml.	1000	0,80	2,50	1,00	---	---	0,15	
CC-7	---	Si	---	---	Si	---	80 - 120 m ²	8 - 10 ml.	1000	0,80	2,60	1,20	V	---	0,15	
CC-8	---	---	Si	---	---	---	500 m ² y más	15 - 20 ml.	500	0,75	3,00	0,75	V	0,15	0,15	
CC-9	Si	---	---	---	---	---	120 - 200 m ²	10 - 12 ml.	1300	0,80	3,20	1,00	---	---	0,15	
CC-10	---	---	Si	---	---	---	350 - 600 m ²	15 - 20 ml.	570	0,80	4,00	1,00	V	0,15	0,15	
CC-11	---	Si	---	Si	---	---	120 - 200 m ²	Min. 10 ml.	1300	0,80	3,20	1,20	V	1,20	0,15	
CC-12	---	---	---	Si	---	---	180 - 300 m ²	10 - 12 ml.	700	0,80	3,50	1,20	V	1,20	0,15	
CC-13	---	---	---	Si	---	---	200 - 350 m ²	12 - 15 ml.	1000	0,75	3,20	1,20	V	1,20	0,15	
CC-14	Si	---	---	---	---	---	240 - 350 m ²	10 - 12 ml.	1500	0,80	5,00	2,00	---	---	0,15	
CC-15	Si	---	---	---	---	---	160 - 240 m ²	10 - 12 ml.	1000	0,80	4,00	1,50	---	---	0,15	
CC-16	---	Si	Si	---	---	Torre 1/	450 m ²	Min. 16 ml.	1500	0,65	8,00	2,00	V	0,2 en la Torre	0,20	
	---	Si	Si	---	---	---	240 - 450 m ²	10 - 15 ml.	1300	0,65	6,50	1,50	V	0,15	0,15	
CC-VE2/A1(°)	Si	---	---	---	---	Torre	---	20 y más	570	0,80	2,60	0,70	Portal P.B. 2ml. 1A-0 ml. 2A-3A 2ml.	PB - 0,0 ml. Del 1ero al 3er alto 2 ml.	0,14	
B1(°)	Si	---	---	---	---	Torre	---	15 - 20 ml.	570	0,80	2,60	0,90		PB - 0,0 ml. Del 1ero al 3er alto 1,5 ml.	0,12	
B2(°)	Si	---	---	---	---	Torre	---	12 - 15 ml.	570	0,80	2,60	1,20		PB - 0,0 ml. Del 1ero al 3er alto 1,2 ml.	0,10	
<p>En predios del Corredor frentistas a la Av. J. Pérez Concha, se aplicaran normas de la subzona CC-VE</p> <p>1/Torre: La base incluye planta baja y una planta alta, las que se acercan hasta 1m, de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal de 1m. Frontalmente la torre se alinea con el retiro respectivo Ver Art. 12.</p> <p>2/ En aplicación y ratificación de la Ordenanza de Edificación y Cambio del Uso del Suelo en lotes con frente a la Av. V.E Estrada (Urdesa Central) Sector A = Av. Víctor E. Estrada, desde Av. J. Pérez Concha hasta la Av. Presidente Juan de Dios Martínez Mera Sector B1 = Av. Víctor E. Estrada, desde Av. Presidente Juan de Dios Martínez Mera hasta la Av. Guayaques Sector B2 = Av. Víctor E. Estrada, desde Av. Guayaques hasta el puente de la calle Miraflores.</p> <p>(°) Para solares esquineros esta norma será aplicable solo para el frente del corredor comercial, para el otro frente corresponden los retiros y volados aplicables a la subzona del caso.</p>																
												<p>RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6.3, literal a) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6.1) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6.2)</p>				

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 26. Zona Pericentral (ZP).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZP-1	---	---	Si	---	---	---	350 m ² y mas	15 ml.	500	0,70	2,00	1,00	V	0,10	0,15	1 por vivienda Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento ver Anexo No 5. Para excepción a exigencia de parqueos ver Art. 14.7.1.
ZP-2	Si	---	---	---	---	---	200 - 350 m ²	12 ml.	1000	0,80	3,20	1,00	---	---	0,15	
ZP-3	---	---	Si	---	---	---	200 - 300 m ²	10 – 15 ml.	800	0,80	3,00	1,00	V	1,20	0,15	
ZP-4	Si	---	---	---	---	---	120 - 200 m ²	10 – 12 ml.	1000	0,80	2,80	1,00	---	---	0,15	
ZP-5	Responden a proyectos específicos															
Nota: Para edificaciones tipo villa, que opten por remodelaciones y, o aumentos, se acogerán a las normas establecidas para las subzonas ZR-3 o Zr-4, de acuerdo a las características del solar.																

Los soportales tendrán un ancho de 3m. Su altura fluctuara entre (3,5 y 6) m, siempre y cuando no tenga volado sobre acera.

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 27. Zona Industrial (ZI).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento					Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua	Área (m ²)	Frente (M)		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZI-1	---	Si	Indicadores aplicables a vivienda			80 - 120	6 – 8	---	0,80	2,0	Máx. 10 m.	---	---	2,5 m.	1 por vivienda Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento ver Anexo No 5.
ZI-1	---	---	---	---	Si (*)	300	10.	---	0,80	2,0	Máx. 10 m.	V	---	3 m.	
ZI-1	---	---	Si	---	---	300 - 1000	10 – 20.	---	0,70	1,60	Máx. 15 m.	6 m.	0,1	5 m.	
ZI-2	---	---	Si	---	---	Mín. 1000	Mín. 20	---	0,70	1,60	Máx. 15 m.	10 m.	0,1	7,5 m.	
ZI-2	Para programas de viviendas, los indicadores a aplicarse serán los que constan en la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios Básicos														
ZI-3	---	---	Si	---	---	5000	Mín. 50	---	0,50	1,0	Mín. 0,15	10 m.	0,1	10 m.	
ZI-4	---	---	Si	---	---	A especificar por cada caso por parte de la DUAR	Mín. 50	---	0,30	0,5	Máx. 15 m.	10 m.	0,1	10 m.	
(*) La edificación continua solo es admisible en unidades del mismo uso. En caso de predios colindantes con usos distintos se establecerán los siguientes retiros laterales: En el uso industrial al menos 3 m; en uso residencial, al menos 1,5 m.															

Fuente: Ordenanza que reforma a la ordenanza sustitutiva de edificaciones y construcción del cantón Guayaquil.

3. Compatibilidad de usos de suelo.

La compatibilidad de usos de suelo, caracteriza a una **zona** respecto a las **actividades de comercio** establecidas y condicionados por las normas municipales (Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, 2000).

En las **Zonas Residenciales (ZR)** se determinan tres grados posibles de compatibilidad:

- A = Uso exclusivamente residencial
 - B =
 - C =
 - D =
- } Uso mixto (Residencial y comercial)

En las **Zonas Mixtas Residenciales (ZMR)** se determina un grado posible de compatibilidad:

- D = Uso mixto (Residencial y comercial)

En los **Corredores Comerciales y de Servicios (CC)** se determinan cinco grados posibles de compatibilidad:

- E =
 - F =
 - G =
 - H =
 - I =
- } Uso mixto (Residencial y comercial)

Nota: En la compatibilidad de uso, mientras mayor sea el literal, más serán las actividades de comercio que se podrán realizar en el lote.

4. ESTACIONAMIENTOS

Se consideró el anexo 5 de la ordenanza sustitutiva de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil, para la realización de los cuadros para las normas de estacionamientos en actividades comerciales según la zona y compatibilidad, presentados a continuación:

4.1. Actividades comerciales en Zonas Residenciales.

Tabla 28. Actividades de Comercio en las Zonas Residenciales según su compatibilidad

Compatibilidad de uso en zonas residenciales		
Compatibilidad <u>A</u>	Compatibilidad <u>B</u>	Compatibilidad <u>C</u>
Uso exclusivamente residencial	<p>COMERCIALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restaurantes • Hoteles • Locales comerciales <p>SERVICIOS COMERCIALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales. • Finanzas (bancos) y Seguros • Servicios de esparcimiento <p>BIENESTAR GENERAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Educación y Cultura • Organizaciones religiosas (Culto) • Teatros • Cinematógrafos 	<p>COMERCIALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Supermercados • Almacenes por departamentos • Centros Comerciales • Restaurantes • Hoteles • Locales comerciales <p>SERVICIOS COMERCIALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales. <p>BIENESTAR GENERAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Educación y Cultura • Organizaciones religiosas (Culto) • Recreación • Feria • Servicios médicos (Salud) • Teatros • Cinematógrafos • Emisiones de Radio y Televisión

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

4.2. Normas de estacionamientos en Zonas Residenciales según su compatibilidad.

Tabla 29. Actividades de Comercio en las Zonas Residenciales según la compatibilidad B.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS EN LA ZONA RESIDENCIAL SEGÚN SU COMPATIBILIDAD	
Compatibilidad B	
Actividades de Comercio	Normas de Estacionamiento
Restaurantes	Un estacionamiento cada 15 m ² de local
Hoteles	Un estacionamiento cada 2 habitaciones
Locales comerciales	Un estacionamiento cada 50 m ² de área de atención al público, más un estacionamiento cada 50 m ² de área de bodegaje e instalación administrativa
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	Un estacionamiento por cada oficina de hasta 50 m ² , un estacionamiento adicional por cada 50 m ² de excedente.
Finanzas (bancos) y Seguros	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Servicios de esparcimiento	Un estacionamiento por cada 50 m ² de construcción.
Educación y Cultura	<p>Primaria: Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 2 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Secundaria Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 4 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Superior:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Universidad privada:</u> Un estacionamiento por cada 25 m² de construcción. - <u>Universidad estatal:</u> Un estacionamiento por cada 100 m² de construcción. <p>Biblioteca y galerías de arte público: Un estacionamiento por cada 60 m² de área de uso público.</p> <p>Museos: Un estacionamiento por cada 30 m² de exposición.</p>
Organizaciones religiosas (Culto)	Un estacionamiento por cada 25 m ² de construcción
Teatros	Un estacionamiento por cada 10 m ² de construcción
Cinematógrafos	Un estacionamiento por cada 15 m ² de construcción

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 30. Actividades de Comercio en las Zonas Residenciales según la compatibilidad C.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS EN LA ZONA RESIDENCIAL SEGÚN SU COMPATIBILIDAD	
Compatibilidad C	
Actividades de Comercio	Normas de Estacionamiento
Supermercados	Un estacionamiento por cada 30 m ² de área de venta, más un estacionamiento para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Almacenes por departamentos	Un estacionamiento cada por 50 m ² de área de venta, más un estacionamiento para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Centros Comerciales	Un estacionamiento por cada 30 m ² de locales y área de circulación para el público.
Restaurantes	Un estacionamiento cada 25 m ² de local
Hoteles	Un estacionamiento cada 5 habitaciones
Locales comerciales	Un estacionamiento cada 50 m ² de área de atención al público, más un estacionamiento cada 50 m ² de área de bodegaje e instalación administrativa
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	Un estacionamiento por cada dos oficinas de hasta 25 m ² , un estacionamiento adicional por cada 25 m ² de excedente.
Educación y Cultura	<p>Primaria: Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 2 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Secundaria Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 4 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Superior:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Universidad privada:</u> Un estacionamiento por cada 25 m² de construcción. - <u>Universidad estatal:</u> Un estacionamiento por cada 100 m² de construcción. <p>Biblioteca y galerías de arte público: Un estacionamiento por cada 60 m² de área de uso público.</p> <p>Museos: Un estacionamiento por cada 30 m² de exposición.</p>
Organizaciones religiosas (Culto)	Un estacionamiento por cada 25 m ² de construcción
Recreación	<p>Deportes: Un estacionamiento por cada 50 asientos o 25 m² de construcción.</p> <p>Clubes náuticos: Dos estacionamientos por cada 3 atracaderos, para restaurantes el 50% de lo establecido por norma.</p>
Feria	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción
Servicios médicos (Salud)	Sin hospitalización: Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción
Teatros	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción
Cinematógrafos	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción
Emisiones de Radio y Televisión	Un estacionamiento por cada 10 asistentes, o un estacionamiento por cada 10 m ² de área de acceso al público.

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

4.3. Actividades comerciales en los Corredores Comerciales y de Servicios.

Tabla 31. Actividades de Comercio en los Corredores Comerciales y de Servicios según su tipo de compatibilidad

Compatibilidad de uso en los <u>Corredores Comerciales y de Servicios</u>				
Compatibilidad <u>E</u>	Compatibilidad <u>F</u>	Compatibilidad <u>G</u>	Compatibilidad <u>H</u>	Compatibilidad <u>I</u>
<p>COMERCIALES: Comercio al por Mayor Supermercados Almacenes por departamentos Centros Comerciales Restaurantes Hoteles Locales comerciales</p> <p>SERVICIOS</p> <p>COMERCIALES: Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales. Servicios a las empresas Finanzas (bancos) y Seguros Servicios de esparcimiento: Bares/Discoteca</p> <p>COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE Terminales de Transporte</p> <p>BIENESTAR GENERAL Educación y Cultura Organizaciones religiosas (Culto) Recreación Feria Seguridad y gobierno Teatros y Cinematógrafos Emisiones de Radio y Televisión Institutos de investigación y ciencia</p>	<p>COMERCIALES: Comercio al por Mayor Supermercados Almacenes por departamentos Centros Comerciales Restaurantes Hoteles Locales comerciales</p> <p>SERVICIOS</p> <p>COMERCIALES: Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales. Servicios a las empresas Finanzas (bancos) y Seguros Servicios de esparcimiento: Bares/Discoteca Servicios de reparación</p> <p>COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE Terminales de Transporte Reparaciones de Automóviles Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)</p> <p>BIENESTAR GENERAL Educación y Cultura Organizaciones religiosas (Culto) Recreación Feria Servicios médicos (Salud) Seguridad y gobierno Teatros y Cinematógrafos Emisiones de Radio y Televisión Institutos de investigación y ciencia</p>	<p>COMERCIALES: Comercio al por Mayor Supermercados Almacenes por departamentos Centros Comerciales Restaurantes Hoteles Locales comerciales</p> <p>SERVICIOS</p> <p>COMERCIALES: Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales. Servicios a las empresas Finanzas (bancos) y Seguros Servicios de esparcimiento: Bares/Discoteca</p> <p>COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE Terminales de Transporte Reparaciones de Automóviles Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)</p> <p>BIENESTAR GENERAL Educación y Cultura Organizaciones religiosas (Culto) Recreación Feria Servicios médicos (Salud) Seguridad y gobierno Teatros y Cinematógrafos Emisiones de Radio y Televisión Institutos de investigación y ciencia</p>	<p>INDUSTRIAL: Pequeña Industria Mediana Industria</p> <p>COMERCIALES: Comercio al por Mayor Supermercados Almacenes por departamentos Centros Comerciales Restaurantes Hoteles Locales comerciales</p> <p>SERVICIOS</p> <p>COMERCIALES: Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales. Servicios a las empresas Finanzas (bancos) y Seguros Servicios de esparcimiento: Bares/Discoteca</p> <p>COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE Terminales de Transporte Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)</p> <p>BIENESTAR GENERAL Educación y Cultura Organizaciones religiosas (Culto) Recreación Feria Servicios médicos (Salud) Seguridad y gobierno Teatros y Cinematógrafos Emisiones de Radio y Televisión Institutos de investigación y ciencia</p>	<p>INDUSTRIAL: Mediana Industria</p> <p>COMERCIALES: Comercio al por Mayor Supermercados Almacenes por departamentos Centros Comerciales Restaurantes Hoteles Locales comerciales</p> <p>SERVICIOS</p> <p>COMERCIALES: Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales. Servicios a las empresas Finanzas (bancos) y Seguros Servicios de esparcimiento: Bares/Discoteca Servicios de reparación</p> <p>COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE Terminales de Transporte Reparaciones de Automóviles Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)</p> <p>BIENESTAR GENERAL Educación y Cultura Organizaciones religiosas (Culto) Recreación Feria Seguridad y gobierno Teatros y Cinematógrafos Emisiones de Radio y Televisión Institutos de investigación y ciencia</p>

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

4.4. Normas de estacionamientos en los Corredores Comerciales y de Servicios según su compatibilidad.

Tabla 32. Normas de estacionamientos en los Corredores Comerciales y de Servicios según la compatibilidad E.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS EN LOS CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS SEGÚN SU TIPO DE COMPATIBILIDAD	
Compatibilidad E	
Actividades de Comercio	Normas de Estacionamiento
Comercio al por Mayor	Un estacionamiento cada por 50 m ² construcción, más un estacionamiento para camión por cada 500 m ² de construcción.
Supermercados	Un estacionamiento por cada 25 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² , un estacionamiento cada 15 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más un espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Almacenes por departamentos	Un estacionamiento por cada 40 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² , un estacionamiento cada 30 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más un espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Centros Comerciales	Un estacionamiento por cada 30 m ² de locales y área de circulación para el público.
Restaurantes	Un estacionamiento cada 15 m ² de local
Hoteles	Un estacionamiento cada 2 habitaciones
Locales comerciales	Un estacionamiento cada 30 m ² de área de atención al público, más un estacionamiento cada 50 m ² de área de bodegaje e instalación administrativa.
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	Un estacionamiento por cada oficina de hasta 50 m ² , un estacionamiento adicional por cada 50 m ² de excedente.
Servicios a las empresas	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Finanzas (bancos) y Seguros	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Servicios de esparcimiento: Bares/Discoteca	Un estacionamiento por cada 10 m ² de construcción.
Terminales de Transporte	Un estacionamiento por cada 10 m ² de construcción, o un estacionamiento cada 15 usuarios.
Educación y Cultura	<p>Primaria: Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 2 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Secundaria Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 4 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Superior:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Universidad privada:</u> Un estacionamiento por cada 25 m² de construcción. - <u>Universidad estatal:</u> Un estacionamiento por cada 100 m² de construcción. <p>Biblioteca y galerías de arte público: Un estacionamiento por cada 60 m² de área de uso público.</p> <p>Museos: Un estacionamiento por cada 30 m² de exposición.</p>
Organizaciones religiosas (Culto)	Un estacionamiento por cada 15 m ² de construcción
Recreación	<p>Deportes: Un estacionamiento por cada 50 asientos o 25 m² de construcción.</p> <p>Clubes náuticos: Dos estacionamientos por cada 3 atracaderos, para restaurantes el 50% de lo establecido por norma.</p>
Feria	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción cubierta y atención al público
Seguridad y gobierno	Un estacionamiento por cada 40 m ² de construcción.
Teatros y Cinematógrafos	Un estacionamiento por cada 15 m ² de construcción.
Emissiones de Radio y Televisión	Un estacionamiento por cada 10 asistentes, o un estacionamiento cada 10 m ² de área de acceso al público.
Institutos de investigación y ciencia	Un estacionamiento por cada 2 empleados o investigadores.

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 33. Normas de estacionamientos en los Corredores Comerciales y de Servicios según la compatibilidad F.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS EN LOS CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS SEGÚN SU TIPO DE COMPATIBILIDAD	
Compatibilidad F	
Actividades de Comercio	Normas de Estacionamiento
Comercio al por Mayor	Un estacionamiento cada por 50 m ² construcción, más un estacionamiento para camión por cada 500 m ² de construcción.
Supermercados	Un estacionamiento por cada 25 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² , un estacionamiento cada 15 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más un espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Almacenes por departamentos	Un estacionamiento por cada 40 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² , un estacionamiento cada 30 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más un espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Centros Comerciales	Un estacionamiento por cada 30 m ² de locales y área de circulación para el público.
Restaurantes	Un estacionamiento cada 30 m ² de local
Hoteles	Un estacionamiento cada 6 habitaciones
Locales comerciales	Un estacionamiento cada 30 m ² de área de atención al público, más un estacionamiento cada 50 m ² de área de bodegaje e instalación administrativa.
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	Un estacionamiento por cada dos oficinas de hasta 50 m ² , un estacionamiento adicional por cada 50 m ² de excedente.
Servicios a las empresas	Un estacionamiento por cada 40 m ² de construcción.
Finanzas (bancos) y Seguros	Un estacionamiento por cada 40 m ² de construcción.
Servicios de esparcimiento: Bares/Discoteca	Un estacionamiento por cada 50 m ² de construcción.
Servicios de reparación	Un estacionamiento por cada 50 m ² de construcción.
Terminales de Transporte	Un estacionamiento por cada 10 m ² de construcción, o un estacionamiento cada 15 usuarios.
Reparaciones de Automóviles	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción.
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías	Un estacionamiento para camión por cada 500 m ² de construcción más un estacionamiento para vehículo pequeño por cada 150 m ² de construcción.
Educación y Cultura	<p>Primaria: Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 2 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Secundaria: Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 4 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Superior:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Universidad privada:</u> Un estacionamiento por cada 25 m² de construcción. - <u>Universidad estatal:</u> Un estacionamiento por cada 100 m² de construcción. <p>Biblioteca y galerías de arte público: Un estacionamiento por cada 60 m² de área de uso público.</p> <p>Museos: Un estacionamiento por cada 30 m² de exposición.</p>
Organizaciones religiosas (Culto)	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción
Recreación	<p>Deportes: Un estacionamiento por cada 50 asientos o 25 m² de construcción.</p> <p>Clubes náuticos: Dos estacionamientos por cada 3 atracaderos, para restaurantes el 50% de lo establecido por norma.</p>
Feria	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción cubierta y atención al público
Servicios médicos (Salud)	Un estacionamiento por cada 50 m ² de construcción.
Seguridad y gobierno	Un estacionamiento por cada 40 m ² de construcción.
Teatros y Cinematógrafos	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Emisiones de Radio y Televisión	Un estacionamiento por cada 10 asistentes, o un estacionamiento cada 10 m ² de área de acceso al público.
Institutos de investigación y ciencia	Un estacionamiento por cada 2 empleados o investigadores.

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 34. Normas de estacionamientos en los Corredores Comerciales y de Servicios según la compatibilidad G.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS EN LOS CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS SEGÚN SU TIPO DE COMPATIBILIDAD	
Compatibilidad G	
Actividades de Comercio	Normas de Estacionamiento
Comercio al por Mayor	Un estacionamiento cada por 50 m ² construcción, más un estacionamiento para camión por cada 500 m ² de construcción.
Supermercados	Un estacionamiento por cada 25 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² , un estacionamiento cada 15 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más un espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Almacenes por departamentos	Un estacionamiento por cada 40 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² , un estacionamiento cada 30 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más un espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Centros Comerciales	Un estacionamiento por cada 30 m ² de locales y área de circulación para el público.
Restaurantes	Un estacionamiento cada 15 m ² de local
Hoteles	Un estacionamiento cada 3 habitaciones
Locales comerciales	Un estacionamiento cada 30 m ² de área de atención al público, más un estacionamiento cada 50 m ² de área de bodegaje e instalación administrativa.
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	Un estacionamiento por cada oficina de hasta 50 m ² , un estacionamiento adicional por cada 50 m ² de excedente.
Servicios a las empresas	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Finanzas (bancos) y Seguros	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Servicios de esparcimiento: Bares/Discoteca	Un estacionamiento por cada 10 m ² de construcción.
Terminales de Transporte	Un estacionamiento por cada 10 m ² de construcción, o un estacionamiento cada 15 usuarios.
Reparaciones de Automóviles	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción.
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías	Un estacionamiento para camión por cada 500 m ² de construcción más un estacionamiento para vehículo pequeño por cada 150 m ² de construcción.
Educación y Cultura	<p>Primaria: Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 2 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Secundaria Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 4 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Superior:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Universidad privada:</u> Un estacionamiento por cada 25 m² de construcción. - <u>Universidad estatal:</u> Un estacionamiento por cada 100 m² de construcción. <p>Biblioteca y galerías de arte público: Un estacionamiento por cada 60 m² de área de uso público.</p> <p>Museos: Un estacionamiento por cada 30 m² de exposición.</p>
Organizaciones religiosas (Culto)	Un estacionamiento por cada 15 m ² de construcción
Recreación	<p>Deportes: Un estacionamiento por cada 50 asientos o 25 m² de construcción.</p> <p>Clubes náuticos: Dos estacionamientos por cada 3 atracaderos, para restaurantes el 50% de lo establecido por norma.</p>
Feria	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción cubierta y atención al público
Servicios médicos (Salud)	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Seguridad y gobierno	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Teatros y Cinematógrafos	Un estacionamiento por cada 15 m ² de construcción.
Emisiones de Radio y Televisión	Un estacionamiento por cada 10 asistentes, o un estacionamiento cada 10 m ² de área de acceso al público.
Institutos de investigación y ciencia	Un estacionamiento por cada 2 empleados o investigadores.

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 35. Normas de estacionamientos en los Corredores Comerciales y de Servicios según la compatibilidad H.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS EN LOS CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS SEGÚN SU TIPO DE COMPATIBILIDAD	
Compatibilidad H	
Actividades de Comercio	Normas de Estacionamiento
Pequeña Industria.	Un estacionamiento cada por 100 m ² construcción.
Mediana Industria.	Un estacionamiento cada por 100 m ² construcción, más un estacionamiento por cada unidad de transporte propio. (•)
Comercio al por Mayor	Un estacionamiento cada por 50 m ² construcción, más un estacionamiento para camión por cada 500 m ² de construcción.
Supermercados	Un estacionamiento por cada 25 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² , un estacionamiento cada 15 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más un espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Almacenes por departamentos	Un estacionamiento por cada 40 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² , un estacionamiento cada 30 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más un espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Centros Comerciales	Un estacionamiento por cada 30 m ² de locales y área de circulación para el público.
Restaurantes	Un estacionamiento cada 15 m ² de local
Hoteles	Un estacionamiento cada 2 habitaciones
Locales comerciales	Un estacionamiento cada 30 m ² de área de atención al público, más un estacionamiento cada 50 m ² de área de bodegaje e instalación administrativa.
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	Un estacionamiento por cada oficina de hasta 50 m ² , un estacionamiento adicional por cada 50 m ² de excedente.
Servicios a las empresas	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Finanzas (bancos) y Seguros	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Servicios de esparcimiento: Bares/Discoteca	Un estacionamiento por cada 10 m ² de construcción.
Terminales de Transporte	Un estacionamiento por cada 10 m ² de construcción, o un estacionamiento cada 15 usuarios.
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)	Un estacionamiento para camión por cada 500 m ² de construcción más un estacionamiento para vehículo pequeño por cada 150 m ² de construcción.
Educación y Cultura	<p>Primaria: Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 2 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Secundaria Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 4 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Superior:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Universidad privada: Un estacionamiento por cada 25 m² de construcción. - Universidad estatal: Un estacionamiento por cada 100 m² de construcción. <p>Biblioteca y galerías de arte público: Un estacionamiento por cada 60 m² de área de uso público.</p> <p>Museos: Un estacionamiento por cada 30 m² de exposición.</p>
Organizaciones religiosas (Culto)	Un estacionamiento por cada 15 m ² de construcción
Recreación	<p>Deportes: Un estacionamiento por cada 50 asientos o 25 m² de construcción.</p> <p>Clubes náuticos: Dos estacionamientos por cada 3 atracaderos, para restaurantes el 50% de lo establecido por norma.</p>
Feria	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción cubierta y atención al público
Servicios médicos (Salud)	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Seguridad y gobierno	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Teatros y Cinematógrafos	Un estacionamiento por cada 15 m ² de construcción.
Emisiones de Radio y Televisión	Un estacionamiento por cada 10 asistentes, o un estacionamiento cada 10 m ² de área de acceso al público.
Institutos de investigación y ciencia	Un estacionamiento por cada 2 empleados o investigadores.

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 36. Normas de estacionamientos en los Corredores Comerciales y de Servicios según la compatibilidad I.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS EN LOS CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS SEGÚN SU TIPO DE COMPATIBILIDAD	
Compatibilidad I	
Actividades de Comercio	Normas de Estacionamiento
Mediana Industria.	Un estacionamiento cada por 100 m ² construcción, más un estacionamiento por cada unidad de transporte propio. (•)
Comercio al por Mayor	Un estacionamiento cada por 50 m ² construcción, más un estacionamiento para camión por cada 500 m ² de construcción.
Supermercados	Un estacionamiento por cada 25 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² , un estacionamiento cada 15 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más un espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Almacenes por departamentos	Un estacionamiento por cada 40 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² , un estacionamiento cada 30 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más un espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Centros Comerciales	Un estacionamiento por cada 30 m ² de locales y área de circulación para el público.
Restaurantes	Un estacionamiento cada 30 m ² de local
Hoteles	Un estacionamiento cada 3 habitaciones
Locales comerciales	Un estacionamiento cada 30 m ² de área de atención al público, más un estacionamiento cada 50 m ² de área de bodegaje e instalación administrativa.
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	Un estacionamiento por cada dos oficinas de hasta 50 m ² , un estacionamiento adicional por cada 50 m ² de excedente.
Servicios a las empresas	Un estacionamiento por cada 40 m ² de construcción.
Finanzas (bancos) y Seguros	Un estacionamiento por cada 40 m ² de construcción.
Servicios de esparcimiento: Bares/Discoteca	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Servicios de Reparación	Un estacionamiento por cada 50 m ² de construcción.
Terminales de Transporte	Un estacionamiento por cada 10 m ² de construcción, o un estacionamiento cada 15 usuarios.
Reparación de Automóviles	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción.
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)	Un estacionamiento para camión por cada 500 m ² de construcción más un estacionamiento para vehículo pequeño por cada 150 m ² de construcción.
Educación y Cultura	<p>Primaria: Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 2 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Secundaria Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 4 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Superior:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Universidad privada:</u> Un estacionamiento por cada 25 m² de construcción. - <u>Universidad estatal:</u> Un estacionamiento por cada 100 m² de construcción. <p>Biblioteca y galerías de arte público: Un estacionamiento por cada 60 m² de área de uso público.</p> <p>Museos: Un estacionamiento por cada 30 m² de exposición.</p>
Organizaciones religiosas (Culto)	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción
Recreación	<p>Deportes: Un estacionamiento por cada 50 asientos o 25 m² de construcción.</p> <p>Clubes náuticos: Dos estacionamientos por cada 3 atracaderos, para restaurantes el 50% de lo establecido por norma.</p>
Feria	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción cubierta y atención al público
Seguridad y gobierno	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Teatros y Cinematógrafos	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Emisiones de Radio y Televisión	Un estacionamiento por cada 10 asistentes, o un estacionamiento cada 10 m ² de área de acceso al público.
Institutos de investigación y ciencia	Un estacionamiento por cada 2 empleados o investigadores.

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

4.5. Actividades comerciales para Zonas Central, Pericentral, Mixta Residencial e Industrial.

Tabla 37. Actividades de comercio en la Zona Central, Pericentral, Mixta Residencial y Zona Industrial.

ACTIVIDADES DE COMERCIO			
Zona Central	Zona Pericentral	Zona Mixta Residencial	Zona Industrial
<p>COMERCIALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Supermercados • Almacenes por departamentos • Centros Comerciales • Restaurantes • Hoteles • Locales Comerciales <p>SERVICIOS COMERCIALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales. • Servicios de esparcimiento • Finanzas (bancos) y Seguros • Servicios a las empresas • Servicios personales directos <p>COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Servicios relacionados al transporte <p>BIENESTAR GENERAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Educación y Cultura • Organizaciones religiosas (Culto) • Recreación • Teatros • Cinematógrafos • Emisiones de Radio y Televisión • Institutos de investigación 	<p>INDUSTRIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pequeña <p>COMERCIALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Supermercados • Almacenes por departamentos • Centros Comerciales • Restaurantes • Hoteles • Locales Comerciales <p>SERVICIOS COMERCIALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales. • Servicios de esparcimiento • Finanzas (bancos) y Seguros • Servicios a las empresas • Servicios personales directos <p>COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terminales de transporte • Servicios relacionados al transporte • Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas) <p>BIENESTAR GENERAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Educación y Cultura • Organizaciones religiosas (Culto) • Recreación • Feria • Servicios Médicos (Salud) • Seguridad y Gobierno • Teatros • Cinematógrafos • Emisiones de Radio y Televisión • Institutos de investigación 	<p>INDUSTRIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pequeña <p>COMERCIALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Supermercados • Almacenes por departamentos • Centros Comerciales • Restaurantes • Hoteles • Motel • Locales Comerciales <p>SERVICIOS COMERCIALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales. • Servicios de esparcimiento • Finanzas (bancos) y Seguros • Servicios a las empresas • Servicios personales directos • Servicios de Reparación <p>COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terminales de transporte • Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas) <p>BIENESTAR GENERAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Educación y Cultura • Organizaciones religiosas (Culto) • Recreación • Feria • Servicios Médicos (Salud) • Seguridad y Gobierno • Teatros • Cinematógrafos • Emisiones de Radio y Televisión • Institutos de investigación. 	<p>INDUSTRIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pequeña • Mediana • Grande <p>COMERCIALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comercio al por mayor • Supermercados • Restaurantes • Motel <p>SERVICIOS COMERCIALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finanzas (bancos) y Seguros • Servicios a las empresas • Servicios de Reparación <p>COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terminales de transporte • Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas) <p>BIENESTAR GENERAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recreación • Feria • Servicios Médicos (Salud) • Seguridad y Gobierno • Institutos de investigación

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

4.6. Normas de estacionamientos en la Zona Central.

Tabla 38. Normas de estacionamientos para actividades comerciales en la Zona Central.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA ACTIVIDADES COMERCIALES EN LA ZONA CENTRAL	
Actividades de Comercio	Normas de Estacionamiento
Supermercados	Un estacionamiento por cada 30 m ² de área de venta, más un estacionamiento para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Almacenes por departamentos	Un estacionamiento cada por 50 m ² de área de venta, más un estacionamiento para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Centros Comerciales	Un estacionamiento por cada 35 m ² de locales y área de circulación para el público.
Restaurantes	Un estacionamiento cada 30 m ² de local
Hoteles	Un estacionamiento cada 3 habitaciones
Locales comerciales	Un estacionamiento cada 50 m ² de área de atención al público, más un estacionamiento cada 150 m ² de área de bodegaje e instalación administrativa
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	Un estacionamiento por cada dos oficinas de hasta 50 m ² , un estacionamiento adicional por cada 50 m ² de excedente.
Servicios de Esparcimiento	Bares y discotecas: Un estacionamiento por cada 20 m ² de área de construcción.
Finanzas (Bancos) y Seguros	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción
Servicios a las empresas	Un estacionamiento por cada 30 m ² de área de construcción
Servicios personales directos	Un estacionamiento por cada local de hasta 50 m ² , más un estacionamiento adicional por cada 15 m ² de excedente.
Servicios relacionados al transporte	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción.
Educación y Cultura	<p>Primaria: Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 2 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Secundaria Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 4 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Superior:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Universidad privada:</u> Un estacionamiento por cada 25 m² de construcción. - <u>Universidad estatal:</u> Un estacionamiento por cada 100 m² de construcción. <p>Biblioteca y galerías de arte público: Un estacionamiento por cada 60 m² de área de uso público.</p> <p>Museos: Un estacionamiento por cada 30 m² de exposición.</p>
Organizaciones religiosas (Culto)	Un estacionamiento por cada 35 m ² de construcción
Recreación	Clubes náuticos: Dos estacionamientos por cada 3 atracaderos, para restaurantes el 50% de lo establecido por norma.
Teatros	Un estacionamiento por cada 15 m ² de construcción
Cinematógrafos	Un estacionamiento por cada 20 m ² de área de construcción
Emisiones de Radio y Televisión	Un estacionamiento por cada 10 asistentes, o un estacionamiento por cada 10 m ² de área de acceso al público.
Institutos de Investigación y Ciencia	Un estacionamiento por cada dos Empleados o Investigadores

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

4.7. Normas de estacionamientos en la Zona Pericentral.

Tabla 39. Normas de estacionamientos para actividades comerciales en la Zona Pericentral.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA ACTIVIDADES COMERCIALES EN LA ZONA PERICENTRAL	
Actividades de Comercio	Normas de Estacionamiento
Pequeña Industria	Un estacionamiento por cada 100 m ² de construcción
Supermercados	Un estacionamiento por cada 30 m ² de área de venta, más un estacionamiento para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Almacenes por departamentos	Un estacionamiento cada por 50 m ² de área de venta, más un estacionamiento para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Centros Comerciales	Un estacionamiento por cada 35 m ² de locales y área de circulación para el público.
Restaurantes	Un estacionamiento cada 40 m ² de local
Hoteles	Un estacionamiento cada 5 habitaciones
Locales comerciales	Un estacionamiento cada 40 m ² de área de atención al público, más un estacionamiento cada 150 m ² de área de bodegaje e instalación administrativa
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	Un estacionamiento por cada dos oficinas de hasta 50 m ² , un estacionamiento adicional por cada 50 m ² de excedente.
Servicios de Esparcimiento	Bares y discotecas: Un estacionamiento por cada 20 m ² de área de construcción.
Finanzas (Bancos) y Seguros	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción
Servicios a las empresas	Un estacionamiento por cada 40 m ² de área de construcción
Servicios personales directos	Un estacionamiento por cada local de hasta 50 m ² , más un estacionamiento adicional por cada 15 m ² de excedente.
Terminales de Transporte	Un estacionamiento por cada 10 m ² de construcción o un estacionamiento por cada 15 usuarios.
Servicios relacionados al transporte	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción.
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)	Un estacionamiento para camión por cada 500 m ² de construcción más un estacionamiento para vehículo pequeño por cada 150 m ² de construcción.
Educación y Cultura	<p>Primaria: Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 2 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Secundaria: Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 4 estacionamientos para visitantes.</p> <p>Superior:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Universidad privada:</u> Un estacionamiento por cada 25 m² de construcción. - <u>Universidad estatal:</u> Un estacionamiento por cada 100 m² de construcción. <p>Biblioteca y galerías de arte público: Un estacionamiento por cada 60 m² de área de uso público.</p> <p>Museos: Un estacionamiento por cada 30 m² de exposición.</p>
Organizaciones religiosas (Culto)	Un estacionamiento por cada 35 m ² de construcción
Recreación	<p>Deportes: Un estacionamiento por cada 50 asientos o 25 m² de construcción.</p> <p>Clubes náuticos: Dos estacionamientos por cada 3 atracaderos, para restaurantes el 50% de lo establecido por norma.</p>
Feria	Un estacionamiento por cada 20 m ² de área de construcción cubierta y de atención al público.
Servicios Médicos (Salud)	<p>Sin Hospitalización: Un estacionamiento por cada 30 m² de construcción.</p> <p>Con Hospitalización: Un estacionamiento por cada 2 camas.</p>
Seguridad y Gobierno	Un estacionamiento por cada 40 m ² de construcción.
Teatros	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción
Cinematógrafos	Un estacionamiento por cada 20 m ² de área de construcción
Emisiones de Radio y Televisión	Un estacionamiento por cada 10 asistentes, o un estacionamiento por cada 10 m ² de área de acceso al público.
Institutos de Investigación y Ciencia	Un estacionamiento por cada dos Empleados o Investigadores

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

4.8. Normas de estacionamientos en la Zona Mixta Residencial.

Tabla 40. Normas de estacionamientos para actividades comerciales en la Zona Mixta Residencial.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA ACTIVIDADES COMERCIALES EN LA ZONA MIXTA RESIDENCIAL	
Actividades de Comercio	Normas de Estacionamiento
Pequeña Industria	Un estacionamiento por cada 100 m ² de construcción
Supermercados	Un estacionamiento por cada 30 m ² de área de venta, más un estacionamiento para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Almacenes por departamentos	Un estacionamiento cada por 50 m ² de área de venta, más un estacionamiento para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Centros Comerciales	Un estacionamiento por cada 35 m ² de locales y área de circulación para el público.
Restaurantes	Un estacionamiento cada 50 m ² de local
Hoteles	Un estacionamiento cada 6 habitaciones
Motel	Un estacionamiento cada 5 habitaciones
Locales comerciales	Un estacionamiento cada 50 m ² de área de atención al público, más un estacionamiento cada 150 m ² de área de bodegaje e instalación administrativa
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	Un estacionamiento por cada cuatro oficinas de hasta 50 m ² , un estacionamiento adicional por cada 50 m ² de excedente.
Servicios de Esparcimiento	Bares y discotecas: Un estacionamiento por cada 50 m ² de área de construcción.
Finanzas (Bancos) y Seguros	Un estacionamiento por cada 40 m ² de construcción
Servicios a las empresas	Un estacionamiento por cada 50 m ² de área de construcción
Servicios personales directos	Un estacionamiento por cada local de hasta 50 m ² , más un estacionamiento adicional por cada 15 m ² de excedente.
Servicios de reparación.	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción
Terminales de Transporte	Un estacionamiento por cada 10 m ² de construcción o un estacionamiento por cada 15 usuarios.
Servicios relacionados al transporte	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción.
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)	Un estacionamiento para camión por cada 500 m ² de construcción más un estacionamiento para vehículo pequeño por cada 150 m ² de construcción.
Educación y Cultura	Primaria: Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 2 estacionamientos para visitantes. Secundaria Un estacionamiento por cada 2 aulas, más 4 estacionamientos para visitantes. Superior: - <u>Universidad privada:</u> Un estacionamiento por cada 25 m ² de construcción. - <u>Universidad estatal:</u> Un estacionamiento por cada 100 m ² de construcción. Biblioteca y galerías de arte público: Un estacionamiento por cada 60 m ² de área de uso público. Museos: Un estacionamiento por cada 30 m ² de exposición.
Organizaciones religiosas (Culto)	Un estacionamiento por cada 35 m ² de construcción
Recreación	Deportes: Un estacionamiento por cada 50 asientos o 25 m ² de construcción. Clubes náuticos: Dos estacionamientos por cada 3 atracaderos, para restaurantes el 50% de lo establecido por norma.
Feria	Un estacionamiento por cada 20 m ² de área de construcción cubierta y de atención al público.
Servicios Médicos (Salud)	Sin Hospitalización: Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción. Con Hospitalización: Un estacionamiento por cada 3 camas.
Seguridad y Gobierno	Un estacionamiento por cada 40 m ² de construcción.
Teatros	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción
Cinematógrafos	Un estacionamiento por cada 35 m ² de área de construcción
Emisiones de Radio y Televisión	Un estacionamiento por cada 10 asistentes, o un estacionamiento por cada 10 m ² de área de acceso al público.
Institutos de Investigación y Ciencia	Un estacionamiento por cada dos Empleados o Investigadores

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

4.9. Normas de estacionamientos en la Zona Industrial.

Tabla 41. Normas de estacionamientos para actividades comerciales en la Zona Industrial.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA ACTIVIDADES COMERCIALES EN LA ZONA INDUSTRIAL	
Actividades de Comercio	Normas de Estacionamiento
Pequeña Industria	Un estacionamiento por cada 100 m ² de construcción
Mediana Industria	Un estacionamiento por cada 100 m ² de construcción, más un estacionamiento por cada unidad de transporte propio.
Grande Industria	Un estacionamiento por cada 100 m ² de construcción, más un estacionamiento por cada unidad de transporte propio.
Comercio al por Mayor	Un estacionamiento por cada 50 m ² de construcción, más un estacionamiento para camiones por cada 500 m ² de construcción.
Supermercados	Un estacionamiento por cada 30 m ² de área de venta, más un estacionamiento para camión por cada 400 m ² de área de bodegaje.
Restaurantes	Un estacionamiento cada 25 m ² de local
Motel	Un estacionamiento cada 2 habitaciones
Finanzas (Bancos) y Seguros	Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción
Servicios a las empresas	Un estacionamiento por cada 50 m ² de área de construcción
Servicios de reparación	Un estacionamiento por cada 20 m ² de construcción
Terminales de Transporte	Un estacionamiento por cada 10 m ² de construcción o un estacionamiento por cada 15 usuarios.
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)	Un estacionamiento para camión por cada 500 m ² de construcción más un estacionamiento para vehículo pequeño por cada 150 m ² de construcción.
Recreación	Deportes: Un estacionamiento por cada 50 asientos o 25 m ² de construcción.
Feria	Un estacionamiento por cada 20 m ² de área de construcción cubierta y de atención al público.
Servicios Médicos (Salud)	Sin Hospitalización: Un estacionamiento por cada 30 m ² de construcción.
Seguridad y Gobierno	Un estacionamiento por cada 40 m ² de construcción.
Institutos de Investigación y Ciencia	Un estacionamiento por cada dos Empleados o Investigadores

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

5. REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL - GACETA 21

En la gaceta 21, constan algunos artículos para ser incorporados o reemplazados de la Ordenanza Sustitutiva, los cuales son mencionados en el siguiente cuadro:

Tabla 42. Cuadro comparativo entre los códigos de la Ordenanza Sustitutiva y la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva.

	Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000	Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2011 – Gaceta 21
Artículos para incorporar	<p>Art.4. Documentos Complementarios.- Para la aplicación e interpretación de esta Ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detalla a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plano de Subzonas de la Ciudad de Guayaquil y de sus Áreas de Expansión, y sus mosaicos (Anexo No.1). - Planos de Subzonas de las Cabeceras Parroquiales del Cantón Guayaquil (Anexo No.2). - Cuadros de Compatibilidad de Usos (Anexo No.3). - Cuadros de Normas de Edificación (Anexo No.4.) - Cuadros de Normas de Estacionamientos (Anexo No.5). - Código Municipal de Arquitectura. 	<p>Art. 1.- De la Codificación General de Actividades.- Incorpórese en el artículo 4 de la “Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcción del Cantón Guayaquil” como “Documento Complementario” el denominado “CODIFICACIÓN GENERAL DE ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO”, contenida en el ANEXO 1 de la presente Ordenanza Reformatoria.</p> <p>Art. 3.- Incorpórese a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones del Cantón Guayaquil, los CUADRO DE REQUERIMIENTOS Y ÁREAS MÍNIMAS POR TIPO DE ESTABLECIMIENTO, contenido en el ANEXO 3 de la presente Ordenanza.</p>



Artículos que se reemplazan	<p>Art.7. Excepción a las Normas.- La exigibilidad, parcial o total, de las normas se exceptuará en los siguientes casos:</p> <p>7.1. Inaplicabilidad de normas por condiciones de edificabilidad previa.- Si la tipología de edificación o condición de ordenamiento prescrita para una subzona sea distinta a la predominante en el sitio, el caso será motivo de informe particular y conjunto de DECAM y DUPOT a fin de determinar la clasificación y, o condición de edificabilidad aplicables.</p>	<p>Art. 5.- Reemplácese el contenido del numeral 7.1 del artículo 7 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, publicada por la prensa el 5 de agosto de 2000, por otro que diga lo siguiente:</p> <p>“7.1. Inaplicabilidad de normas por condiciones de edificabilidad previa.- Si la tipología de edificación y/o condición de ordenamiento prescrita para una subzona sea distinta a la de las edificaciones existentes en la manzana del caso, así como en las edificaciones de los predios frentistas de la manzana circundantes y adyacentes, en 50% o más, el caso será motivo de un informe particular y en forma conjunta por parte de la DECAM y DOIT, en donde se determinarán las condiciones de edificabilidad aplicables”.</p>
	<p>14.3. Densidad Poblacional.- Permite cuantificar la utilización urbanística del suelo, para lo que se establecerá el número de habitantes u ocupantes permanentes de una edificación, multiplicando el área del lote o solar por la densidad neta establecida para la correspondiente subzona.</p>	<p>Art. 6.- Reemplácese el contenido del numeral 14.3 del artículo 14 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, publicada por la prensa el 5 de agosto de 2000, por otro que diga lo siguiente:</p> <p>“14.3. Densidad Poblacional.- Permite cuantificar la utilización urbanística del suelo, para lo que se establecerá el número de habitantes u ocupantes permanentes de una edificación, multiplicando el área del lote o solar por la densidad neta establecida para la correspondiente subzona o reglamento respectivo. Dicho resultado será transformado finalmente en Unidades de Viviendas (UV) permisibles, que se lo establecerá dividiéndolo para un promedio familiar de 4 o 5 personas, factor que se lo aplicará en función de las características y capacidades instaladas en materia de infraestructura sanitaria, vial, y de otros servicios públicos en el sector ($UV = \text{Área lote o solar} \times \text{Densidad Neta aplicable} / 4-5 \text{ personas por familia}$)”</p>

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000) y la (Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil. Gaceta Oficial N. 21, 2011).



En la Página del Municipio se obtiene la gaceta 21 del lunes 31 de octubre del 2011.

La Gaceta 21 está formada por 3 Anexos, en donde se establecen los parámetros de normativa para las actividades de comercio.

Tabla 43. Contenido general de Gaceta 21.

GACETA 21	ANEXO 1: CODIFICACIÓN GENERAL DE ACTIVIDADES
	ANEXO 2: CUADROS DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO
	ANEXO 3: CUADROS DE REQUERIMIENTOS Y ÁREAS MÍNIMAS POR TIPO DE ESTABLECIMIENTO

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil. Gaceta Oficial N. 21, 2011).

CAPÍTULO III

1. APLICACIÓN PRÁCTICA : EJERCICIOS

1.1. Desarrollo de un registro de construcción por **AUMENTO Y REMODELACIÓN**.

1.1.1. Documentación previa:

- Código predial (catastral) del lote o bien inmueble con el que se trabajará.
- Sacar Certificado de Avalúo.
- Tener registrado en la hoja de RUTA los parámetros de normativa.
- Contar con los planos arquitectónicos digitalizados en función de la normativa según la ordenanza.
- Información del proyecto sobre materiales y uso de suelo.
- Cédula del o los solicitantes.
- Cédula del arquitecto que diseñó el proyecto.
- Cédula del Arq. o ing. Civil que asuma como responsable técnico de la obra.
- Resumen del registro del empleador.
- Sacar liquidación y póliza.
- Carta de responsabilidad técnica sobre diseño estructural - sanitario, diseño eléctrico y telefónico, debidamente notariado.
- En caso de que amerite se debe tener un certificado de impacto ambiental y desechos sólidos.
- Disposiciones técnicas del Benemérito Cuerpo de Bomberos.

Todos los documentos deben estar escaneados.

Nota:	<ul style="list-style-type: none"> - Todos los documentos deberán ser ingresados desde la cuenta virtual municipal del propietario del lote. - Este ejercicio de solicitud de un registro de construcción es solo con las normas de la ordenanza sustitutiva, no se da con ordenanza de reglamento interno de urbanización.
--------------	---

1.1.2. Consultar la Ordenanza o normativa Con el Código predial (catastral) del lote o bien inmueble.

2. Buscar la página en Google: Guayaquil.gov.ec / [municipio de Guayaquil](#)
3. Buscar en la segunda ventana hacia abajo: **Servicio en línea** y dar clic en **Ver más**



Figura 44. Opción de servicios en línea.
Fuente: Obtenido de, Guayaquil.gov.ec

4. Se abre ventana, en donde se debe dirigir en **INICIAR SESIÓN**.



Figura 45. Ventana principal de servicios en línea.
Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gov.ec/STL10002.aspx>

- Se abre una ventana en donde se debe ingresar el usuario y contraseña para entrar a la cuenta, luego se da clic en **INICIAR SESIÓN**.



Figura 46. Ventana Principal para ingresar a la cuenta municipal.

Fuente: Obtenido de, https://login.microsoftonline.com/municipiogve.onmicrosoft.com/oauth2/authorize?client_id=bb2a2e3a-c5e7-4f0a-88e0

- Una vez que se da clic en **iniciar sesión**, aparece la ventana de servicios en línea, se da clic en uso de suelo en la palabra **consultar**



Figura 47. Ventana Principal de Servicios en Línea.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/STL10002.aspx>

7. Se abre ventana donde se debe **ingresar el código catastral** del lote o bien inmueble.

Usted se encuentra en: **Uso del Suelo**. Desde esta página podrá realizar consultas del uso de su domicilio para conocer sobre la actividad o actividades comerciales, industriales que se pueden desarrollar.


Usted puede realizar las siguientes consultas



Afectación de solar



Urbanizaciones



Uso de Suelo



DIV./Fusión de Solar

¿Cómo obtener el código Catastral?

Para acceder a este servicio, necesita ingresar su Código Catastral. Este Código podrá encontrarlo en la parte superior derecha de su Comprobante de Pago de Impuesto Predial, a continuación del nombre del contribuyente. Una vez ubicado el código, por favor ingrese cada segmento de números en las casillas correspondientes, seguido del código de seguridad, el mismo que se encuentra en la parte inferior de esta hoja. La consulta Urbanizaciones no requiere el ingreso de un código predial.



Seleccione la ciudad/parroquia:

Sector	Manzana	Lote	División	Phv	Phh	Número
<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="127"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1"/>

Antes de enviar la consulta, por favor digite la siguiente clave respetando mayúsculas y minúsculas:

Recuerde llenar este campo

Figura 48. Ventana para ingresar el código catastral.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00001.aspx>

8. Se abre una página que muestra **datos del predio**, la dimensión del solar, sus linderos y mensuras.

Servicios en línea
Inicio

Usted se encuentra en: **Uso del Suelo**. Desde esta página podrá realizar consultas del uso de su domicilio para conocer sobre la actividad o actividades comerciales, industriales que se pueden desarrollar.

Datos del predio

Población:	GUAYAQUIL		
Código:	012-0127-007-0-0-0-1		
RUC/CI:	-		
Propietario(s):	-		
Dirección:	LEDESMA P. P. GOMEZ Y AYACUCHO		
Lindero norte:	SOLAR 08	Lindero sur:	SOLAR 06
Lindero este:	LEDESMA	Lindero oeste:	SOLAR 02
Longitud norte:	22,00 mtrs.	Longitud sur:	22,00 mtrs.
Longitud este:	15,00 mtrs.	Longitud oeste:	15,00 mtrs.
Estado:	CONSTRUIDO	Área escritura:	326,70 mtrs.

Información Catastral:
Según el Sistema del Dpto. de Avalúos y Registros, el predio cuenta con 2 edificación(es):

Nro. Anexo	Nro. Pisos
0	1
1	1

Procesos

- Afectación de solar
- Urbanizaciones
- Uso de Suelo
- DIV/Fusión de Solar

En esta página se da clic en [DIV/Fusión de solar](#), para conocer en qué **zona** se encuentra ubicado el predio.

Si se da clic en uso de suelo aparece la compatibilidad del uso de suelo.

Figura 49. Ventana que muestra los datos generales del predio.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00001.aspx>

9. Aparece nueva página de [DIV/fusión de solar](#), en donde se muestra en datos del predio la zona y número de ubicación del predio, para este caso ZMR - 2.

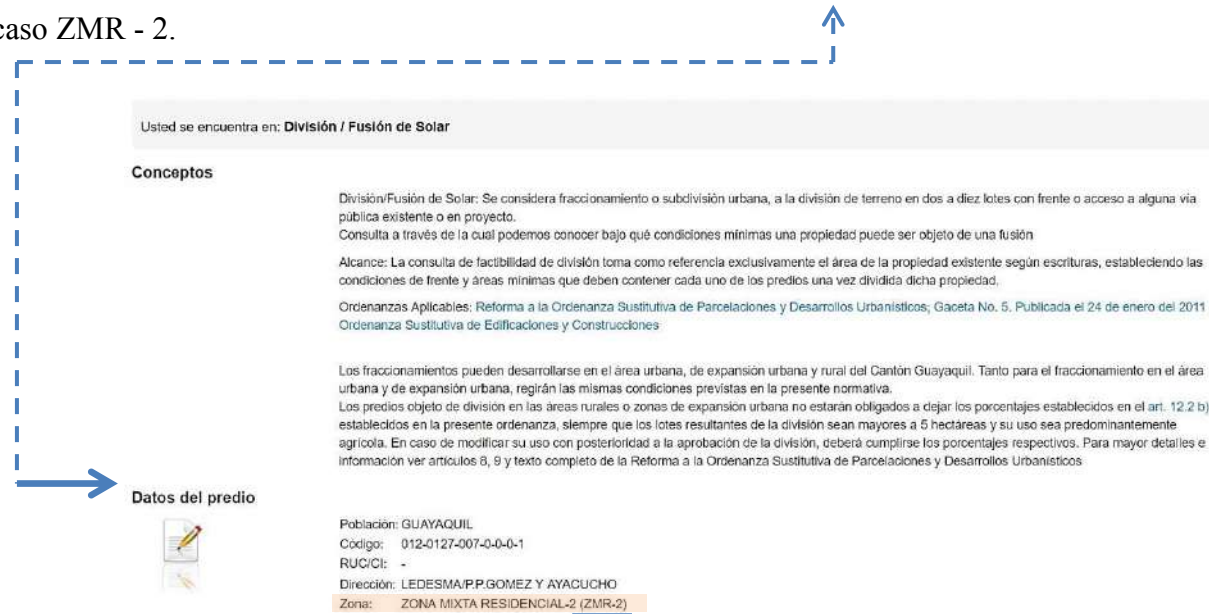


Figura 50. Ventana de DIV/Fusión de solar.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00003.aspx>

10. Obtenido la zona y su número (ZMR - 2), se hace clic en la flecha que lleva a la página anterior, para consultar en uso de suelo el tipo de compatibilidad de la zona.

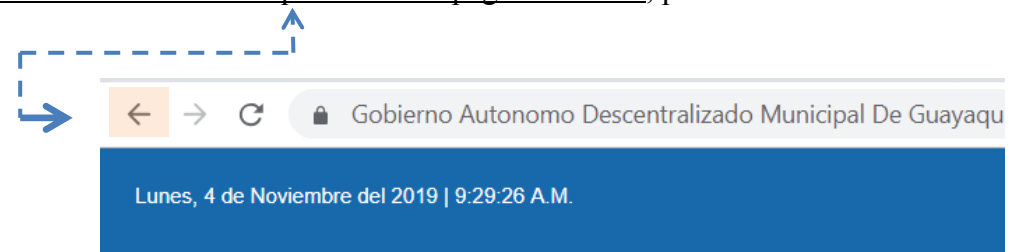


Figura 51. Menú de opciones rápida, ubicada en la parte superior izquierda de la ventana.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00003.aspx>

11. Se abre la página de **uso de suelo**, en **datos del predio** en la parte donde indica zona aparece el tipo de compatibilidad, para este caso sería **D (ZMR – 2D)**

Usted se encuentra en: **Uso del Suelo**

Conceptos

Uso de Suelo: Consulta a través de la cual podemos conocer la actividad(o actividades) comercial(es), industrial(es) o de servicio(s), que se permite(n) desarrollar en un predio específico, de acuerdo a Ordenanzas.
Adicionalmente, permite conocer las condiciones que debe reunir el local dentro del cual se prevea desarrollar la actividad consultada.

Alcance: La consulta de uso del suelo, sirve única y exclusivamente para conocer la posibilidad de desarrollar una actividad específica.

Ordenanza Aplicable: Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones y su reformatoria
Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil (Gaceta Oficial No.21); Ordenanza Sustitutiva de Reglamentos Urbanización Kennedy Norte

Datos del predio

Población: GUAYAQUIL
Código: 012-0127-007-0-0-0-1
RUC/CI: -
Dirección: LEDESMA/P.P.GOMEZ Y AYACUCHO
Zona: ZONA MIXTA RESIDENCIAL-D (ZMR-D)

Lindero norte: SOLAR 08	Lindero sur: SOLAR 06
Lindero este: LEDESMA	Lindero oeste: SOLAR 02
Longitud norte: 22.00 mtrs.	Longitud sur: 22.00 mtrs.
Longitud este: 15.00 mtrs.	Longitud oeste: 15.00 mtrs.
Estado: CONSTRUIDO	Área escritura: 326.70 mtrs.
Plano:	

Figura 52. Ventana de uso de suelo.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00005.aspx>

NOTA: En el ejercicio se tiene una compatibilidad D, lo cual indica que en ese lote se pueden generar algunas actividades de comercio, las cuales están en la ventana de uso de suelo de la página del municipio y en el anexo 5 de la ordenanza sustitutiva.

Teniendo la zona (ZMR – 2), en los cuadros de la ordenanza sustitutiva de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil, se ubica los parámetros de la normativa que regirán el diseño del proyecto en el lote.

Tabla 44. Zona Mixta Residencial (ZMR).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZMR – 1	---	Si	Si	---	Si	---	Más de 500 m ²	Mínimo 20 ml.	260	0,70	1,00	15 m.	v	0,10	3 m.	Para usos no residenciales ver las Normas de Estacionamiento, Anexo No 5.
	---	Si	---	Si	---	---	200 - 500 m ²	10 - 15 ml.	260	0,80	1,60	0,15	v	0,10	2 m.	
ZMR – 2	Si	---	---	---	---	---	80 - 200 m ²	8 - 10 ml.	1300	0,70	2,50	1,00	---	---	0,20	
	Si	---	---	---	---	---	Más de 200 m ²	10 - 12 ml.	1300	0,70	3,20	1,00	---	---	0,20	
ZMR – 3	---	Si	---	---	Si	---	80 - 100 m ²	6 - 8 ml.	1000	0,80	1,50	1,00	---	---	0,20	
	---	Si	---	---	Si	---	101 - 200 m ²	8 - 10 ml.	1000	0,80	2,40	1,00	---	---	0,20	
ZMR – 4 (*)	---	Si	---	---	Si	---	80 - 100 m ²	6 - 8 ml.	800	0,80	1,60	1,00	---	---	0,20	
	---	Si	---	---	Si	---	101 - 200 m ²	8 - 10 ml.	800	0,80	2,40	1,00	---	---	0,20	

Los soportales tendrán un ancho de 3m. Su altura fluctuara entre (3 y 4) m, siempre y cuando no tenga volado sobre acera.

(*) Esta normativa es aplicable tanto para las zonas ZMR y ZMR – NC.

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

1.1.3. Desarrollo de los parámetros de normativa según cuadro de la Ordenanza Sustitutiva.

Tabla 45. Cálculo del COS.

Cálculo del COS	<p>COS: Coeficiente de la norma x Área del lote</p> <p>COS: 0,70 (Coeficiente de la norma) x 326,70 m² (Área del lote)</p> <p>COS: 228,69 m²</p>
-----------------	--

NOTA: Para el municipio el valor obtenido del **COS NO ES RELEVANTE**, sobre el valor del COS **PREVALECE LOS M2 EN PLANTA BAJA RESPETANDO LOS RETIROS.**

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 46. Cálculo del CUS y DENSIDAD NETA.

<p>Cálculo del CUS</p>	<p>CUS = Coeficiente de la norma x Área de Lote + 5% de tolerancia CUS: 3,20 (Coeficiente de la norma) x 326,70 m² (Área de Lote) + 5% de tolerancia CUS: 1045,44 m² + 5% de tolerancia CUS: 1045,44 m² + 55,272 m² CUS: 1097,71 m² de CONSTRUCCIÓN</p>
<p>Cálculo de la DENSIDAD NETA</p>	<p>DENSIDAD NETA = $\frac{(Coeficiente\ de\ la\ Densidad\ Neta\ x\ Area\ de\ Lote)/10000\ m^2}{5\ (Promedio\ familiar)}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{1300\ x\ 326,70\ m^2/10000\ m^2}{5}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{424,71\ m^2/10000\ m^2}{5}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{42,471}{5}$ → Número de habitantes permitidos en el Lote, según infraestructura del sector.</p> <p>DENSIDAD NETA = 8,49 ~ 8 U.V. (Unidades de vivienda)</p>

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 47. Cálculo de la Altura.

ALTURA	<p>Según Art. 14.5. de la Ordenanza Sustitutiva, la altura será resultado de multiplicar la dimensión promedio de los frentes del lote por el coeficiente indicado en los cuadros de la Ordenanza.</p> <p>Nota: Para nuestro debemos observar el coeficiente indicado en el cuadro de la ZMR - 2</p> <p style="padding-left: 40px;">Altura = Coeficiente de la norma x Promedio de los frente del lote</p> <p style="padding-left: 40px;">Altura = 1,00 (Coeficiente de la norma) x 15,00 m. (Promedio de los frente del lote)</p> <p style="padding-left: 40px;">Altura = 15,00 m.</p>
---------------	---

NOTA: Para el municipio el valor obtenido en la **ALTURA NO ES RELEVANTE**, sobre el valor de la ALTURA **PREVALECE LOS M2 DE CONSTRUCCIÓN OBTENIDO EN EL CUS.**

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 48. Soportal para el Lote.

SOPORTAL	<p>Según el cuadro de Ordenanza el lote cuenta con Soportal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancho de Soportal: 3 metros (m), según Art. 12.1.A. de la Ordenanza Sustitutita - Altura de Soportal: 3,50 m. Art. 11.3 de la Ordenanza Sustitutita
-----------------	---

NOTA: Como en el cuadro de la Ordenanza se indica que el lote debe **respetar SOPORTAL**, el lote **NO** va a tener **Retiro Frontal** ni **Retiros Laterales.**

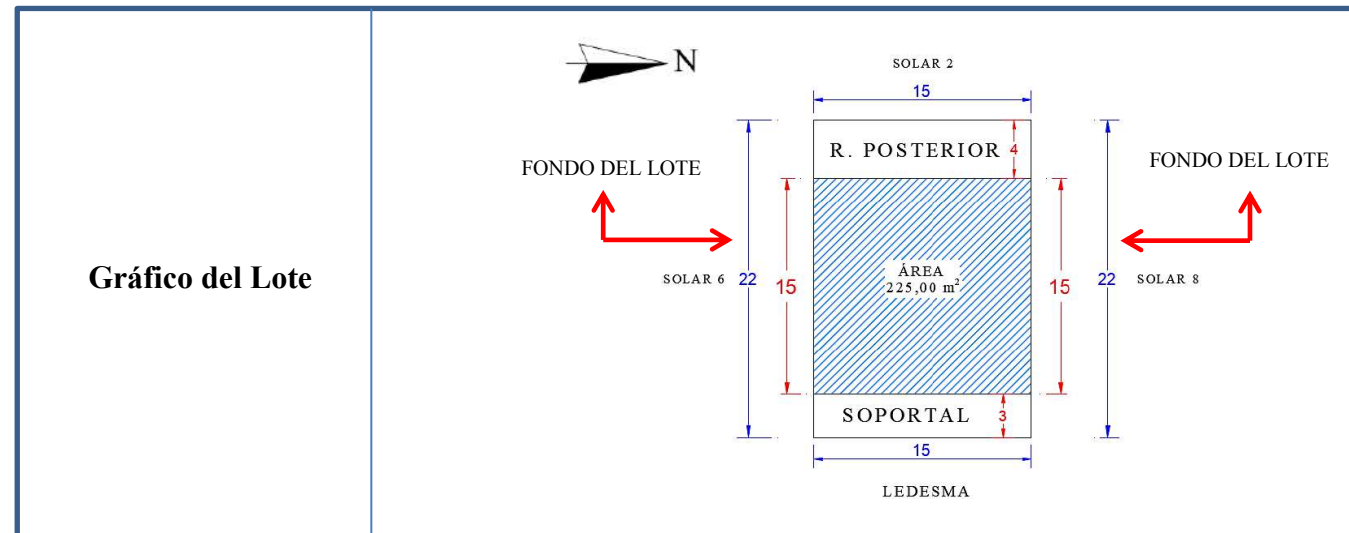
Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 49. Cálculo de Retiros para el Lote.

RETIROS

Según el cuadro de Ordenanza el lote cuenta con los siguientes retiros:

- **Frontal:** --- (A línea de lindero – Sin Retiro Frontal) – Según ordenanza con soportal de 3 m. de ancho.
- **Laterales:** --- (A línea de lindero – Sin Retiros Laterales)
- **Posterior:** El cuadro de Ordenanza nos muestra un **coeficiente** de **0,20**, para saber el valor del retiro se debe calcular conforme al promedio de los fondos del lote como lo indica el Art. 14.6.2 de la Ordenanza Sustitutiva.



Retiro Posterior = Coeficiente de la Ordenanza x El promedio de los fondos del lote

Retiro Posterior = $0,20 \times 22 = 4,40$

Retiro Posterior = 4,40 m. ➔ Según Art. 14.6.2.d de la Ordenanza Sustitutiva el Retiro Posterior será de **4 metros (m)**.

Los lotes que tengan de fondo más de 20 metros el retiro posterior podrá ser mínimo de 4 metros.

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

1.1.4. Cálculo de liquidación y póliza

Una vez que se obtienen los datos de normativa establecidos en el cuadro de la ordenanza, se debe calcular el valor de la liquidación. El certificado de avalúo sirve para el cálculo de la liquidación del registro de construcción. En este, están estipulados tres datos importantes:

- Superficie construida del predio;
- **Tipo de edificación;** y
- Valor del M2 de construcción.

El tipo de edificación permite buscar en la **GACETA 26** el costo del M2 según el tipo de edificación, y corroborar o rectificar el que muestra el certificado.

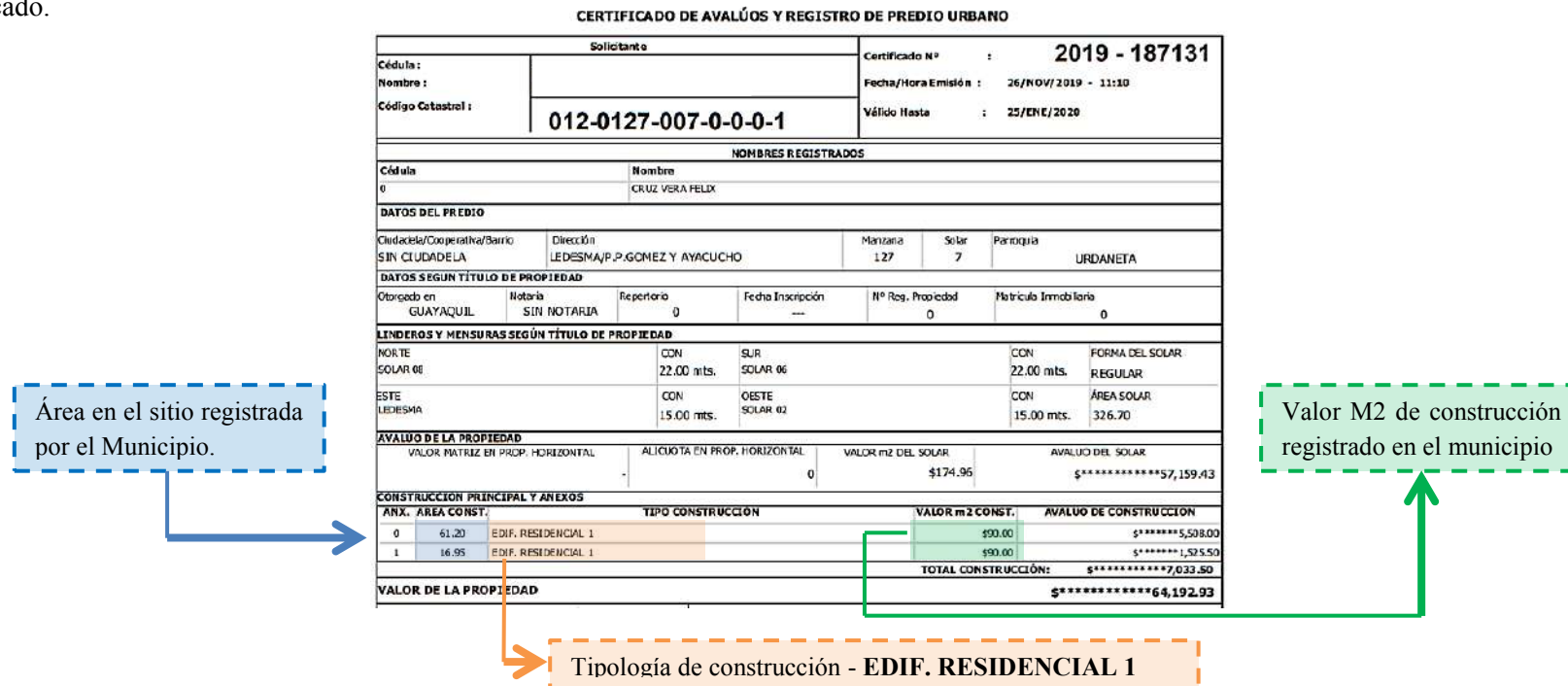


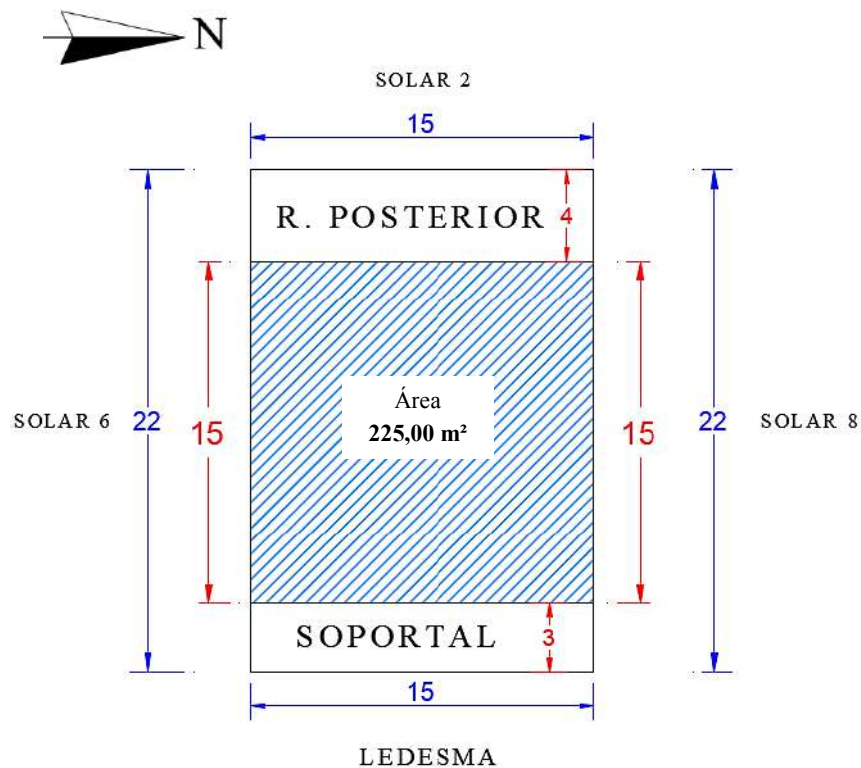
Figura 53. Datos a considerar en el Certificado de Avalúos, para el cálculo de Liquidación.

Fuente: Elaboración de autores, a través de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Certificados/CAT14002.aspx>.

Para el cálculo de la liquidación y póliza, es necesario conocer el área que va a tener el proyecto en planta baja y respectivas plantas altas hasta agotar el CUS.

Tabla 50. Cálculo de superficie de planta baja.

CÁLCULO DE SUPERFICIE DE PLANTA BAJA



1. Realizar el gráfico del lote con el retiro posterior y el soportal que se debe respetar según el cuadro de la ordenanza.
2. Se procede a restar de las dimensiones del lote los 4 metros del ancho del retiro posterior y los 3 metros del ancho del soportal.

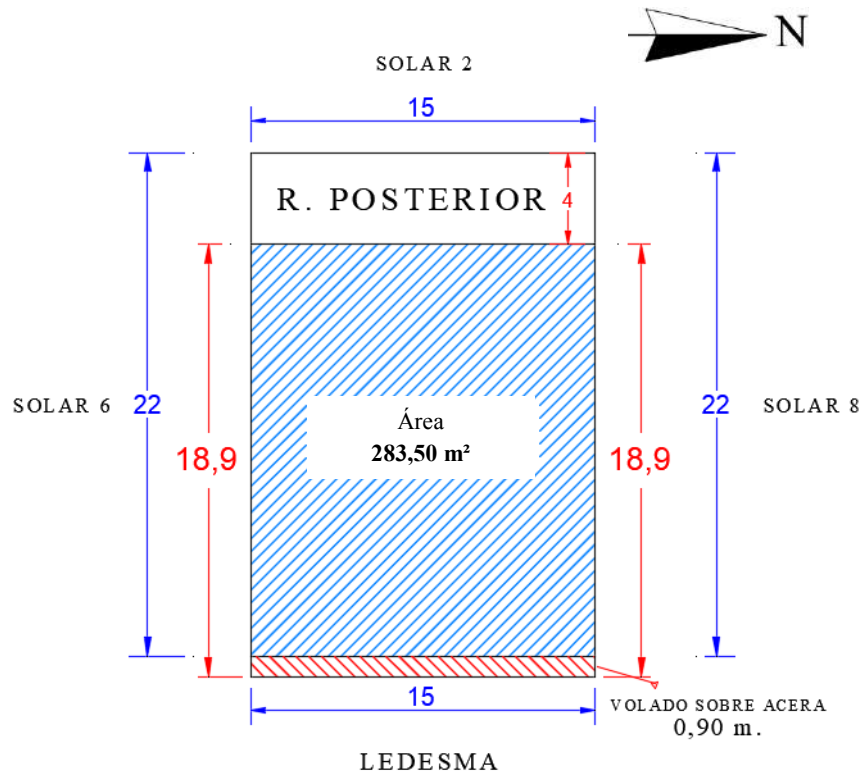
$$22 - 4 - 3 = 15 \text{ metros.}$$

$$(15 \times 15) \text{ metros} = \mathbf{225 \text{ m}^2 \text{ en Planta Baja}}$$

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 51. Cálculo de superficie de planta alta.

CALCULO DE SUPERFICIE DE PLANTA ALTA



1. Realizar el gráfico del lote respetando retiro posterior según el cuadro de la ordenanza, **en la planta alta el soportal va cubierto** y se genera un volado de 0,90 metros sobre la acera (Volado = 30% del ancho de acera).
2. Se procede a restar de las dimensiones del lote los 4 metros del ancho del retiro posterior y se suma el volado de 0,90 metros.

$$22 - 4 + 0,90 = 18,90 \text{ metros.}$$

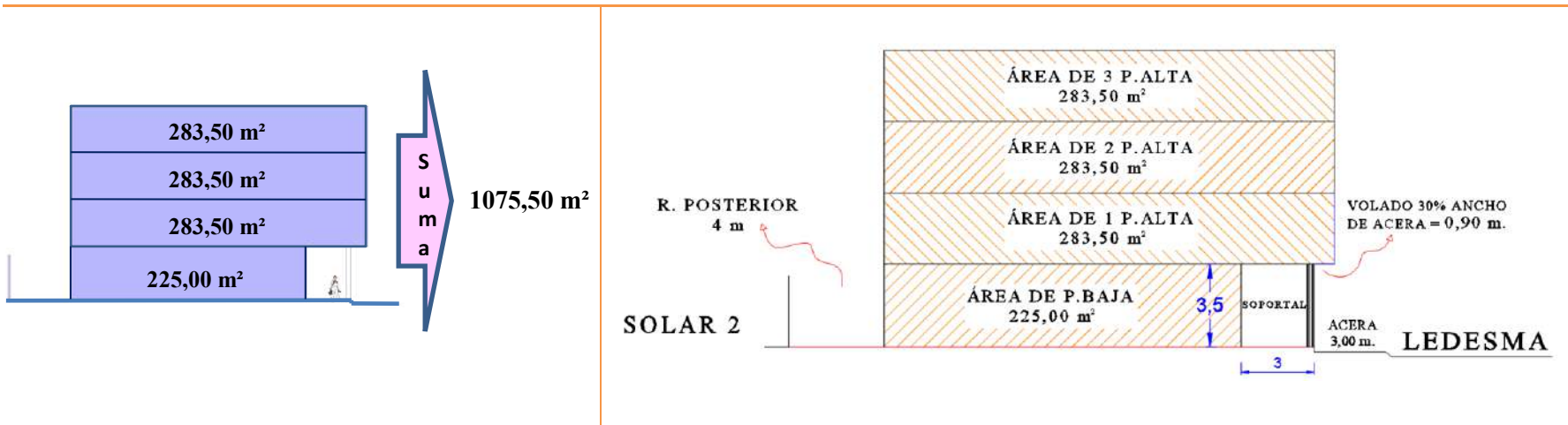
$$(18,90 \times 15) \text{ metros} = \mathbf{283,50 \text{ m}^2 \text{ en Planta Alta}}$$

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 52. Gráfico del ejercicio - Perfil.

GRÁFICOS DEL EJERCICIO

Al sumar la superficie de construcción de PB. + PA. El valor de 508,5 m² está por debajo del valor del CUS 1097,71, por lo que para alcanzar ese valor se deben proyectar 3 pisos de planta alta de 283,50 m²



Nota: La suma de la planta baja y los 3 pisos altos dan un valor de 1075,50 m², para alcanzar el CUS 1097,71 m², se puede diseñar una pequeña terraza de 22,21 m². Para este ejercicio solo llegaremos al diseño de la PB y los 3 Pisos altos.

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Para conocer el valor del M2 de construcción se consulta **GACETA 26**, y se busca el tipo de edificación señalado en el certificado de avalúo, que para este caso es **EDIF. RESIDENCIAL 1 (E.R.1)**. El valor que señala es de \$110 dólares, valor que será considerado para el AUMENTO por ser construcción nueva. Y la mitad del valor, que es \$55 dólares para REMODELACIÓN.

TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN BIENIO 2012 - 2013

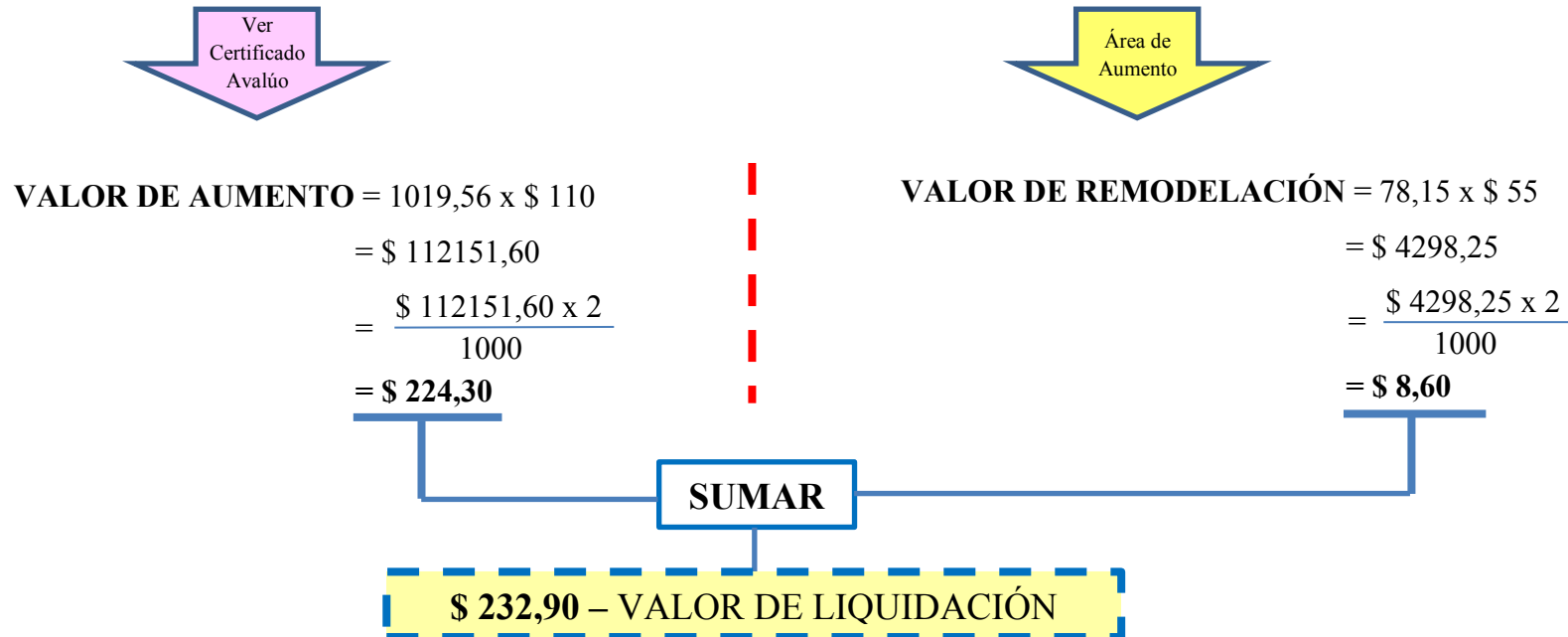
Descripción		VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN
1	EDIF. RESIDENCIAL RUSTICA (E. R. R.)	\$ 15,00
2	EDIF. RESIDENCIAL DE MADERA (E.R.M.)	\$ 38,00
3	EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 1 (E. R. M. 1)	\$ 80,00
4	EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 2 (E. R. M. 2)	\$ 100,00
5	EDIF. RESIDENCIAL 1 (E. R. 1)	\$110,00
6	EDIF. RESIDENCIAL 2 (E. R. 2)	\$180,00
7	EDIF. RESIDENCIAL 3 (E. R. 3)	\$ 220,00

Figura 54. Tipología de construcción - costo por m².

Fuente: (Gaceta Oficial N. 26, 2011).

1.1.5. Proceso de cálculo de liquidación y póliza

CUS 1097,71 – **78,15** de construcción registrada en el certificado de avalúos = **1019,56 m²**



PÓLIZA: Se suman los valores del costo de la edificación obra aumento, más la de remodelación y se calcula el 8%

$\$112151,60 + \$4298,25 = \$116449,85 \times 8\% = \mathbf{\$9315,99}$ valor de la Póliza.

Por causa de seguro de vida del personal de construcción. A partir del 3er piso lo solicita el municipio.

1.1.6. Anexos de Gaceta 21 para la actividad comercial.

Para el diseño del proyecto se ha dado un uso mixto Vivienda/Restaurante, en la **GACETA 21** se puede observar los parámetros de normativa para la actividad de comercio.

En la página del municipio al seleccionar la opción de **uso de suelo** para saber la compatibilidad de la zona (En el ejercicio en desarrollo compatibilidad D), al deslizar el cursor hacia la parte inferior, se obtienen las actividades de comercio establecida por el municipio para el lote, conforme a la compatibilidad obtenida.

Inicio

Usted se encuentra en: **Uso del Suelo**. Desde esta página podrá realizar consultas del uso de su domicilio para conocer sobre la actividad o actividades comerciales, industriales que se puedan desarrollar.

Datos del predio

Población:	GUAYAQUIL		
Código:	012-0127-007-0-0-0-1		
RUC/CI:	-		
Propietario(s):			
Dirección:	LEDESMA/P.P.GOMEZ Y AYACUCHO		

Lindero norte:	SOLAR 08	Lindero sur:	SOLAR 08
Lindero este:	LEDESMA	Lindero oeste:	SOLAR 02
Longitud norte:	22,00 mtrs.	Longitud sur:	22,00 mtrs.
Longitud este:	15,00 mtrs.	Longitud oeste:	15,00 mtrs.
Estado:	CONSTRUIDO	Área escritura:	326,70 mtrs.


Seleccionar
USO DE SUELO

↑


Información Catastral:
Según el Sistema del Dpto. de Avalúos y Registros, el predio cuenta con 2 edificación(es).

Nro. Anexo	Nro. Pisos
0	1
1	1


Procesos




Afectación de solar



Urbanizaciones



Uso de Suelo



DIV/Fusión de Solar

Figura 55. Ventana de datos generales del predio.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00001.aspx>

Usted se encuentra en: **Uso del Suelo**

Conceptos

Uso de Suelo: Consulta a través de la cual podemos conocer la actividad(o actividades) comercial(es), industrial(es) o de servicio(s), que se permite(n) desarrollar en un predio específico, de acuerdo a Ordenanzas.

Adicionalmente, permite conocer las condiciones que debe reunir el local dentro del cual se prevea desarrollar la actividad consultada.

Alcance: La consulta de uso del suelo, sirve única y exclusivamente para conocer la posibilidad de desarrollar una actividad específica.

Ordenanza Aplicable: Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones y su reformatoria

Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil (Gaceta Oficial No.21); Ordenanza Sustitutiva de Reglamentos Urbanización Kennedy Norte

Datos del predio



Población: GUAYAQUIL

Código: 012-0127-007-0-0-0-1

RUC/CI: -

Dirección: LEDESMA/P.P.GOMEZ Y AYACUCHO

Zona: ZONA MIXTA RESIDENCIAL-D (ZMR-D)

Lindero norte: SOLAR 08 Lindero sur: SOLAR 05

Lindero este: LEDESMA Lindero oeste: SOLAR 02

Longitud norte: 22.00 mtrs. Longitud sur: 22.00 mtrs.

Longitud este: 15.00 mtrs. Longitud oeste: 15.00 mtrs.

Estado: CONSTRUIDO Área escritura: 325.70 mtrs.

Plano:



Se desliza el cursor por la parte inferior, en donde están las actividades de comercio para el lote.

Información Catastral:

Según el Sistema del Dpto. de Avalúos y Registros, el predio cuenta con 2 edificación(es):

Nro. Anexo	Nro. Pisos
0	1
1	1

Figura 56. Ventana general de Uso del Suelo.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00001.aspx>

Información Catastral:

Según el Sistema del Opto. de Avalúos y Registros, el predio cuenta con 2 edificación(es):

Nro. Anexo	Nro. Pisos
0	1
1	1

Datos de consulta

Resultado: Actividades
Academia de Idiomas - Lenguas
Agencia Bancaria (Sucursal)
Agencia de correos, telégrafos
Agencia de entrega de correspondencia y paquetes nacionales e internacionales (Punto de atención al Cliente)
Agencia de lotería, loto y afines
Agencia de turismo (incluye venta de pasajes)
Agencias periodísticas de información y noticias
Alquiler de Artefactos de Uso Doméstico y de Oficina
Alquiler de artículos para recepciones
Alquiler de prendas de vestir
Alquiler y/o venta de Montacargas, Maquinarias y Equipos de construcción
Archivo de documentación, almacenaje para oficinas y menaje de casa
Arriendo de automóviles
Asilos, Albergues
Asociaciones y Cooperativa de Ahorro y Préstamo
Bibliotecas
Bodega de Productos Alimenticios Procesados y Envasados



Figura 57. Actividades de comercio permitidas en el Lote.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00001.aspx>

Inicio
Oficinas Administrativas
Organizaciones profesionales y gremiales (Cámaras-Sindicatos-Colegios-Otras asociaciones)
Organizaciones religiosas (Iglesias - Templos)
Peluquería - Gabinete de Belleza
Restaurantes
Salas de bolos
Salas de velación
Salón de Eventos
Salones de Cosmetología y Servicio de Tatuaje
Salones de masajes, baños calientes, turcos, saunas (SPA)
Sanatorios
Servicio de Autobanco
Servicio de Cajero Automático
Servicio de Cribadoras
Servicio de Grúas
Servicio de Tanqueros que transportan agua
Servicio de Tanqueros que transportan combustibles
Servicio de Transporte Internacional, Interprovincial, Intercantonal, Interparroquial
Servicio de Transporte Liviano de carga (camiones que transportan carga de menos de 7 toneladas)
Servicio de Transporte Pesado de carga (camiones que transportan carga de más de 7 toneladas)
Servicio de Transporte por vías de navegación interior
Servicio de Transporte Urbano
Servicio de Volquetas
Servicio técnico a domicilio (se excluye el área de taller, mantenimiento y reparación dentro del local)



Actividad de comercio seleccionada para el proyecto.

Figura 58. Actividad de Comercio seleccionada para el proyecto.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00001.aspx>

Una vez que se ha seleccionado la actividad de comercio, según las establecidas en el uso de suelo para el lote, en la **GACETA 21** se ubica el comercio para conocer los parámetros de normativas para el diseño.

1. En el **ANEXO 1** de la **GACETA 21** se ubica el código de la actividad comercial.

ANEXO # 1

Codificación de actividades y usos del suelo	
631. RESTAURANTES, CAFÉS Y OTROS ESTABLECIMIENTOS QUE EXPENDEN COMIDAS Y BEBIDAS	
63101	Bares (Incluye cantinas, cervecerías, tragos al paso)
63102	Cafeterías
63104	Fuente de Soda (Venta de hamburguesas, papas fritas, refrescos)
63105	Restaurantes
63106	Restaurantes (Servicios de comida preparada a domicilio)
63107	Restaurantes (Parrilladas)
63108	Restaurantes (Pizzerías)
63110	Restaurantes (Picanterías)
63111	Restaurantes (Cangrejales)

Figura 59. Codificación de la actividad de comercio seleccionada.

Fuente: Obtenido de, (Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil. Gaceta Oficial N. 21, 2011).

En el **ANEXO 1** para la actividad de comercio **RESTAURANTE** se tiene el código **63105**, este código se debe ubicar en el **ANEXO 2** de la Gaceta 21.

ANEXO # 2 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

ZONA RESIDENCIAL - C (ZR-C)						ZONA RESIDENCIAL - C (ZR-C)							
P	S	E	S	C		P	S	E	S	C			
AR	EG	MI	AN	ON		AR	EG	MI	AN	ON			
QUE	UR	SIS	ITA	D		QUE	UR	SIS	ITA	D			
EU	ID	IONE	RI	E		EU	ID	IONE	RI	E			
OS	AD	ES	OS	D		OS	AD	ES	OS	D			
				ED						ED			
				IF						IF			
				IC						IC			
6. COMERCIO													
620. COMERCIO AL POR MENOR (LOCALES DE VENTA)													
62570	Venta al por Menor de Sanitarios y grifería	I-II	I	I	I-V	II-III	62587	Venta al por Menor de Pañales	I-II	I	I	I-V	II-III
62572	Venta al por Menor en tiendas de comercio minorista diverso (pasaje comercial)	I-II	I	I	I-V	II	62588	Venta al por Menor y/o Alquiler de Discos, CD'S y Videos	I-II	I	I	I-V	II-III
62574	Venta al por Menor de Cilindros de Gas doméstico	I-II	I	I	I-V	I-III	62590	Venta al por Menor de Baterías	I-II	I	I	I-V	II-III
62580	Venta al por Menor y mantenimiento de Oxígeno y Extintores	I-II	I	I	I-V	II-III	62592	Venta al por Menor de vidrio	I-II	I	I	I-V	II
62581	Venta al por Menor de Productos de Tarjetería	I-II	I	I	I-V	II-III	62595	Venta al por Menor de Oro (incluye compra)	I-II	I	I	I-V	II-III
62584	Venta al por Menor de Equipos de comunicación (teléfonos) y accesorios	I-II	I	I	I-V	II-III	62598	Venta al por Menor de alfombras	I-II	I	I	I-V	II-III
62586	Venta al por Menor de Artículos de publicidad	I-II	I	I	I-V	II-III							
631. RESTAURANTES, CAFES Y OTROS ESTABLECIMIENTOS QUE EXPENDEN COMIDAS Y BEBIDAS													
63102	Cafetería	I-II	I	I	I-V	II-III	63107	Restaurantes (Parrilladas)	I-II	I	I	I-III-V	II-III
63104	Fuente de Soda (Venta de hamburguesas, papas fritas, refrescos)	I-II	I	I	I-V	II-III	63108	Restaurantes (Pizzerías)	I-II	I	I	I-III-V	II-III
63105	Restaurantes	I-II	I	I	I-III-V	II-III	63110	Restaurantes (Picanterías)	I-II	I	I	I-III-V	II-III
63106	Restaurantes (Servicios de comida preparada a domicilio)	I-II	I	I	I-III-V	II-III	63111	Restaurantes (Cangrejales)	I-II	I	I	I-III-V	II-III

Figura 60. Cuadro de compatibilidad de usos de suelo de la actividad de comercio seleccionada.

Fuente: Obtenido de, (Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón

En el cuadro de compatibilidad de usos de suelo del ANEXO 2 se indican los parámetros de normativa establecidos para las actividades de comercio referente a: parqueos, seguridad, emisiones, sanitarios y condición de edificación.

Actividad – Restaurante (Código 63105)

- Parqueo: I – II
- Seguridad: I
- Emisiones: I
- Sanitarios: I – III – V
- Condición de edificación: II – III

Al final del cuadro de compatibilidad de usos de suelo del ANEXO 2, se indica el significado para cada punto de la normativa:

Requerimientos mínimos de funcionamiento de locales

PARQUEOS: I.- Para EDIFICACIONES NUEVAS, y EDIFICACIONES EXISTENTES que cambien de uso Residencial a Uso Comercial será lo determinado en el Registro de Construcción; **II.-** EDIFICACIONES EXISTENTES SERÁ DE ACUERDO A LO QUE DETERMINE LA DUAR EN FUNCIÓN DE LA UBICACIÓN, TAMAÑO Y ACTIVIDAD.

SEGURIDAD: I.- Presentar Certificado del Benemérito Cuerpo de Bomberos (Prevención contra incendios y desastres).

EMISIONES: I.- NO requiere Pronunciamiento de Dirección de Medio Ambiente; **II.-** SI requiere Pronunciamiento de Dirección de Medio Ambiente.

SANITARIOS: I.- Empleados: Una unidad sanitaria (un inodoro – un lavamanos); **II.- Clientes:** Si son establecimientos de concurrencia masiva; **III.-** Trampa de Grasa; **IV.-** Frigoríficos; **V.-** Presentar Certificado de Aseo Urbano.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: I.- Toda la edificación estará destinada exclusivamente para la actividad solicitada; **II.-** Edificación combinada con otras actividades; **III.-** El local deberá cumplir con áreas y condiciones mínimas establecidas en el Anexo # 3 Requerimientos y Áreas Mínimas por Establecimiento contenido en la presente ordenanza; **IV.-** En locales de hasta 200 m²; **V.-** En local de 30 m²; **VI.-** En local de 240 m²; **VII.-** En solar de 240 m² de área y 10 m de frente; **VIII.-** En solar de 600 m² de área y 10 m de frente; **IX.-** En solar de 300 m² de área y 15 m de frente; **X.-** En solar de 240 m² de área y 12 m de frente; **XI.-** En solar de 160 m² de área y 12 m de frente; **XII.-** En solar de 2000 m² de área; **XIII.-** En solar de 1000 m² de área y 25 m de frente; **XIV.-** En solar de 600 m² de área; **XV.-** En solar de máximo 2000 m² de área; **XVI.-** En solar de 1000 m² de área; **XVII.-** En solar de 400 m² de área; **XVIII.-** En solar medianero de 420 m² y esquinero de 600 m² de área; **XIX.-** En solar de 300 m² de área; **XX.-** En solar de 450 m² de área y 12 m de frente; **XXI.-** En solar de 2500 m² de área y 50 m de frente; **XXII.-** En local de 200 m²; **XXIII.-** En local de 400 m²; **XXIV.-** En local de 450 m² de área y 15 m de frente; **XXV.-** En local de 750 m² de área y 15 m de frente; **XXVI.-** En solar de 300 m² de área y 12 m de frente; **XXVII.-** En solar de 400 m² de área y 15 m de frente; **XXVIII.-** En solar de 500 m² de área y 15 m de frente; **XXIX.-** En solar de 5000 m² de área; **XXX.-** En solar de 1000 m² de área y 30 m de frente; **XXXI.-** En local de 1000 m² de área y 25 m de frente; **XXXII.-** En local de 300 m² de área y 15 m de frente; **XXXIII.-** En local de 1000 m² de área y 30 m de frente.

Figura 61. Requerimientos mínimos de funcionamiento de locales - Restaurante.

Fuente: Obtenido de, (Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón

Requerimientos mínimos de funcionamiento de locales – ACTIVIDAD DE RESTAURANTE

PARQUEOS: I.- Para EDIFICACIONES NUEVAS, y EDIFICACIONES EXISTENTES que cambien de uso Residencial a Uso Comercial será lo determinado en el Registro de Construcción; **II.-** EDIFICACIONES EXISTENTES SERÁ DE ACUERDO A LO QUE DETERMINE LA DECAM EN FUNCIÓN DE LA UBICACIÓN, TAMAÑO Y ACTIVIDAD.

SEGURIDAD: I.- Presentar Certificado del Benemérito Cuerpo de Bomberos (Prevención contra incendios y desastres).

EMISIONES: I.- NO requiere Pronunciamiento de Dirección de Medio Ambiente;

SANITARIOS: I.- Empleados: Una unidad sanitaria (un inodoro – un lavamanos); **III.-** Trampa de Grasa; **IV.-** Frigoríficos; **V.-** Presentar Certificado de Aseo Urbano.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: II.- Edificación combinada con otras actividades; **III.-** El local deberá cumplir con áreas y condiciones mínimas establecidas en el Anexo # 3 Requerimientos y Áreas Mínimas por Establecimiento contenido en la presente ordenanza

ANEXO 3

Codificación de actividades y usos del suelo

CÓDIGO	RESTAURANTES, CAFÉS Y OTROS ESTABLECIMIENTOS QUE EXPENDEN COMIDAS Y BEBIDAS.	Áreas y frentes mínimos	
		Frente (a) m	Área (b) m ²
		RC	
63105	Restaurantes <i>Def.- Un restaurante es un establecimiento comercial en el mayor de los casos, público donde se paga por la comida y bebida, para ser consumidas en el mismo local o para llevar.</i>		
63106	Restaurantes (Servicios de comidas preparada a domicilio) (*)		
63107	Restaurantes (Parrilladas) <i>Def. - La parrillada (también llamada asado o barbacoa), es un método para cocinar carnes.</i>	4	36
63108	Restaurantes (Pizzerías)		
63110	Restaurantes (Picantería)		
63111	Restaurantes (Cangrejales)		

NOTA: En el **ANEXO 3** se indica las áreas y frentes mínimos de la actividad de comercio según la codificación, además de los requisitos y restricciones necesarias para el comercio. Para el caso de la actividad de **restaurante** el frente mínimo es de **4 metros** y el área mínima de **36 m²**

ESQUEMA OPCIONAL CON AMBIENTES OBLIGATORIOS	REQUISITOS	RESTRICCIONES
	<ul style="list-style-type: none"> - Extintor (es) en lugar (es) visible (s), accesible (s), con señalización y con avisador manual de incendio. - Rampa de ingreso. - Letreros luminosos (salida y capacidad de atención al público). - Batería sanitaria que permitirá el uso para discapacitados (inodoro, lavamanos), con recubrimiento de pisos y paredes con material duradero y de fácil limpieza. - Ventilación natural y/o artificial. - Iluminación natural y artificial. - Campana con espacio adecuado para su instalación que incluya ductos y extractores de olores y humos (excepto para aquellos establecimientos donde no se realizan preparación de alimentos) - Sistema contra incendios (rociadores manuales sobre el área de cocina y rociadores automáticos en el resto del local). - Mesón con fregadero. - Sistema sedimentador trampa de grasa instalado y aprobada por interagua (excepto para aquellos establecimientos donde no se realizan preparación de alimentos y lavado de platos). - Numeración del local. - Dejar libres las aceras y soportal para uso público. - Señalización vertical y horizontal. - Certificación del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil. - Piso debe ser pavimentado. - Lámpara de emergencia. - Cubierta metálica, fibrocemento o canalizadas. - Mantener orden y limpieza dentro del establecimiento. 	<ul style="list-style-type: none"> - Se prohibirá cualquier tipo de actividades relacionadas al local fuera del mismo. - En caso de uso combinado con vivienda el ingreso deberá ser independiente.
OBSERVACIONES	SIMBOLOGÍA	
<ul style="list-style-type: none"> - Para efecto de las especificaciones técnicas del tratamiento de accesos y servicios (baños y rampas) se tendrá que aplicar lo expuesto en la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, aplicada a la Accesibilidad de las personas con discapacidad y adultos mayores en sus artículos 4.1.3 (edificios accesibles), 4.8 (rampas) y 4.20 (baños). - La ocupación de aceras y soportales, estará sujeta a lo establecido en la Ordenanza de Mesas y Sillas en vigencia. - La actividad Venta de comida preparada a domicilio (63106) se considera sin atención al público, pero deberá mantener el área establecida. 	<p>Resto de la ciudad: RC Periferia: PE</p>	

Figura 62. Anexo 3 - Áreas y frentes mínimos para la actividad comercial - Restaurante.
Fuente: Obtenido de, (Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón

1.1.7. Hoja de Ruta del Lote.

Una vez que se obtienen todos los datos de la normativa para el diseño del proyecto, el cálculo de liquidación, póliza y los parámetros para la actividad de comercio, se debe llenar la **HOJA DE RUTA**.

Tabla 53. Hoja de Ruta del Lote.

HOJA DE RUTA			
TRAMITE:	AUMENTO Y REMODELACIÓN		
CÓDIGO CATASTRAL:	012 – 0127 – 007 – 0 – 0 – 0 – 1		
ÁREA DE SOLAR:	326,70 m ²		
NORMAS DE EDIFICACIÓN			
ZONA	ZMR – 2D	REGLAMENTO INTERNO	ORDENANZA
			X
USO:	Vivienda / Restaurante		
COS:	0,70	=	228,69 m ²
CUS:	3,20 +5%	=	1097,71 m ²
HABILABILIDAD:	1300 hab/hect.	=	8,49 Unidades de Vivienda (U.V).
ALTURA:	1,00 x 15m	=	15,00 MI.
ANCHO DE SOPORTAL:	3 m. Art. 12.1.A. de la Ordenanza Sustitutiva		
ALTURA DE SOPORTAL:	3,50 m. Art. 11.3 de la Ordenanza Sustitutiva		
RETIRO FRONTAL 1:	----- A Línea de Lindero		
RETIRO FRONTAL 2:	----- A Línea de Lindero		
RETIRO LATERAL 1:	----- A Línea de Lindero		
RETIRO LATERAL 2:	----- A Línea de Lindero		
RETIRO POSTERIOR:	4,00 m. según Art. 14.6.2 D		
ANCHO DE ACERA:	3,00 m.		
VOLADO:	30% del ancho de la Acera, según Art. 10.2.B Volado sobre acera = 0,90 m.		
ESTACIONAMIENTO:	Vivienda: No requiere para uso residencial. Restaurante: 1 Estacionamiento por cada 50 m ² de local = 5 ESTACIONAMIENTOS		
Valor de Liquidación: \$ 232,90			
Valor de Póliza: \$ 9315,99			

• DIVISIÓN/FUSIÓN DEL SOLAR

Población: GUAYAQUIL
 Código: 012-0127-007-0-0-0-1
 RUC/CI: -
 Dirección: LEDESMA/P.P.GOMEZ Y AYACUCHO
 Zona: ZONA MIXTA RESIDENCIAL-2 (ZMR-2)

• USO DE SUELO

Población: GUAYAQUIL
 Código: 012-0127-007-0-0-0-1
 RUC/CI: -
 Dirección: LEDESMA/P.P.GOMEZ Y AYACUCHO
 Zona: ZONA MIXTA RESIDENCIAL-D (ZMR-D)

Lindero norte: SOLAR 08 Lindero sur: SOLAR 06
 Lindero este: LEDESMA Lindero oeste: SOLAR 02
 Longitud norte: 22.00 mtrs. Longitud sur: 22.00 mtrs.
 Longitud este: 15.00 mtrs. Longitud oeste: 15.00 mtrs.
 Estado: CONSTRUIDO Área escritura: 326.70 mtrs.

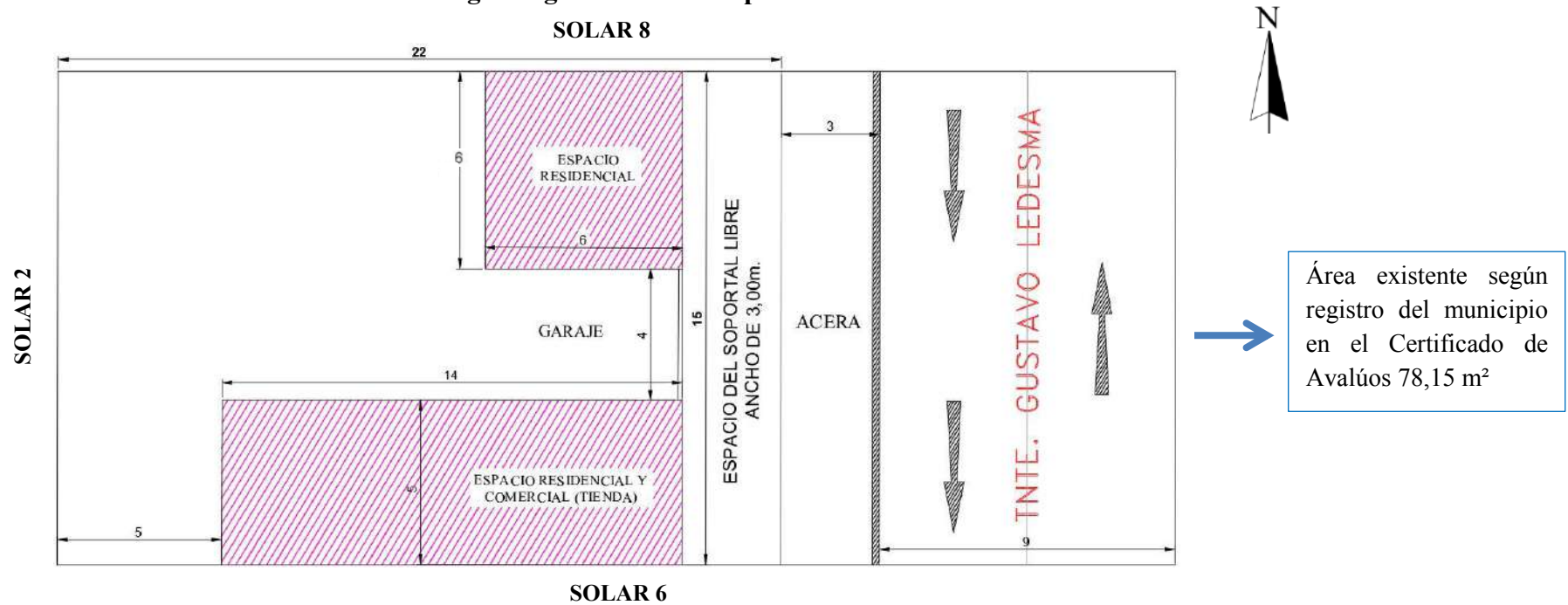
• SOLAR MEDIANERO

CON SOPORTAL SEGÚN ORDENANZA SUSTITUTIVA

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Una vez que se obtienen todos los datos resumidos en la hoja de ruta, se procede a generar el diseño del proyecto según los parámetros de normativa.

1.1.8. Situación actual del lote según registro del municipio.



IMPLANTACIÓN DEL TERRENO – SITUACIÓN ACTUAL

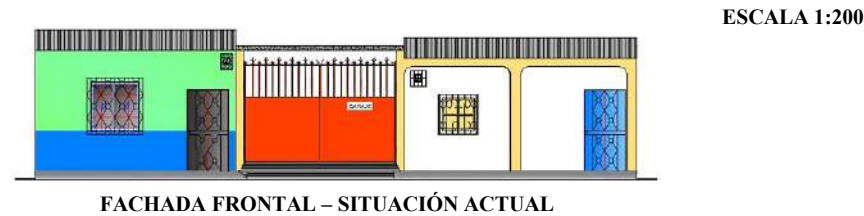
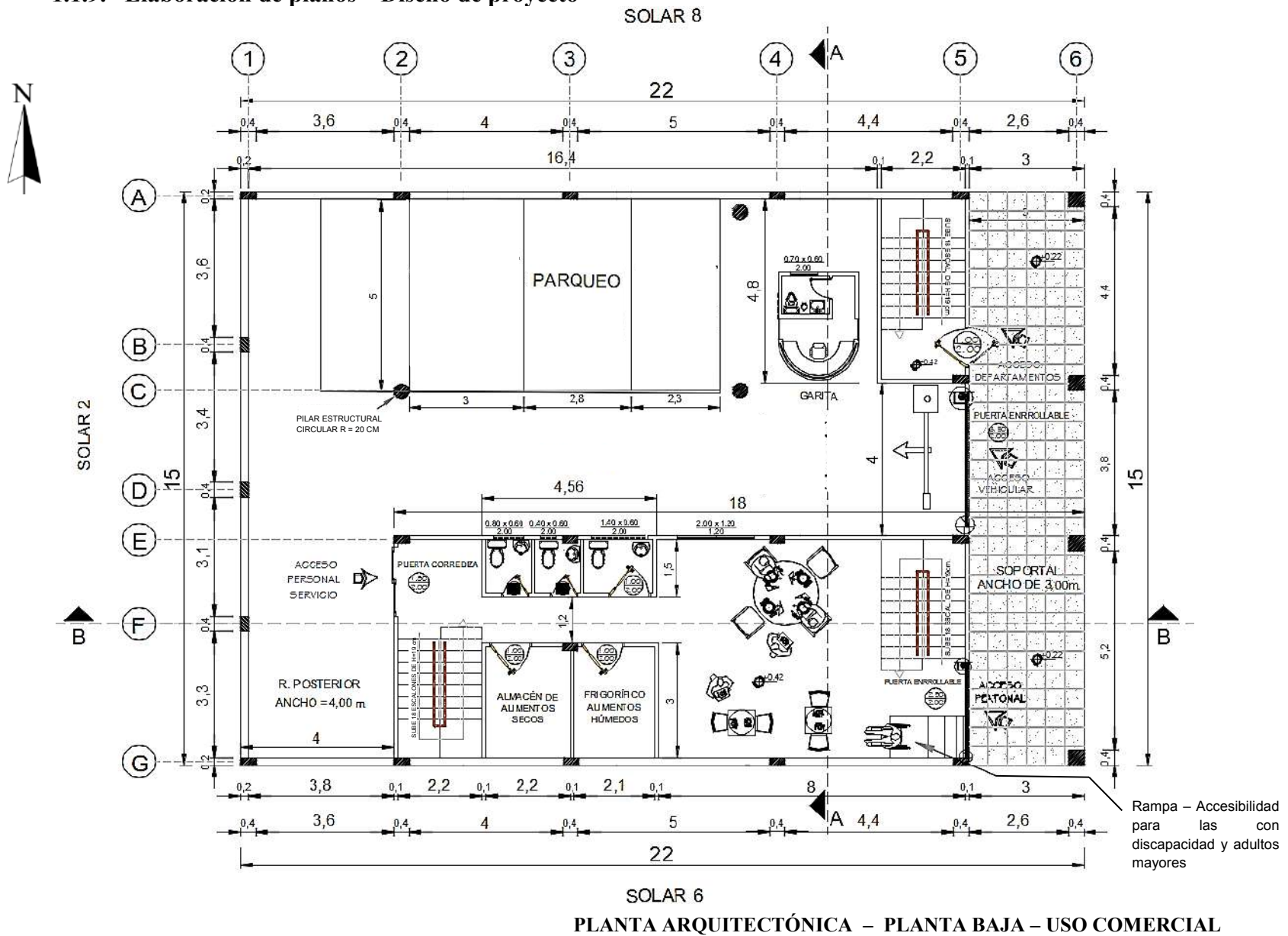


Figura 63. Situación actual del lote según registro del municipio.

Fuente: Elaboración de autores.

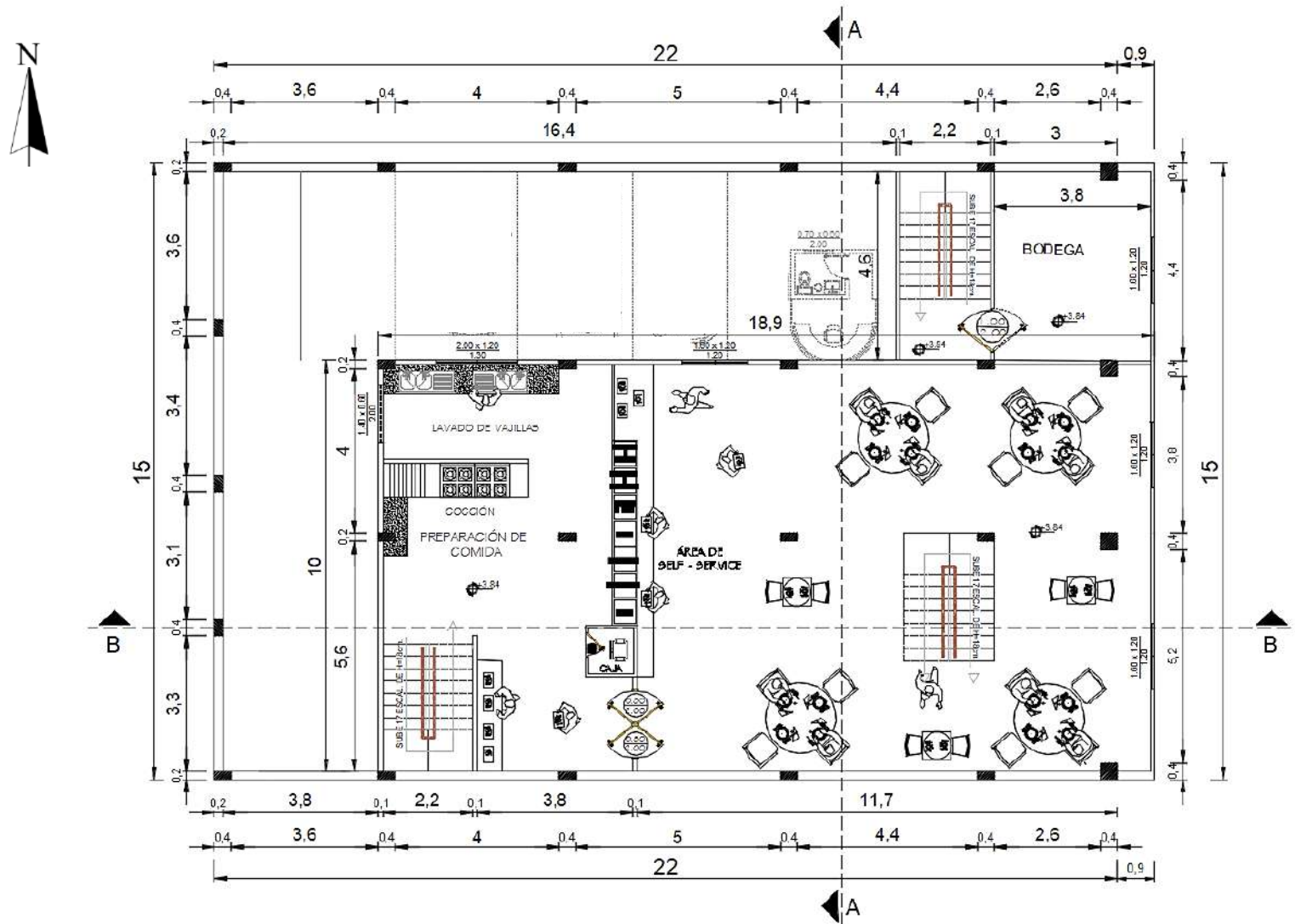
1.1.9. Elaboración de planos – Diseño de proyecto



SOLAR 8
SOLAR 6
PLANTA ARQUITECTÓNICA – PLANTA BAJA – USO COMERCIAL

Figura 64. Diseño de planta baja del proyecto conforme los parámetros de normativa.
Fuente: Elaboración de autores.

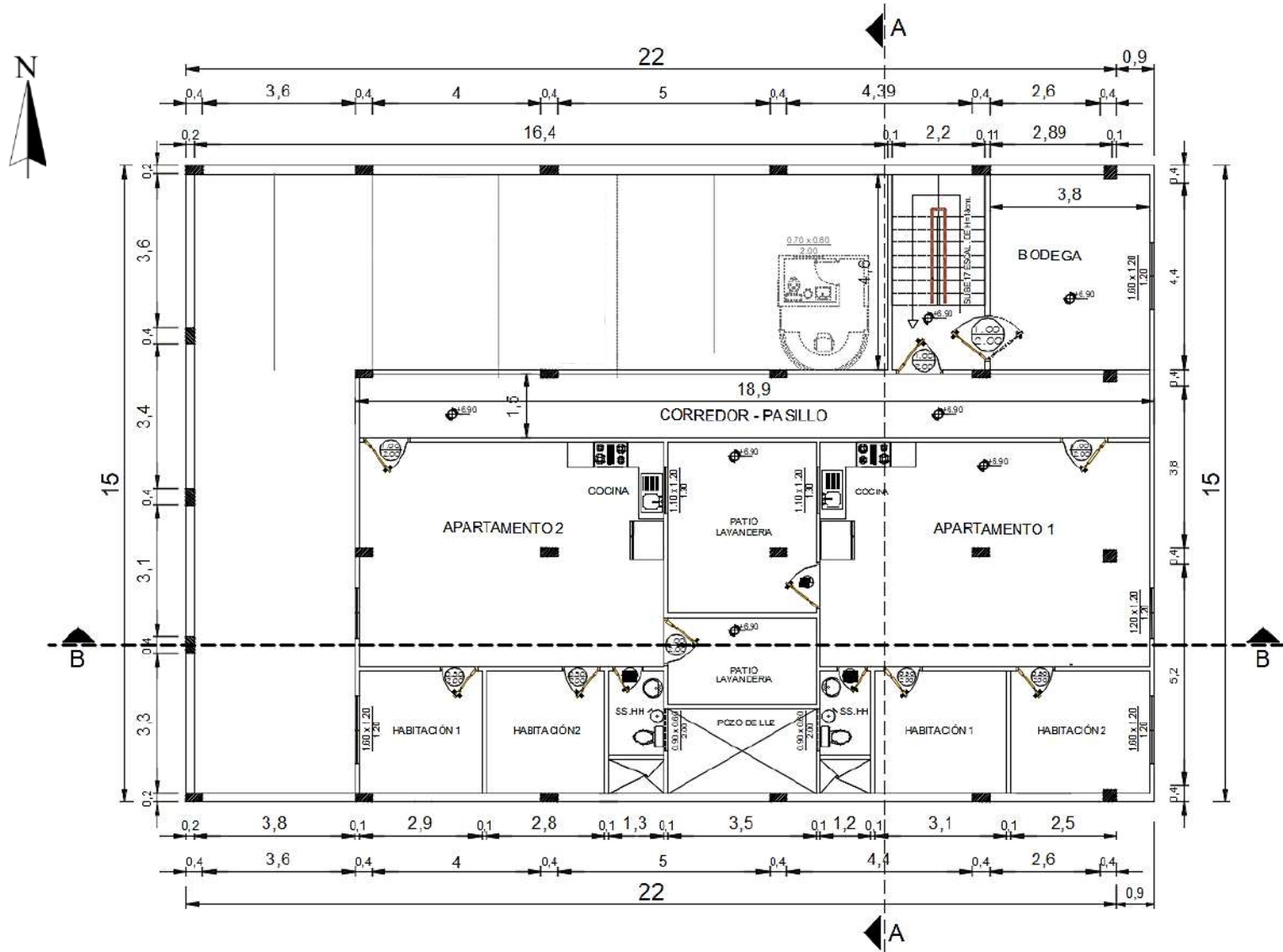
ESCALA 1:150



PLANTA ARQUITECTÓNICA – PRIMERA PLANTA ALTA – USO COMERCIAL

ESCALA 1:150

Figura 65. Diseño de primera planta alta del proyecto conforme los parámetros de normativa.
Fuente: Elaboración de autores.

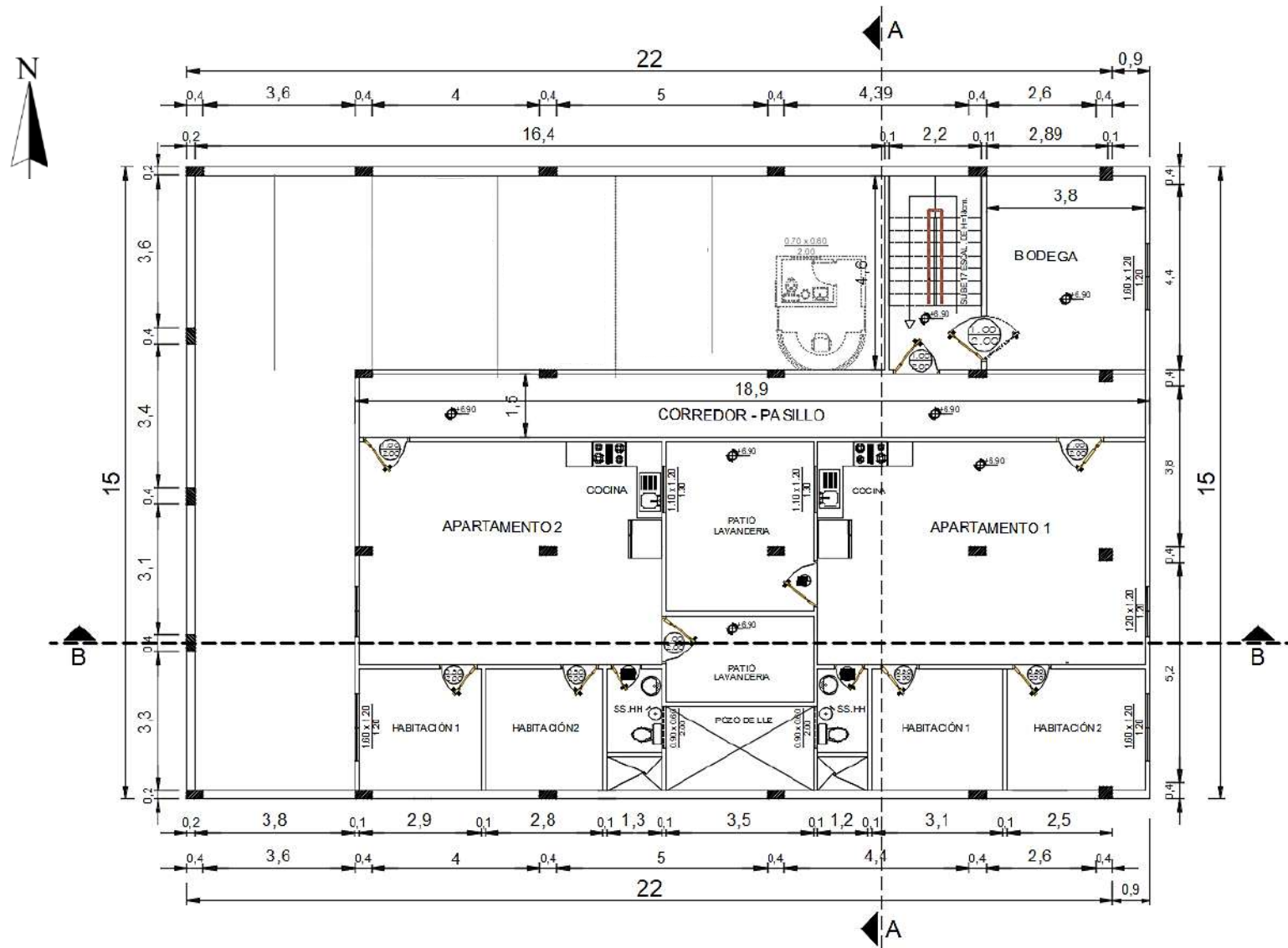


PLANTA ARQUITECTÓNICA – SEGUNDA PLANTA ALTA – USO RESIDENCIAL

ESCALA 1:150

Figura 66. Diseño de segunda planta alta del proyecto conforme los parámetros de normativa.

Fuente: Elaboración de autores.



PLANTA ARQUITECTÓNICA – TERCERA PLANTA ALTA – USO RESIDENCIAL

ESCALA 1:150

Figura 67. Diseño de tercera planta alta del proyecto conforme los parámetros de normativa.
Fuente: Elaboración de autores.

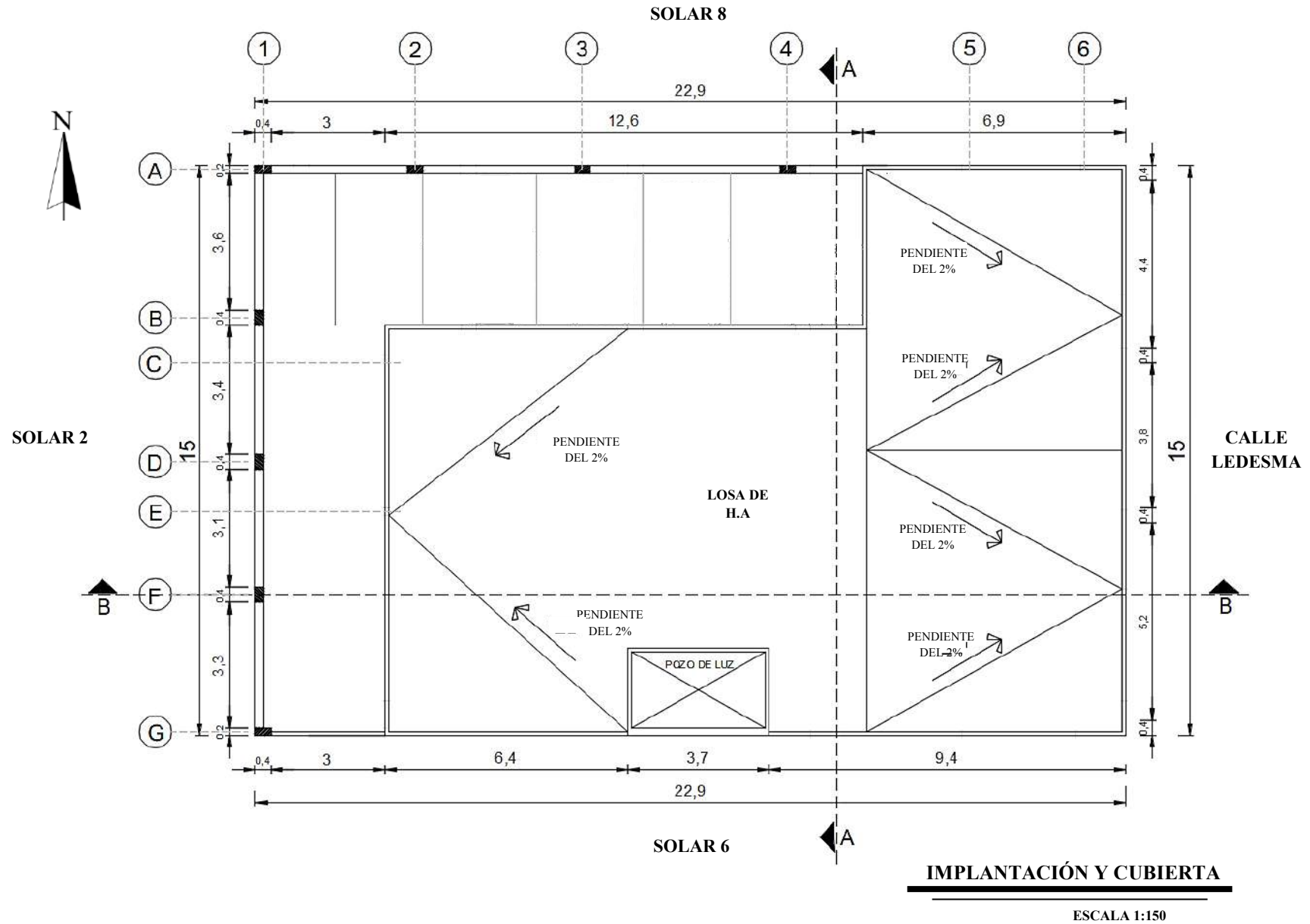
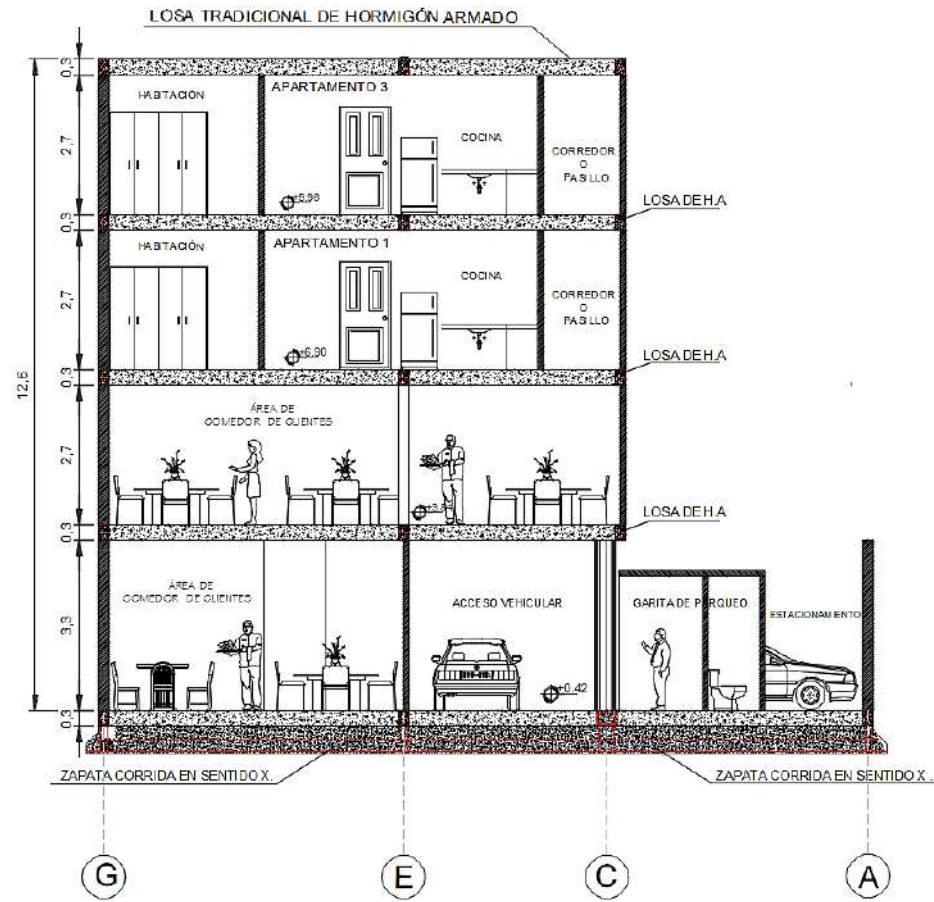


Figura 68. Plano de implantación y cubierta.
Fuente: Elaboración de autores.

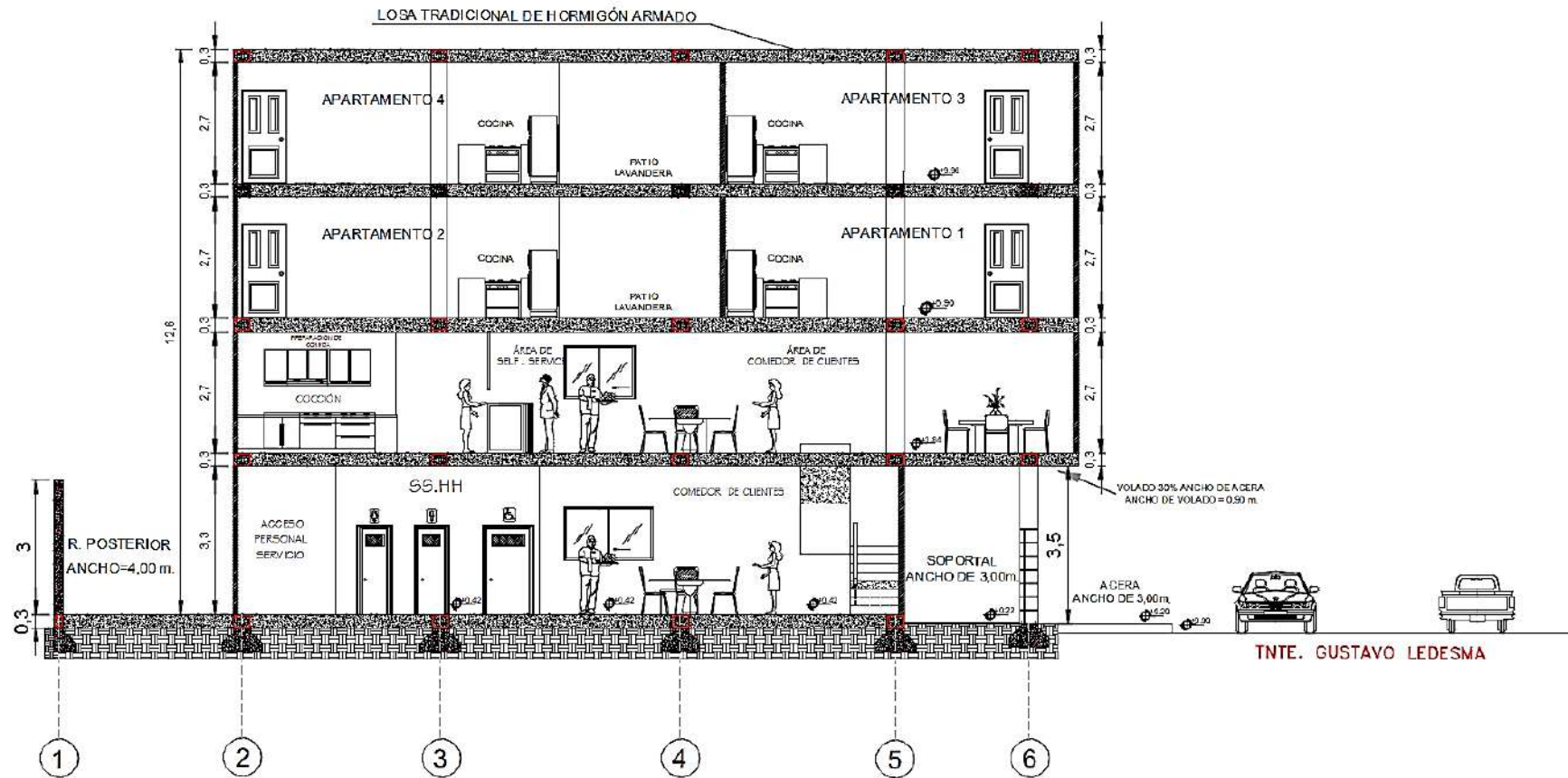


SECCIÓN A – A'

ESCALA 1:150

Figura 69. Sección A - A' del proyecto

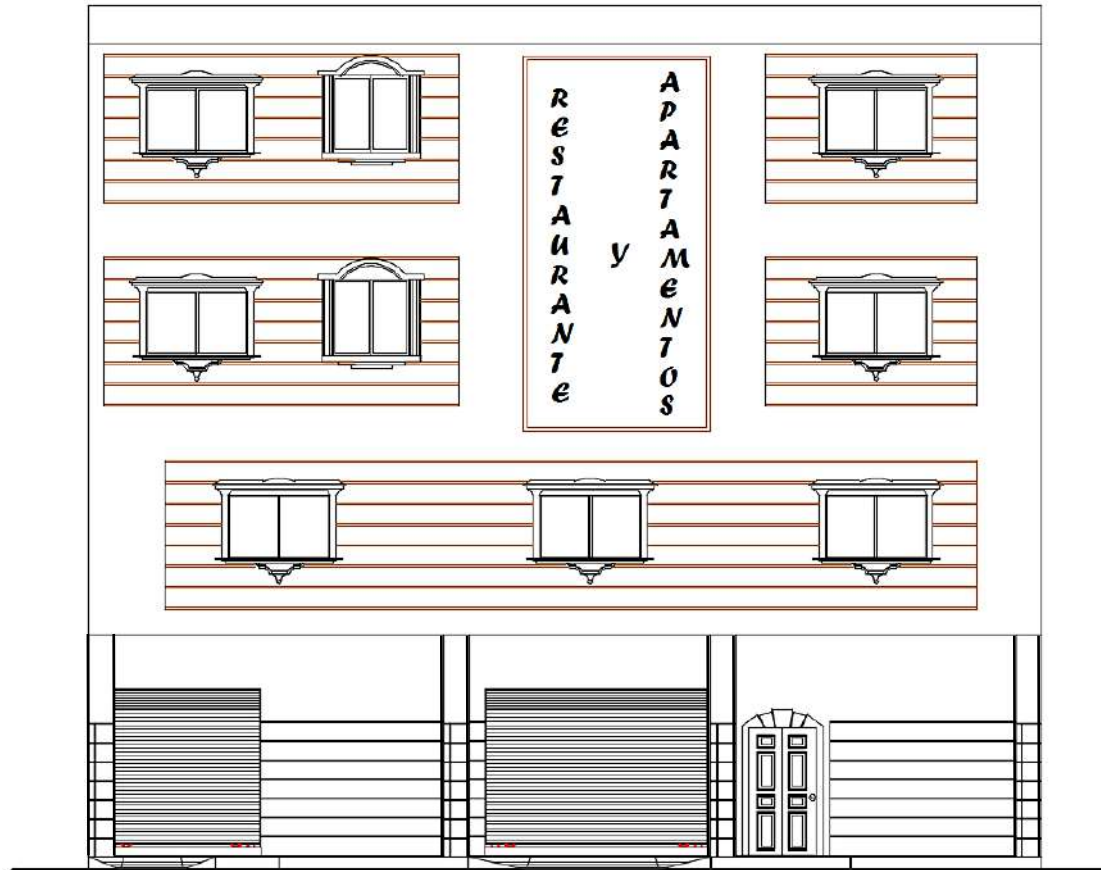
Fuente: Elaboración de autores.



SECCIÓN B – B'

ESCALA 1:150

Figura 70. Sección B - B' del proyecto.
Fuente: Elaboración de autores.



FACHADA ESTE

Figura 71. Fachada lado este del proyecto.

Fuente: Elaboración de autores.

Nota:

1. En la elaboración del diseño del proyecto, se recomienda diseñar un plano de cimentación que pueda soportar todo los metros cuadrados de construcción permitidos según el cálculo del CUS, así sea que el cliente de forma inicial no agote el CUS, es importante contar con buenas bases para un futuro aumento o remodelación en el proyecto.
 2. También es recomendable revisar las siguientes normativas en el desarrollo del diseño del Proyecto:
 - Normas NEC de Accesibilidad Universal:
 - INEN 2245 – Rampas
 - INEN 2248 – Estacionamientos
 - INEN 2293 – Accesibilidad de Servicios Higiénicos.
 - INEN 3139 – Circulaciones Verticales Ascensores
 - Disposiciones Técnicas del cuerpo de Bomberos
-

1.1.10. Ingreso del trámite de registro de construcción.

Una vez que se tiene toda la documentación escaneada y los planos diseñados conforme a la normativa, **se debe ingresar a la cuenta del municipio del cliente dueño del lote**, en donde se genera el trámite de registro de construcción por aumento y remodelación.



Figura 72. Ventana de Servicios en Línea - Cuenta del cliente.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/STL10002.aspx>

1. Se debe ubicar en la parte superior en **trámites**, luego en **TRAMITES DE EDIFICACIÓN** y se da clic **REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN**.



Figura 73. Pasos para ingresar a Registro de Construcción.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/STL10002.aspx>

- Se abre nueva ventana de **ingreso de solicitud de registro de construcción**, en donde se deben llenar todos los datos solicitados.

CARLOS LUNA Cerrar Sesión

Inicio Municipalidad Consultas Trámites Mi Cuenta

1. Datos Generales 2. Datos Específicos 3. Datos del Plano 4. Documentación 5. Ingreso Solicitud

Ingreso de Solicitud de Registro de Construcción

Para notificar al Municipio que va a construir una edificación en un determinado predio, es obligatoria la obtención del Registro de Construcción para toda construcción que no sea considerada Obra Menor, es decir, aquellas que tengan más de 15 m². Cabe resaltar que el Registro de Construcción es el único documento que le permite al ciudadano iniciar la ejecución de la obra.

A fin de evitar sanciones, se informa que todo Registro de Construcción debe obtener el Registro Catastral y culminar el trámite con la Inspección Final.

Si desea mayor información sobre cómo realizar el ingreso de este formulario, de click [aquí](#), o en caso que deba retomar un trámite que ha dejado pendiente, conozca el proceso para retomar [aquí](#). También puede visitar el siguiente video tutorial [Ver video](#).

⚠ Usted cuenta con un máximo de 60 minutos para completar el ingreso de la solicitud, tiempo contado desde que haya iniciado sesión en el portal de Trámites en Línea.

LA SOLICITUD DEBE SER INGRESADA POR EL PROPIETARIO DEL PREDIO. EN CASO DE SER INGRESADA POR OTRA PERSONA, LA SOLICITUD SERÁ NEGADA. ES NECESARIO INGRESAR TODOS LOS PROPIETARIOS DE ACUERDO A LO QUE CONSTA EN LAS ESCRITURAS DEL PREDIO. EN CASO DE QUE NO CONSTEN TODOS LOS PROPIETARIOS NO SE PODRÁ APROBAR LA SOLICITUD.

Tipo de Construcción:
SELECCIONE ▼

Solicitantes:
Si el solicitante no es el propietario, seleccione la opción "Apoderado" o "Autorizado", según el caso.

Tipo Solic.	Tipo Id.	Tipo Pers.	Identificación	Nombre	Apellidos	Nombre Imprimir	Correo Electrónico	Validaciones
PROPIETARIO	CÉDULA	NATURAL	0912495678	CARLOS LUIS	LUNA OUMI	CARLOS LUIS LUNA QUIMI	Carlosluqui@hotmail.es	Solicitante registrado.
PROPIETARI	CEDUL	NATURAL						

Predios:
Ingrese el código predial y haga clic en el botón + Puede ingresar más de un código predial. Para quitar algún predio de la solicitud, haga clic en el botón -

Tipo Predio	Sector	Mans	Lote	Div	Plv	Phh	Núm	Cód Rural	Ver	Propietarios	Validaciones
URBANI				0	0	0	1				

Proyectista:
Ingrese el Número de Identificación o Cédula del Proyectista y haga clic en el botón + para su verificación.

Tipo	Tipo Id.	Identificación	Nombre	Apellidos	Validaciones
ARQUITECTO	SEDULA				

Responsable Técnico:
Ingrese el número de cédula del "Responsable Técnico" y haga clic en el botón +

Tipo	Tipo Id.	Tipo Pers.	Identificación	Nombre	Apellidos	Nombre Imprimir	Correo Electrónico	Validaciones
RESPONSAB	SEDUL	NATURAL						

Guardar Salir

Figura 74. Ventana de Ingreso de Solicitud de Registro de Construcción.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Edificaciones/SCE20006B.aspx>

3. Se llenan todos los datos solicitados en la ventana de **ingreso de solicitud de registro de construcción**, y se da clic en **guardar**.

Tipo de Construcción:
AUMENTO Y REMODELACION

En tipo de construcción se escoge la opción dependiendo del tipo de registro de construcción a solicitar, para este caso se selecciona:
- **Aumento y remodelación**

Solicitantes:
Si el solicitante no es el propietario, seleccione la opción "Apoderado" o "Autorizado", según el caso.

Tipo Solic.	Tipo Id.	Tipo Pers.	Identificación	Nombres	Apellidos	Nombre Impresión	Correo Electrónico	Validaciones
PROPIETARIO	CÉDULA	NATURAL	0912495678	CARLOS LUIS	LUNA QUIMI	CARLOS LUIS LUNA QUIMI	carlosluqui@hotmail.es	Solicitante registrado.
PROPIETARIO	CÉDULA	NATURAL						

Predios:
Ingrese el código predial y haga clic en el botón. Puede ingresar más de un código predial. Para quitar algún predio de la solicitud, haga clic en el botón.

Tipo Predio	Sector	Manz	Lote	Div	Phv	Phh	Núm	Cód Rural	Ver	Propietarios	Validaciones
URBANO	12	127	7	0	0	0	1		Detalle Predio	1. 0 - CRUZ VERA FELIX	Impuestos Prediales al día. Predio sin Afectación. Predio sin expediente en Justicia y Vigilancia.
URBANO				0	0	0	1				

Se debe de tener los 3 círculos en verde para continuar con el ingreso del registro de construcción.

Se pueden presentar los siguientes inconvenientes que impedirán el ingreso de la solicitud:

- X Indicando que ya existe una solicitud de registro de construcción ya generado.
- ! Indica que el lote no se encuentra al día con los pagos prediales o que tiene generado una multa.

Proyectista:
Ingrese el número de identificación o Cédula del Proyectista y haga clic en el botón para su verificación.

Tipo	Tipo Id.	Identificación	Nombres	Apellidos	Validaciones
ARQUITECTO	CÉDULA	0907846612	JOSE DAVID	PIO MORA	Proyectista no es Empleado Municipal. Tiene usuario en el Portal Web de Trámites en Línea.

Responsable Técnico:
Ingrese el número de cédula del "Responsable Técnico" y haga clic en el botón.

Tipo	Tipo Id.	Tipo Pers.	Identificación	Nombres	Apellidos	Nombre Impresión	Correo Electrónico	Validaciones
RESPONSABLE TÉCNICO	CÉDULA	NATURAL	0907846612	JOSÉ DAVID	PIO MORA	JOSÉ DAVID PIO MORA	josepio@gmail.com	Responsable no es Empleado Municipal. Tiene usuario en el Portal Web de Trámites en Línea.
RESPONSABLE	CÉDULA	NATURAL						

Cuando se llenan todos los datos, se da clic en **GUARDAR**

Guardar
Salir

Figura 75. Ventana de Ingreso de Solicitud de Registro de Construcción con todos los datos llenos.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Edificaciones/SCE20006B.aspx>

4. Aparece nueva ventana en donde se deben llenar los datos solicitados sobre los **materiales de construcción, uso de la edificación e información del proyecto.**

En esta sección ingrese los materiales que van a ser utilizados en la construcción de la edificación, además ingrese la actividad que se tiene planeada llevar a cabo una vez terminada la construcción a través del uso de la edificación, y finalmente proporcione información acerca del proyecto contestando las preguntas de dicha sección.

Materiales de Construcción:

Seleccione el material por cada clase presentada. Si desea agregar más elementos, seleccione la clase de material, el material y haga clic en el botón . Los siguientes materiales son obligatorios: Estructuras, Pisos, Sobrepisos, Paredes y Cubiertas.

Clase de Material	Material
ESTRUCTURAS	HORMIGÓN ARMADO
PISOS	HORMIGÓN SIMPLE
SOBREPISOS	CERÁMICA
PAREDES	BLOQUES
CUBIERTAS	LOSA

Uso de la Edificación:

Seleccione el uso que se le dará a la edificación y dele clic al botón . Puede agregar más de un uso.

Actividad
VIVIENDA/COMERCIO

Información del Proyecto:

Pregunta	Respuesta
¿Cuántos pisos tendrá la edificación?	2 PISOS
¿El terreno tiene una pendiente igual o mayor al 10%?	NO
¿Respeta reliros laterales y posteriores?	SI
¿Su predio colinda con un espacio acuático (río, estero, vertientes, etc)?	NO
¿Cuántas unidades de vivienda tendrá la edificación?	4 UNIDADES

Cuando se llenan todos los datos, se da clic en **GUARDAR**



Guardar

Salir

Figura 76. Ventana sobre materiales de construcción, uso de la edificación e información del proyecto.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Edificaciones/SCE20006B.aspx>

5. Aparece nueva ventana en donde se deben llenar los datos solicitados sobre el plano

Datos del Plano:

La siguiente sección muestra una lista de parámetros que contemplan límites o condiciones base establecidos en la Norma de Edificación aplicable a esta solicitud, y que deben ser utilizados como referencia para la construcción a efectuarse. Las medidas a ingresar en cada parámetro, deben ser las mismas con las que se ha diseñado el plano adjunto a esta solicitud.

Nota: El valor que se debe registrar en cada parámetro, es el que se encuentra definido para dicho parámetro en el plano que se adjunta a la solicitud. Si no es posible su aplicación marque la columna Excepción. Si usted marca Excepción debe adjuntar, en la siguiente sección, el documento de respaldo que justifique la excepción indicada.

Indicadores de Edificabilidad	Parámetro	Valor Parámetro	Valor Norma	Excepción	
RETIRO FRONTAL 1	DESDE	0,00	0,00	<input type="checkbox"/>	*
RETIRO FRONTAL 1	HASTA	0,00	0,00	<input type="checkbox"/>	*
RETIRO LATERAL 1	DESDE	0,00	0,00	<input type="checkbox"/>	*
RETIRO LATERAL 1	HASTA	0,00	0,00	<input type="checkbox"/>	*
RETIRO LATERAL 2	DESDE		0,00	<input type="checkbox"/>	*
RETIRO LATERAL 2	HASTA		0,00	<input type="checkbox"/>	*
RETIRO POSTERIOR 1	DESDE	4,00	4,00	<input type="checkbox"/>	*
RETIRO POSTERIOR 1	HASTA	4,00		<input type="checkbox"/>	*
AREAS DEL PREDIO	AREA DEL SOLAR	330,00		<input type="checkbox"/>	*
AREAS DEL PREDIO	AREA APROBADA O EXISTENTE	78,15		<input type="checkbox"/>	*
AREAS DEL PREDIO	AREA DE AUMENTO	997,35		<input type="checkbox"/>	*
AREAS DEL PREDIO	AREA DE REMODELACION	78,15		<input type="checkbox"/>	*
AREAS DEL PREDIO	AREA DE DISMINUCION	0,00		<input type="checkbox"/>	*
AREAS DEL PREDIO	AREA DE CONSTRUCCION FINAL	1075,50		<input type="checkbox"/>	*
ALTURA CONSTRUCCION	DESDE	3,50		<input type="checkbox"/>	*
ALTURA CONSTRUCCION	HASTA	3,00	9,30	<input type="checkbox"/>	*
PISOS	CANTIDAD BAJO EL BORDILLO	0,00		<input type="checkbox"/>	*
PISOS	CANTIDAD SOBRE EL BORDILLO	4,00		<input type="checkbox"/>	*
PISOS	ALTURA (POR PISO)	3,00		<input type="checkbox"/>	*
PORTAL	ANCHO	3,00	3,00	<input type="checkbox"/>	*
PORTAL	ALTURA	3,50	3,50	<input type="checkbox"/>	*
ANCHOS DE ACERA	NORTE			<input type="checkbox"/>	*
ANCHOS DE ACERA	SUR			<input type="checkbox"/>	*
ANCHOS DE ACERA	ESTE			<input type="checkbox"/>	*
ANCHOS DE ACERA	OESTE			<input type="checkbox"/>	*
UNIDADES DE VIVIENDA	CANTIDAD	4,00		<input type="checkbox"/>	*
UNIDADES DE VIVIENDA	AREA	302,40		<input type="checkbox"/>	*
OFICINAS	CANTIDAD	0,00		<input type="checkbox"/>	*
OFICINAS	AREA	0,00		<input type="checkbox"/>	*
LOCALES COMERCIALES	CANTIDAD	1,00		<input type="checkbox"/>	*
LOCALES COMERCIALES	AREA	286,40		<input type="checkbox"/>	*
PARQUEOS	CANTIDAD	5,00		<input type="checkbox"/>	*
PARQUEOS	AREA CUBIERTA	0,00		<input type="checkbox"/>	*
OTROS	CANTIDAD	0,00		<input type="checkbox"/>	*
OTROS	AREA	0,00		<input type="checkbox"/>	*
TOTAL CARACTERISTICAS	CANTIDAD	2,00		<input type="checkbox"/>	*
TOTAL CARACTERISTICAS	AREA	588,80		<input type="checkbox"/>	*
INDICADORES	DENSIDAD	8,00	8,00	<input type="checkbox"/>	*
INDICADORES	UNIDADES DE VIVIENDA	4,00	4,00	<input type="checkbox"/>	*
INDICADORES	COS	0,00	228,69	<input type="checkbox"/>	*
INDICADORES	CUS	1075,50		<input type="checkbox"/>	*




(*) Valores obligatorios

Cuando se llenan todos los datos, se da clic en **GUARDAR** 

Figura 77. Ventana - Datos del Plano.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Edificaciones/SCE20006B.aspx>






6. Una vez que se han llenado todos los datos de la edificación, se deben de cargar todos los documentos solicitados en la siguiente ventana.

En esta sección suba la documentación requerida para el trámite dando clic en el botón Examinar para seleccionar el archivo y luego presionando el botón Cargar. Los documentos que son obligatorios y que no han sido subidos se presentarán con el ícono , mientras que aquellos que son opcionales se presentarán con el ícono de advertencia . Cada vez que suba un documento se presentará el ícono .

Para adjuntar documentación personal (cédula, certificado de votación, RUC, etc.) que se encuentre PENDIENTE y que el sistema no permite cargar, se deberá realizar a través de la opción REGÍSTRATE en el portal Web Servicios en Línea.

Si se requiere actualizar la documentación de una persona o empresa ya registrada en el portal Web Servicios en Línea, deberá acercarse al área de Atención al Ciudadano (Clemente Ballén 211 entre Pichincha y Pedro Carbo, Edificio Martín Avilés, 2do piso) para actualizar el documento.

Documentos Requeridos:

CARGA DE DOCUMENTOS DIGITALIZADOS	
Documento: CÉDULA DE CIUDADANÍA Estado: CARGADO  Tipo: JPG/JPEG/PDF Tamaño: 2 MEGABYTES Descripción: COPIA A COLOR DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA VIGENTE Y ACTUALIZADA Observación:	
Documento: CERTIFICADO DE VOTACIÓN Estado: OPCIONAL  Tipo: JPG/JPEG/PDF Tamaño: 2 MEGABYTES Descripción: SCAN A COLOR DEL CERTIFICADO DE VOTACIÓN CORRESPONDIENTE AL REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2016. Observación:	
Documento: CÉDULA DE CIUDADANÍA Estado: CARGADO  Tipo: JPG/JPEG/PDF Tamaño: 2 MEGABYTES Descripción: COPIA A COLOR DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA VIGENTE Y ACTUALIZADA Observación:	
Documento: CERTIFICADO DE VOTACIÓN Estado: OPCIONAL  Tipo: JPG/JPEG/PDF Tamaño: 2 MEGABYTES Descripción: SCAN A COLOR DEL CERTIFICADO DE VOTACIÓN CORRESPONDIENTE AL REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2016. Observación:	
Documento: RESUMEN DEL REGISTRO DEL EMPLEADOR Archivo: <input type="button" value="Seleccionar archivo"/> Ningún archivo seleccionado Tipo: JPG/JPEG/TIF/PDF/DOC Tamaño: 10 MEGABYTES Descripción: Resumen del Registro del Empleador proporcionado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) que contiene información referente a la actividad como empleador del Responsable Técnico. Observación:	Estado: CARGADO  <input type="button" value="Actualizar"/> <input type="button" value="Visualizar"/>

Se debe considerar la siguiente simbología que se presenta en cada documento:



Indica que el documento ya está cargado.



Indica que se debe cargar de forma obligatoria el documento.



Indica que el documento es opcional, se puede cargar como no se puede cargar.

Figura 78. Documentos solicitados para el ingreso del trámite.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Edificaciones/SCE20006B.aspx>

Documento:	PLANOS ARQUITECTONICOS A SER APROBADOS	Estado:	CARGADO
Archivos:	Seleccionar archivo Ningún archivo seleccionado	Actualizar	Visualizar
Tipo:	DWG Tamaño: 10 MEGABYTES		
Descripción:	ARCHIVO EN FORMATO .DWG CON LOS SIGUIENTES PLANOS: <ul style="list-style-type: none"> • PLANTAS • CORTES (Secciones de la Edificación) • FACIADA • IMPLANTACIÓN Y CUBIERTA • ACOTADOS (Dentro de las medidas de los linderos que le de la escritura) • UBICACIÓN DEL PROYECTO • ESPECIFICAR AMBIENTES (Es decir cocinas, baños, dormitorios, etc. Ojo: No se requiere amobados) EL ARCHIVO DEBE ESTAR GEOREFERENCIADO, ES DECIR CON SISTEMA DE COORDENADAS UTM DATUM WGS 84 ZONA 17 SUR, DONDE CONTENGA INFORMACION FISICA DEL ENTORNO (CONSTRUCCIONES EXISTENTES, CAÑALES, VIAS, POSTES, ETC.)		
Observación:			
Documento:	DOCUMENTO ADICIONAL #1	Estado:	OPCIONAL
Archivos:	Seleccionar archivo Ningún archivo seleccionado	Cargar	Visualizar
Tipo:	JPG/JPEG/PCF/DWG Tamaño: 10 MEGABYTES		
Descripción:	En caso que requiera proporcionar documentación adicional al proyecto lo puede realizar a través de este documento, adjuntando el archivo respectivo y especificando en la observación el detalle del mismo.		
Observación:			
Documento:	DOCUMENTO ADICIONAL #2	Estado:	OPCIONAL
Archivos:	Seleccionar archivo Ningún archivo seleccionado	Cargar	Visualizar
Tipo:	JPG/JPEG/PCF/DWG Tamaño: 10 MEGABYTES		
Descripción:	En caso que requiera proporcionar documentación adicional al proyecto lo puede realizar a través de este documento, adjuntando el archivo respectivo y especificando en la observación el detalle del mismo.		
Observación:			
Documento:	DOCUMENTO ADICIONAL #3	Estado:	OPCIONAL
Archivos:	Seleccionar archivo Ningún archivo seleccionado	Cargar	Visualizar
Tipo:	JPG/JPEG/PCF/DWG Tamaño: 10 MEGABYTES		
Descripción:	En caso que requiera proporcionar documentación adicional al proyecto lo puede realizar a través de este documento, adjuntando el archivo respectivo y especificando en la observación el detalle del mismo.		
Observación:			
Documento:	PLANOS ESTRUCTURALES A SER APROBADOS	Estado:	OPCIONAL
Archivos:	Seleccionar archivo Ningún archivo seleccionado	Cargar	Visualizar
Tipo:	PDF Tamaño: 10 MEGABYTES		
Descripción:	PLANOS ESTRUCTURALES A SER APROBADOS		
Observación:			
Documento:	ESCRITURA CATASTRADA	Estado:	CARGADO
Archivos:	Seleccionar archivo Ningún archivo seleccionado	Actualizar	Visualizar
Tipo:	TIF/PDF/INDI Tamaño: 10 MEGABYTES		
Descripción:	Documento escaneado correspondiente a la Escritura Catastrada del Predio con las páginas de la misma colocadas en orden numérico.		
Observación:			

Se debe considerar la siguiente simbología que se presenta en cada documento:

- Indica que el documento ya está cargado.
- Indica que se debe cargar de forma obligatoria el documento.
- Indica que el documento es opcional, se puede cargar como no se puede cargar.

Cuando se carguen todos los documentos, se da clic en **GUARDAR**



Figura 79. Documentos solicitados para el ingreso del trámite.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Edificaciones/SCE20006B.aspx>

- Una vez que se han cargado todos los documentos solicitados y se guardan, la solicitud se habrá ingresado de forma correcta, y aparecerá un código del trámite, con el cual se podrá dar seguimiento del avance del mismo.

La solicitud 2019-21969591 ha sido ingresada correctamente.

Figura 80. Código de la solicitud ingresada.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Edificaciones/SCE20006B.aspx>

1.1.11. Consultar el seguimiento de la solicitud de un registro de construcción

- Para consultar el avance de un trámite de registro de construcción, se debe ingresar a la cuenta del dueño, en donde se generó la solicitud del registro.

Figura 81. Ventana de servicios en línea.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/STL10002.aspx>

2. En el menú de opciones se debe dirigir en **consultas** y dar clic en **trámites de edificaciones**.

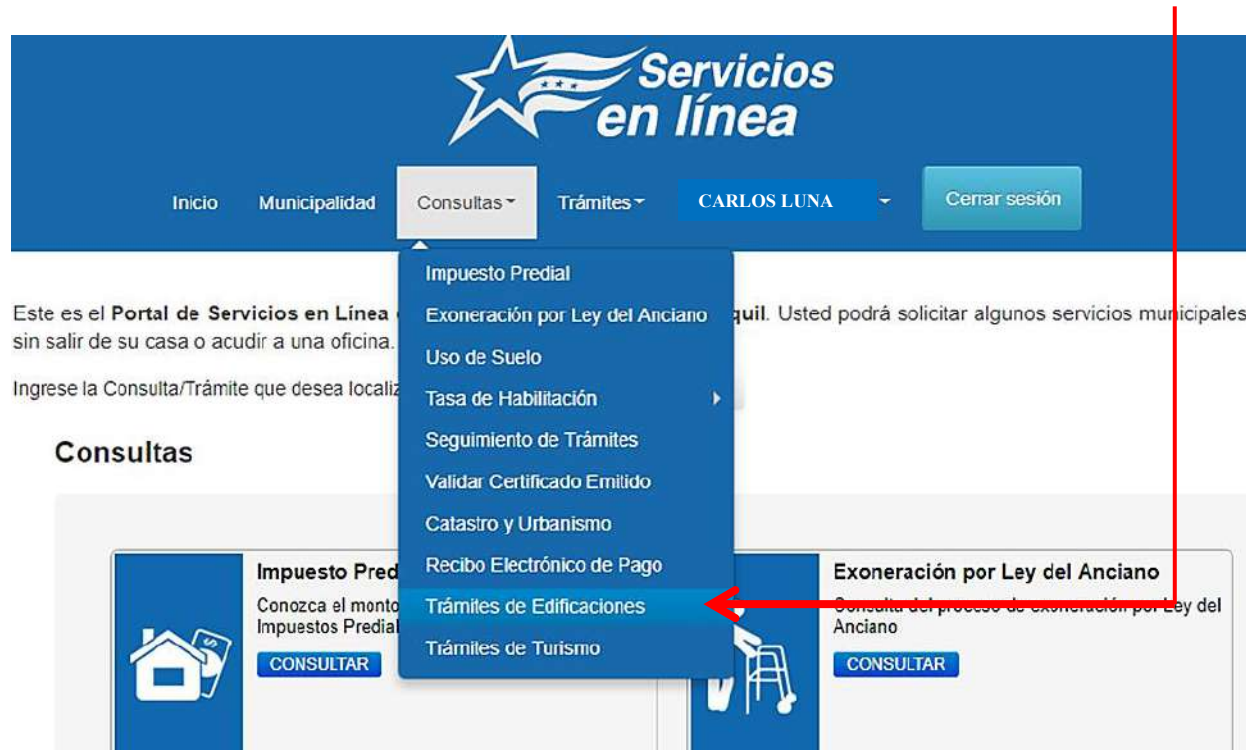


Figura 82. Menú de consultas, para consultar trámites de edificación.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/STL10002.aspx>

3. Aparece nueva ventana, en la barra de trámite se escoge la opción **solicitud de registro de construcción**.

Consulta de Trámites de Edificación

A través de esta pantalla usted podrá realizar el seguimiento de los trámites de edificaciones que ha presentado, informándose del estado en el que se encuentran, la fecha en la que pasaron a dicho estado y cualquier observación que se haya colocado. Para visualizar el seguimiento de su trámite seleccione el tipo del mismo, luego presione el botón Consultar y finalmente de la lista recuperada seleccione la solicitud requerida para visualizar el seguimiento.

Trámite: <SELECCIONE UN TRÁMITE>

- <SELECCIONE UN TRÁMITE>
- SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PLANOS
- SOLICITUD DE CAMBIO DE RESPONSABILIDAD TÉCNICA
- SOLICITUD DE INSPECCIÓN FINAL
- SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE PLANOS
- SOLICITUD DE PRORROGA DE REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN
- SOLICITUD DE REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN**
- SOLICITUD DE REMODELACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL
- SOLICITUD DE ANULACIÓN DE REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN
- SOLICITUD DE ANTEPROYECTO URBANÍSTICO

Para el trámite, por favor escribanos a edificacionesnorma@guayaquil.gob.ec

Guayaquil, Dirección de Informática.
info@guayaquil.gob.ec
 P Art. 7 Lit. O)

Figura 83. Ventana de consulta de trámites de edificación.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Edificaciones/SCE30014.aspx>

4. En el cuadro de solicitudes se da clic en la palabra **seleccionar**.

Consulta de Trámites de Edificación

A través de esta pantalla usted podrá realizar el seguimiento de los trámites de edificaciones que ha presentado, informándose del estado en el que se encuentran, la fecha en la que pasaron a dicho estado y cualquier observación que se haya colocado. Para visualizar el seguimiento de su trámite seleccione el tipo del mismo, luego presione el botón Consultar y finalmente de la lista recuperada seleccione la solicitud requerida para visualizar el seguimiento.

Trámite: SOLICITUD DE REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN

Solicitudes:

	Año Solicitud	Número Solicitud	Fecha Ingreso
Seleccionar	2019	21976707	03-OCT-2019

Figura 84. Cuadro de consulta de trámites de edificación.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Edificaciones/SCE30014.aspx>

5. Aparece información acerca del avance del trámite de registro de construcción.

Consulta de Trámites de Edificación

A través de esta pantalla usted podrá realizar el seguimiento de los trámites de edificaciones que ha presentado, informándose del estado en el que se encuentran, la fecha en la que pasaron a dicho estado y cualquier observación que se haya colocado. Para visualizar el seguimiento de su trámite seleccione el tipo del mismo, luego presione el botón Consultar y finalmente de la lista recuperada seleccione la solicitud requerida para visualizar el seguimiento.

Trámite:

Solicitudes:

	Año Solicitud	Número Solicitud	Fecha Ingreso
Seleccionar	2019	21976707	03-OCT-2019

Solicitantes:

Tipo Solicitante	Identificación	Nombres	Apellidos	Nombre Impresión
 PROPIETARIO	0912495678	CARLOS LUIS	LUNA QUIMI	CARLOS LUIS LUNA QUIMI

Seguimiento:

Estado	Fecha	Observaciones
 PRE-INGRESO DE SOLICITUD	03-oct.-2019	Su solicitud se encuentra en la etapa Inicial de Ingreso continúe con los pasos siguientes para completar el proceso de solicitud. Predio principal relacionado a esta solicitud: 90-2103-36-0-0-0-1.
 INGRESO DE SOLICITUD	03-oct.-2019	La Solicitud 2019-21976707 ha sido Ingresada al sistema.
 ASIGNACIÓN DE SOLICITUD	03-oct.-2019	Solicitud asignada al fiscalizador. Comienza análisis de la misma.

Figura 85. Información acerca de la Consulta de trámite de edificación.

Fuente: Obtenido de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Edificaciones/SCE30014.aspx>

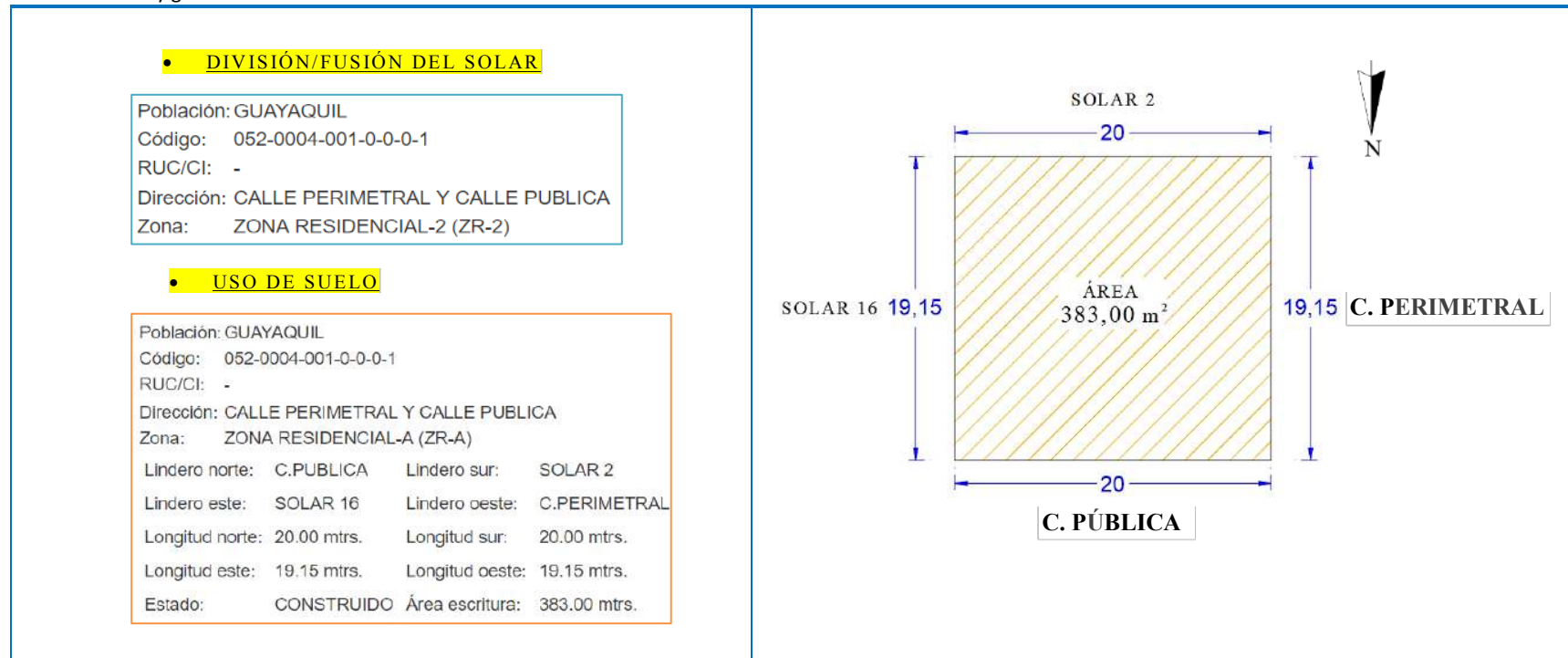
Nota: luego de obtener el permiso de construcción, el propietario deberá solicitar la **inspección final**, la cual consiste en verificar que la construcción se haya desarrollado conforme a los planos aprobados por la entidad municipal.

2. EJERCICIOS DE APLICACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE NORMATIVA

2.1. Ejercicio 1

Consultar división/fusión del solar y uso de suelo del código catastral **052-0004-001-0-0-0-1**, y observar en los cuadros de ordenanza los coeficientes y desarrollar los parámetros de normativa.

Tabla 54. Datos y gráfico del Lote.



Fuente: Elaboración de autores, a través de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00003.aspx>

Tabla 55. Zona Residencial Dos (ZR -2).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZR-2	---	---	Si	---	---	---	351 – 600 m ²	10 – 15 ml.	260	0,65	1,40	0,75	v.	1,20	0,15	
	---	---	Si	---	---	---	601 – 1000 m ²	15 – 20 ml.	260	0,50	1,20	0,50	v.	0,10	0,15	
	---	---	Si	---	---	Bloque	Min. 1.000 m ²	Min. 30 ml.	360	0,40	1,40	0,50	0,35 de la altura.			
	---	---	---	---	Si	Torre 1/	Min. 1.000 m ²	Min. 20 ml.	600	0,50	2,20	0,90	v.	0,2 en la torre		
	---	---	---	---	Si	CRC	Min. 1.000 m ²	---	600	0,60	1,80	Máx. 3 pisos	v.	---	0,15	
C/S	Ver Compatibilidad de Uso. Anexo No 3						---	Min. 25 ml	---	450	0,70	1,40	Máx. 2 pisos	---	---	---
1/Torre: La base está constituido por planta baja y primer piso alto, la que se acerca hasta 1 m. de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 60% del retiro, frontalmente la torre vuela el 30% del retiro frontal (para excepción ver Art. 12.4). RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6.3, literal a) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6.1, literal d) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6.2, literal d)																
C = Comercio S = Servicio CRC = Conjunto Residencial Continuo CRP = Conjunto Residencial con Patios																

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

DATOS DEL PREDIO

CÓDIGO PREDIAL: 052-0004-001-0-0-0-1

ZONA: ZR – 2A

Superficie: 383,00 m²

Tipo de edificación: Aislada

COS: 0,65

CUS: 1,40

Densidad Neta: 260

Altura: 0,75

Retiros: Según ordenanza

Retiro Frontal: Variable

Retiro Lateral: 1,20

Posterior: 0,15

Volado: Según ordenanza

2.1.1. Desarrollo de los parámetros de normativa según cuadro de la ordenanza sustitutiva.

Tabla 56. Cálculo del CUS y DENSIDAD NETA.

<p>Cálculo del CUS</p>	<p>CUS = Coeficiente de la norma x Área de lote + 5% de tolerancia CUS: 1,40 (Coeficiente de la norma) x 383,00 m² (Área de Lote) + 5% de tolerancia CUS: 536,20 m² + 5% de tolerancia CUS: 536,20 m² + 26,81 m² CUS: 563,01 m² de CONSTRUCCIÓN</p>
<p>Cálculo de la DENSIDAD NETA</p>	<p>DENSIDAD NETA = $\frac{(Coeficiente\ de\ la\ Densidad\ Neta\ x\ Area\ de\ Lote)/10000\ m^2}{5\ (Promedio\ familiar)}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{260\ x\ 383,00\ m^2/10000\ m^2}{5}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{99580\ m^2/10000\ m^2}{5}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{9,958}{5}$ -----> Número de habitantes permitidos en el Lote, según infraestructura del sector.</p> <p>DENSIDAD NETA = 1,99 ~ 2 (Unidades de vivienda)</p>

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

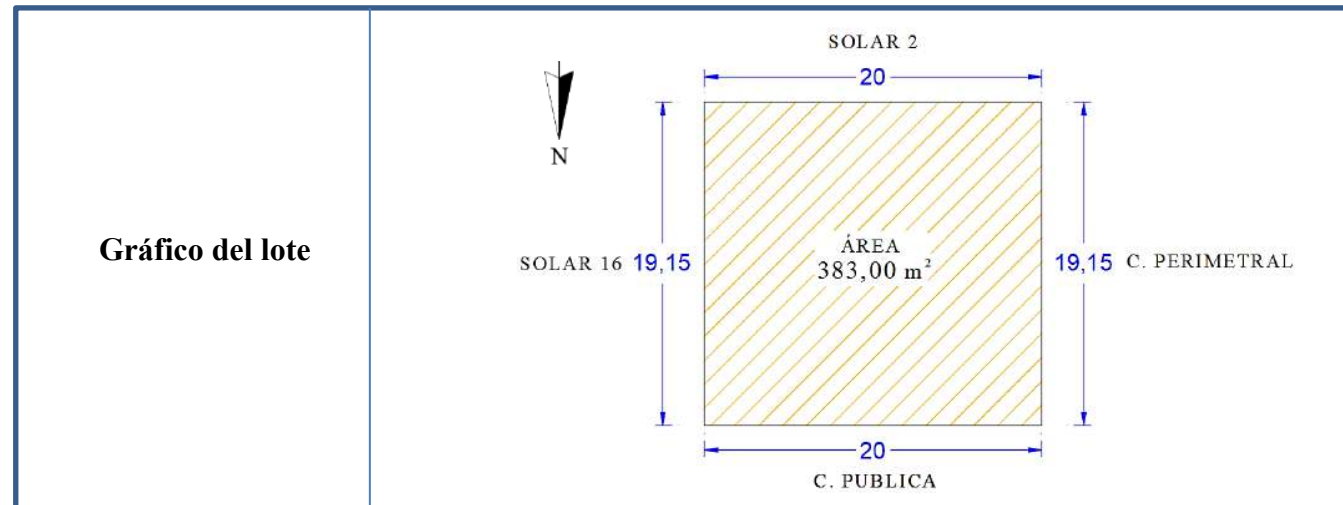
Tabla 57. Cálculo de retiros para el lote.

Según el cuadro de ordenanza el lote cuenta con los siguientes retiros:

Lote esquinero

- **Retiro Frontal 1:** V (Variable), el lote se encuentra del lado norte con **calle pública = 3 metros**, según Art. 14.6.3.a de la Ordenanza Sustitutiva.
- **Retiro Frontal 2:** V (Variable), el lote se encuentra del lado oeste con **calle perimetral = 3 metros**, según Art. 14.6.3.a de la Ordenanza Sustitutiva.
- **Retiro Laterales:** 1,20 en cada lado.
- **Posterior:** El cuadro de ordenanza muestra un **coeficiente de 0,20**, pero el lote es esquinero, por lo tanto **NO** existe retiro posterior.

RETIROS



Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 58. Hoja de Ruta del Lote.

HOJA DE RUTA			
TRAMITE:	Aumento y Remodelación		
CÓDIGO CATASTRAL:	052 – 0004 – 001 – 0 – 0 – 0 – 1		
ÁREA DE SOLAR:	383,00 m ²		
NORMAS DE EDIFICACIÓN			
ZONA	ZR – 2A	REGLAMENTO INTERNO	
		ORDENANZA	X
USO:	Vivienda (Compatibilidad A)		
COS:	0,65	=	248,95 m ²
CUS:	1,40 +5%	=	563,01 m ²
HABITABILIDAD:	260 hab/hect.	=	2 U.V.
ALTURA:	0,75 x 19,15m	=	14,36 ML.
ANCHO DE SOPORTAL:	-----		
ALTURA DE SOPORTAL:	-----		
RETIRO FRONTAL 1:	Según Art. 14.6.3.a = 3,00 m P. Baja y 2,10 m P. Alta		
RETIRO FRONTAL 2:	Según Art. 14.6.3.a = 3,00 m P. Baja y 2,10 m P. Alta		
RETIRO LATERAL 1:	1,20 m.		
RETIRO LATERAL 2:	1,20 m.		
RETIRO POSTERIOR:	No tiene retiro SOLAR ESQUINERO		
VOLADO:	30% del ancho del R. Frontal, según Art. 10.2.A Retiro Frontal 1: 0,90 m. Retiro Frontal 2: 0,90 m.		
ESTACIONAMIENTO:	2 Estacionamientos (1 por cada vivienda) Para uso residencial hasta 3 plantas no requiere parqueo.		
<ul style="list-style-type: none"> <u>SOLAR ESQUINERO</u> <p><u> AISLADO SEGÚN ORDENANZA SUSTITUTIVA</u></p>			

• DIVISIÓN/FUSIÓN DEL SOLAR

Población: GUAYAQUIL
 Código: 052-0004-001-0-0-0-1
 RUC/CI: -
 Dirección: CALLE PERIMETRAL Y CALLE PUBLICA
 Zona: ZONA RESIDENCIAL-2 (ZR-2)

• USO DE SUELO

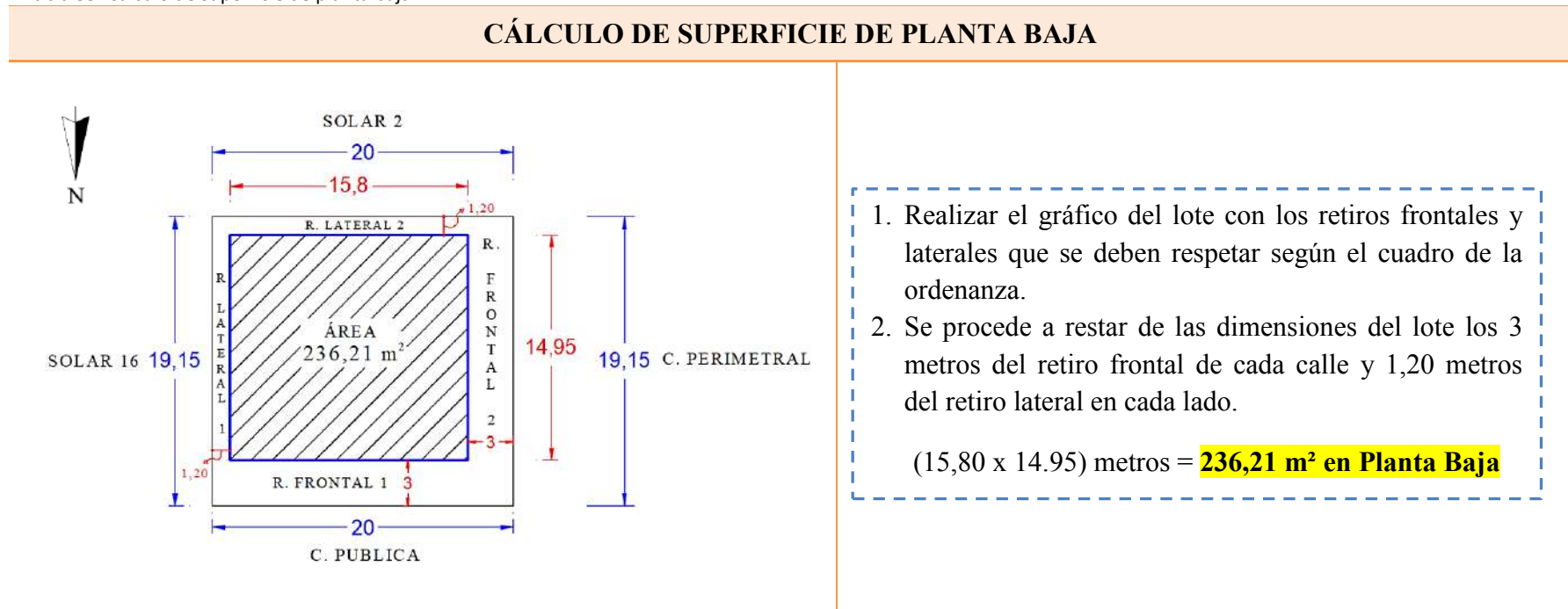
Población: GUAYAQUIL
 Código: 052-0004-001-0-0-0-1
 RUC/CI: -
 Dirección: CALLE PERIMETRAL Y CALLE PUBLICA
 Zona: ZONA RESIDENCIAL-A (ZR-A)

Lindero norte: C.PUBLICA Lindero sur: SOLAR 2
 Lindero este: SOLAR 16 Lindero oeste: C.PERIMETRAL
 Longitud norte: 20.00 mtrs. Longitud sur: 20.00 mtrs.
 Longitud este: 19.15 mtrs. Longitud oeste: 19.15 mtrs.
 Estado: CONSTRUIDO Área escritura: 383.00 mtrs.

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

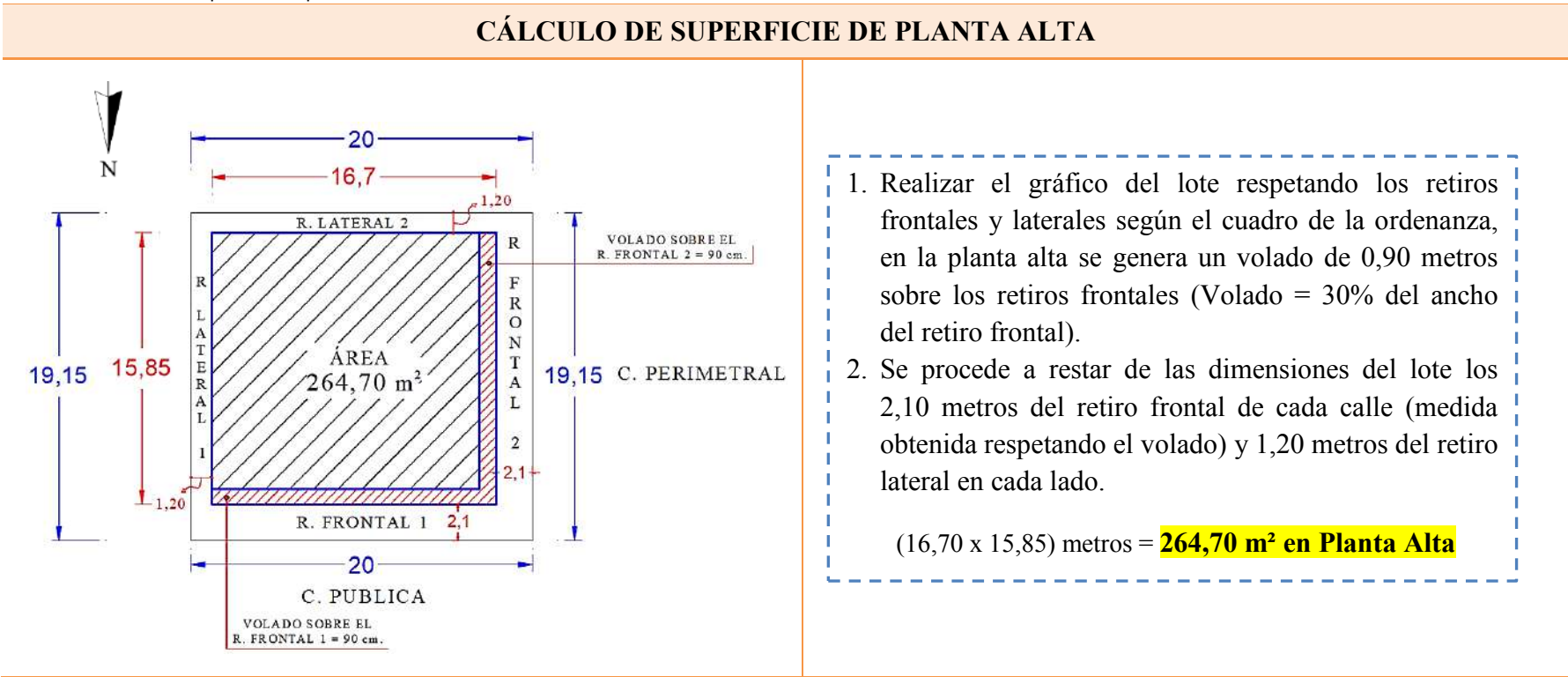
Cálculo del área que va a tener el lote en planta baja y respectiva plantas altas hasta agotar el CUS.

Tabla 59. Cálculo de superficie de planta baja.



Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 60. Cálculo de superficie de planta alta.

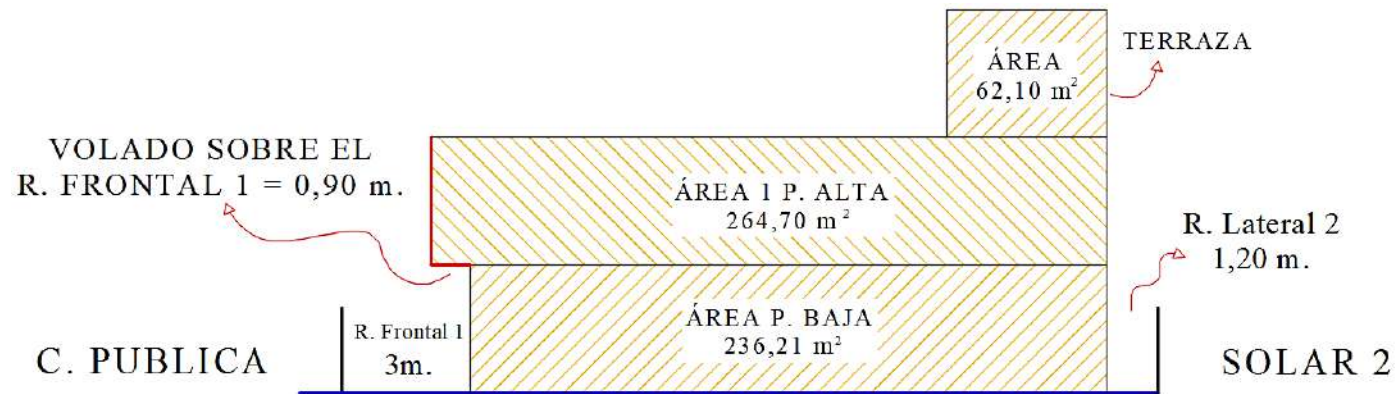


Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 61. Gráfico del ejercicio - Perfil.

GRÁFICO DEL EJERCICIO

Al sumar la superficie de construcción de PB. + PA. El valor de 500,91 m² está por debajo del valor del CUS 563,01, por lo que para alcanzar ese valor se deben proyectar una terraza de 62,10 m²

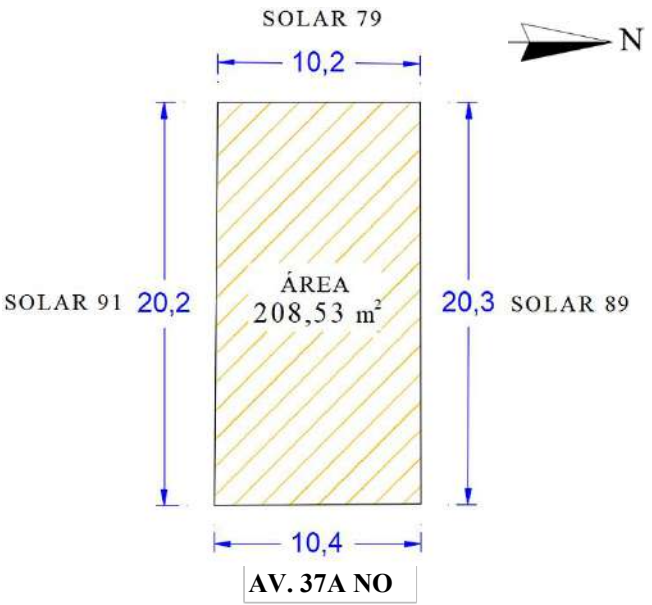


Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

2.2. Ejercicio 2

Consultar división/fusión del solar y uso de suelo del código catastral **048-0137-090-0-0-0-1**, observar en los cuadros de ordenanza los coeficientes y desarrollar los parámetros de normativa.

Tabla 62. Datos y gráfico del lote.

<p>DIVISIÓN/FUSIÓN DEL SOLAR</p> <p>Población: GUAYAQUIL Código: 048-0137-090-0-0-0-1 RUC/CI: 0905860565 Dirección: AV. 37 A NO ENTRE PEASTONAL Y PEATONAL Zona: ZONA MIXTA RESIDENCIAL-3 (ZMR-3)</p> <p>USO DE SUELO</p> <p>Población: GUAYAQUIL Código: 048-0137-090-0-0-0-1 RUC/CI: 0905860565 Dirección: AV. 37 A NO ENTRE PEASTONAL Y PEATONAL Zona: ZONA MIXTA RESIDENCIAL-D (ZMR-D)</p> <p>Lindero norte: SOLAR 89 Lindero sur: SOLAR 91 Lindero este: AV. 37A NO Lindero oeste: SOLAR 79 Longitud norte: 20.30 mtrs. Longitud sur: 20.20 mtrs. Longitud este: 10.40 mtrs. Longitud oeste: 10.20 mtrs. Estado: CONSTRUIDO Área escritura: 208.53 mtrs.</p>	
--	--

Fuente: Elaboración de autores, a través de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00003.aspx>

Tabla 63. Zona Mixta Residencial (ZMR).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZMR – 1	---	Si	Si	---	Si	---	Más de 500 m ²	Mínimo 20 ml.	260	0,70	1,00	15 m.	v	0,10	3 m	
	---	Si	---	Si	---	---	200 - 500 m ²	10 - 15 ml.	260	0,80	1,60	0,15	v	0,10	2 m	
ZMR – 2	Si	---	---	---	---	---	80 - 200 m ²	8 - 10 ml.	1300	0,70	2,50	1,00	---	---	0,20	
	Si	---	---	---	---	---	Más de 200 m ²	10 - 12 ml.	1300	0,70	3,20	1,00	---	---	0,20	
ZMR – 3	---	Si	---	---	Si	---	80 - 100 m ²	6 - 8 ml.	1000	0,80	1,50	1,00	---	---	0,20	
	---	Si	---	---	Si	---	101 - 200 m ²	8 - 10 ml.	1000	0,80	2,40	1,00	---	---	0,20	
ZMR – 4 (*)	---	Si	---	---	Si	---	80 - 100 m ²	6 - 8 ml.	800	0,80	1,60	1,00	---	---	0,20	
	---	Si	---	---	Si	---	101 - 200 m ²	8 - 10 ml.	800	0,80	2,40	1,00	---	---	0,20	

Los soportales tendrán un ancho de 3m. su altura fluctuara entre (3 y 4) m, siempre y cuando no tenga volado sobre a cerca.

(*) Esta normativa es aplicable tanto para las zonas ZMR y ZMR – NC.

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

DATOS DEL PREDIO

CÓDIGO PREDIAL: 048-0137-090-0-0-0-1

ZONA: ZMR – 3D

Superficie: 208,53 m²

Tipo de edificación: Continua

COS: 0,80

CUS: 2,40

Densidad Neta: 1000

Altura: 1,00

Retiros: Según ordenanza

Retiro Frontal: Sin retiro – a línea de lindero

Retiro Lateral: Sin retiro – a línea de lindero

Posterior: 0,20

Volado: Según ordenanza

2.2.1. Desarrollo de los parámetros de normativa según cuadro de la ordenanza sustitutiva.

Tabla 64. Cálculo del CUS y DENSIDAD NETA.

<p>Cálculo del CUS</p>	<p>CUS = Coeficiente de la norma x Área de Lote + 5% de tolerancia CUS: 2,40 (Coeficiente de la norma) x 208,53 m² (Área de Lote) + 5% de tolerancia CUS: 500,472 m² + 5% de tolerancia CUS: 500,472 m² + 25,02 m² CUS: 525,49 m² de CONSTRUCCIÓN</p>
<p>Cálculo de la DENSIDAD NETA</p>	<p>DENSIDAD NETA = $\frac{(Coeficiente\ de\ la\ Densidad\ Neta\ x\ Area\ de\ Lote)/10000\ m^2}{5\ (Promedio\ familiar)}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{1000\ x\ 208,53\ m^2/10000\ m^2}{5}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{208530\ m^2/10000\ m^2}{5}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{20,853}{5}$ -----> Número de habitantes permitidos en el Lote, según infraestructura del sector.</p> <p>DENSIDAD NETA = 4,17 ~ 4 (Unidades de vivienda)</p>

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 65. Cálculo de retiros para el lote.

<p>RETIROS</p>	<p>Según el cuadro de ordenanza el lote cuenta con los siguientes retiros:</p> <p>Lote medianero</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retiro Frontal 1: Sin retiro frontal – A línea de lindero - Retiro Laterales: Sin retiro lateral – A línea de lindero - Posterior: El cuadro de ordenanza muestra un coeficiente de 0,20, para saber el valor del retiro se debe calcular conforme al promedio de los fondos del lote como lo indica el Art. 14.6.2 de la ordenanza sustitutiva. <div style="text-align: center;"> <p>Gráfico del Lote</p> </div> <div style="border: 1px dashed orange; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>Retiro Posterior = Coeficiente de la ordenanza x El promedio de los fondos del lote</p> <p>Retiro Posterior = $0,20 \times \left[\frac{(20,30 + 20,20)}{2} \right]$</p> <p>Retiro Posterior = $0,20 \times 20,25$</p> <p>Retiro Posterior = 4,05 m. ➔ Según Art. 14.6.2.d de la ordenanza sustitutiva el retiro posterior será de 4 metros (m).</p> </div>
-----------------------	--

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

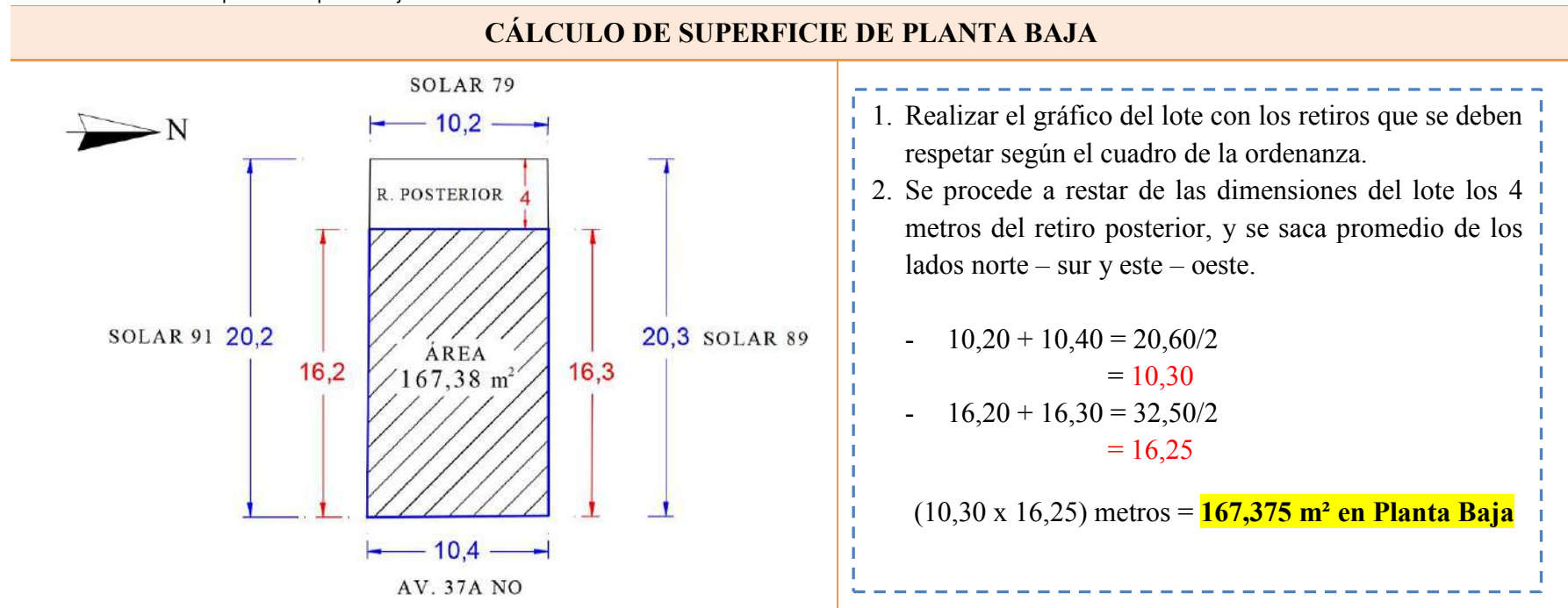
Tabla 66. Hoja de ruta del lote.

HOJA DE RUTA			
TRAMITE:	Aumento y Remodelación		
CÓDIGO CATASTRAL:	048 – 0137 – 090 – 0 – 0 – 0 – 1		
ÁREA DE SOLAR:	208,53 m ²		
NORMAS DE EDIFICACIÓN			
ZONA	ZMR – 3D	REGLAMENTO INTERNO	
		ORDENANZA	X
USO:	Vivienda / Comercio		
COS:	0,80	=	166,82 m ²
CUS:	2,40 +5%	=	525,50 m ²
HABITABILIDAD:	1000 hab/hect.	=	5,21 U.V.
ALTURA:	1,00 x 10,40m	=	10,40 ML.
ANCHO DE SOPORTAL:	----- Sin Soportal		
ALTURA DE SOPORTAL:	----- Sin Soportal		
RETIRO FRONTAL 1:	----- Sin Retiro Frontal – A Línea de Lindero		
RETIRO FRONTAL 2:	-----		
RETIRO LATERAL 1:	----- Sin Retiro Lateral – A Línea de Lindero		
RETIRO LATERAL 2:	-----		
RETIRO POSTERIOR:	20,30 + 20,20 = 40,50/2 = 20,25 20,25 x 0,20(Coeficiente Norma) = 4,05 pero según Art. 14.6.2 d, el retiro será de 4,00m.		
VOLADO:	30% del ancho de acera, según Art. 10.2. b Ancho de acera: 4m. Volado = 1,00m máximo , según Art. 10.2b		
ESTACIONAMIENTO:	<u>No requiere para uso residencial.</u> Para usos no residenciales ver Normas de Estacionamiento Anexo 5.		
<ul style="list-style-type: none"> SOLAR MEDIANERO 			
CONTINÚA SEGÚN ORDENANZA SUSTITUTIVA			
<ul style="list-style-type: none"> DIVISIÓN/FUSIÓN DEL SOLAR <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> Población: GUAYAQUIL Código: 048-0137-090-0-0-0-1 RUC/CI: 0905860565 Dirección: AV. 37 A NO ENTRE PEASTONAL Y PEATONAL Zona: ZONA MIXTA RESIDENCIAL-3 (ZMR-3) </div> <ul style="list-style-type: none"> USO DE SUELO <div style="border: 1px solid orange; padding: 5px; margin: 5px 0;"> Población: GUAYAQUIL Código: 048-0137-090-0-0-0-1 RUC/CI: 0905860565 Dirección: AV. 37 A NO ENTRE PEASTONAL Y PEATONAL Zona: ZONA MIXTA RESIDENCIAL-D (ZMR-D) Lindero norte: SOLAR 89 Lindero sur: SOLAR 91 Lindero este: AV. 37A NO Lindero oeste: SOLAR 79 Longitud norte: 20.30 mtrs. Longitud sur: 20.20 mtrs. Longitud este: 10.40 mtrs. Longitud oeste: 10.20 mtrs. Estado: CONSTRUIDO Área escritura: 208.53 mtrs. </div>			

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

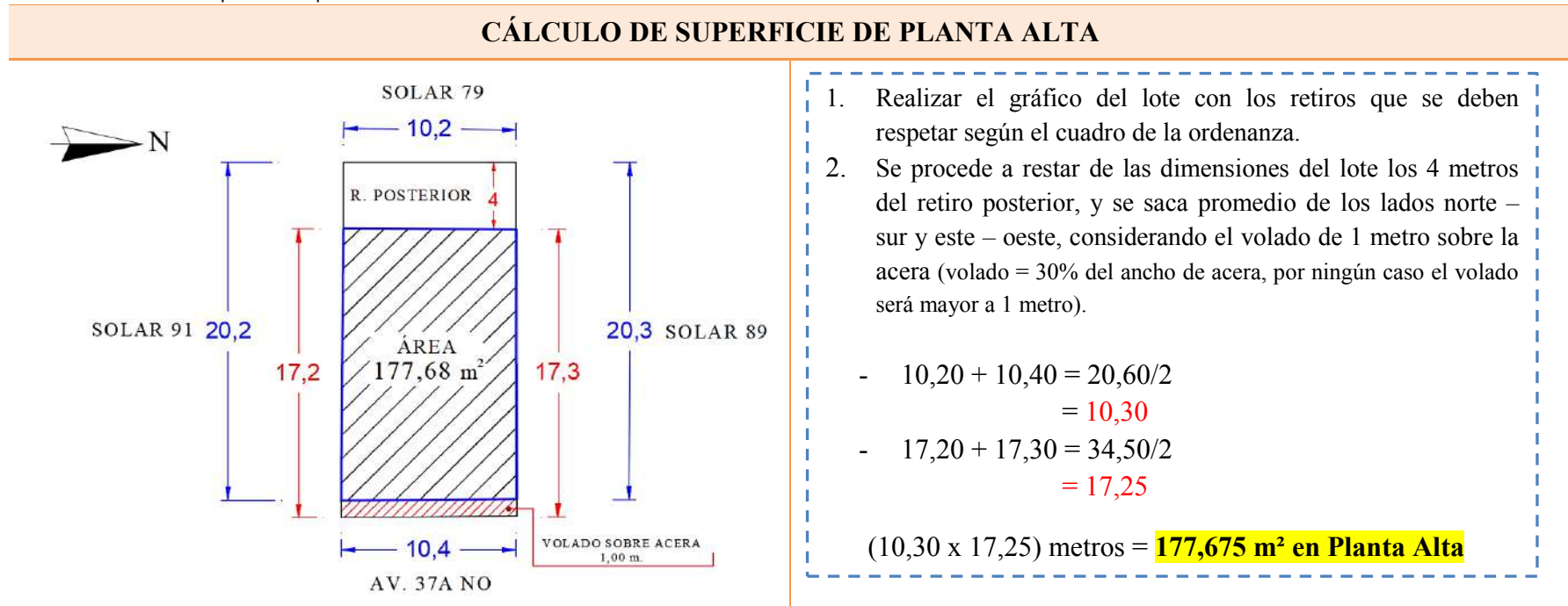
Cálculo del área que va a tener el lote en planta baja y respectiva plantas altas hasta agotar el CUS.

Tabla 67. Cálculo de superficie de planta baja.



Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 68. Cálculo de superficie de planta alta.

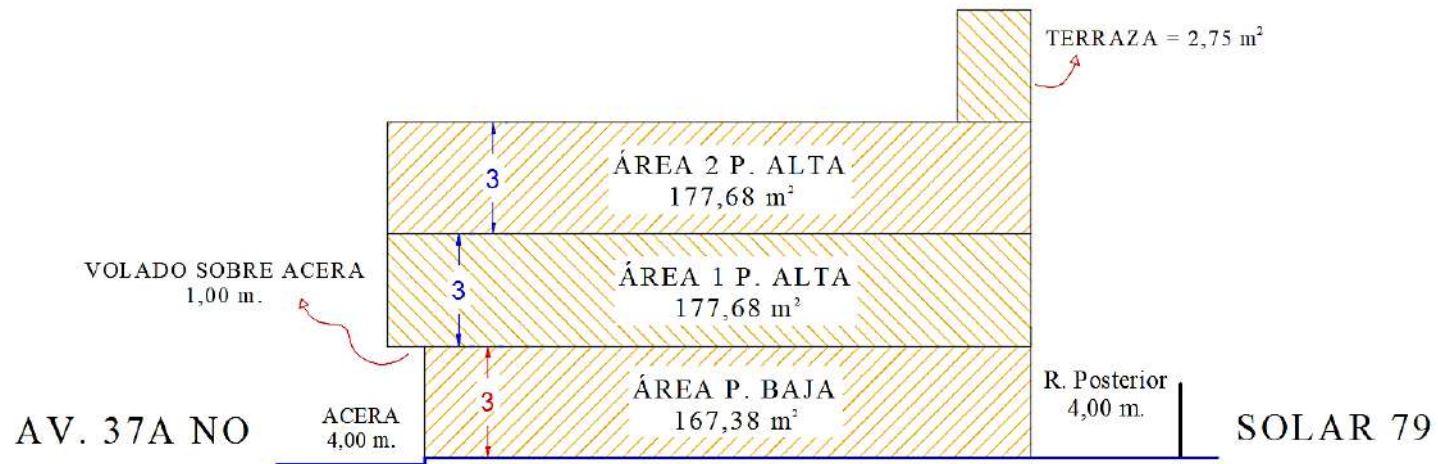


Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 69. Gráfico del ejercicio - Perfil.

GRÁFICO DEL EJERCICIO

Al sumar la superficie de construcción de PB. + PA. El valor de 345,06 m² está por debajo del valor del CUS 525,49 m², por lo que para alcanzar ese valor se debe proyectar una segunda planta alta de 177,68 m² y una pequeña terraza de 2,75 m².



Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

2.3. Ejercicio 3

Consultar división/fusión del solar y uso de suelo del código catastral **001-0047-012-0-0-0-1**, y observar en los cuadros de ordenanza los coeficientes y desarrollar los parámetros de normativa.

Tabla 70. Datos y gráfico del lote.

<ul style="list-style-type: none"> DIVISIÓN/FUSIÓN DEL SOLAR <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> Población: GUAYAQUIL Código: 001-0047-012-0-0-0-1 RUC/Ci: - Dirección: CALLE FRANCISCO P. ICAZA Zona: ZONA CENTRAL-3 (ZC-3) </div> <ul style="list-style-type: none"> USO DE SUELO <div style="border: 1px solid orange; padding: 5px; margin: 5px 0;"> Población: GUAYAQUIL Código: 001-0047-012-0-0-0-1 RUC/Ci: - Dirección: CALLE FRANCISCO P. ICAZA Zona: ZONA CENTRAL (ZC) </div> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Lindero norte: CALLE FCO.P.ICAZA</td> <td>Lindero sur: SOLAR 15</td> </tr> <tr> <td>Lindero este: SOLARES 13(1-2)-14(5)</td> <td>Lindero oeste: SOLAR 11</td> </tr> <tr> <td>Longitud norte: 10.00 mtrs.</td> <td>Longitud sur: 10.40 mtrs.</td> </tr> <tr> <td>Longitud este: 29.30 mtrs.</td> <td>Longitud oeste: 29.60 mtrs.</td> </tr> <tr> <td>Estado: CONSTRUIDO</td> <td>Área escritura: 300.39 m²</td> </tr> </table>	Lindero norte: CALLE FCO.P.ICAZA	Lindero sur: SOLAR 15	Lindero este: SOLARES 13(1-2)-14(5)	Lindero oeste: SOLAR 11	Longitud norte: 10.00 mtrs.	Longitud sur: 10.40 mtrs.	Longitud este: 29.30 mtrs.	Longitud oeste: 29.60 mtrs.	Estado: CONSTRUIDO	Área escritura: 300.39 m ²	<p>Diagrama del lote rectangular con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nombre: SOLAR 15 Área: 300,39 m² Longitud norte: 10,4 m Longitud sur: 10 m Longitud este: 29,30 m Longitud oeste: 29,60 m Vecinos: SOLAR 13 (norte), SOLAR 11 (oeste) Calle: C. FCO. P. ICAZA (sur) Orientación: Norte (N)
Lindero norte: CALLE FCO.P.ICAZA	Lindero sur: SOLAR 15										
Lindero este: SOLARES 13(1-2)-14(5)	Lindero oeste: SOLAR 11										
Longitud norte: 10.00 mtrs.	Longitud sur: 10.40 mtrs.										
Longitud este: 29.30 mtrs.	Longitud oeste: 29.60 mtrs.										
Estado: CONSTRUIDO	Área escritura: 300.39 m ²										

Fuente: Elaboración de autores, a través de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00003.aspx>

Tabla 71. Zona Central (ZC).

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior	
ZC-1	Si	Si	---	---	Si	---	450 – 600 m ²	+ de 15 ml.	1400	0,80	4,00	1,60	---	---	0,20	
ZC-2	Si	---	---	---	---	---	350 - 450 m ²	12 - 15 ml.	1300	0,80	6,00	2,50	---	---	0,20	
ZC-3 (*)	Si	---	---	---	---	---	250 m ²	10 - 12 ml.	1300	0,80	8,00	4,00	---	---	0,20	
ZC-4	Si	---	---	---	---	---	250 - 350 m ²	10 - 12 ml.	2200	0,70	6,00	2,00	---	---	0,20	
ZC-5	Si	---	---	---	---	---	250 - 350 m ²	10 - 12 ml.	1000	0,80	4,00	1,80	---	---	0,20	
ZC-6	---	Si	---	---	Si	---	150 - 250 m ²	6 - 8 ml.	1200	0,80	3,00	1,50	v.	---	0,20	
ZC-7	Si	---	---	---	---	---	200 - 300 m ²	10 - 12 ml.	1500	0,80	5,00	2,00	---	---	0,20	
ZC-8	---	Si	---	---	Si	---	200 m ²	8 - 10 ml.	800	0,80	2,50	1,00	v.	---	0,20	
ZC-9	---	Si	---	---	---	---	200 m ²	10 - 12 ml.	1500	0,80	6,50	3,00	---	---	0,20	
ZC-10	---	Si	Si	---	---	---	200 - 350 m ²	12 - 15 ml.	2200	0,70	5,50	2,00	v.	0,10	0,20	
ZC-11	---	Si	Si	---	---	---	250 m ²	8 - 10 ml.	800	0,70	2,20	1,00	v.	0,10	0,20	
ZC-12	Si	---	Si	---	---	Torre 1/	+ 360 m ²	Mín. 16 ml.	2200	0,65	10,00	4,00	---	0,20 en la Torre		
ZC-13	Si	---	---	---	---	---	240 - 360 m ²	10 - 12 ml.	1800	0,75	7,50	3,00	---	---	0,20	

1/Torre: La base está constituido por planta baja y tres pisos altos, la que adosan a linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 30% del ancho de la acera, frontalmente la torre se alinea con la línea de soportal, pero se admite volado frontal de hasta el 30% del ancho del soportal (para excepción ver Art. 12.4).
 (*) Excepto las calles Alberto Reyna, General Franco, Abdón Calderón, José Villamil.

Los soportales tendrán un ancho de 3m. su altura fluctuara entre (3,50 – 6,00) m, siempre y cuando haya volado sobre acera, sino puede ser la altura de 3 m.

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

DATOS DEL PREDIO

CÓDIGO PREDIAL: 001-0047-012-0-0-0-1

ZONA: ZC – 3

Superficie: 300,39 m²

Tipo de edificación: Con Soportal

COS: 0,80

CUS: 8,00

Densidad Neta: 1300

Altura: 4,00

Retiros: Según ordenanza

Retiro Frontal: Sin retiro – **CON SOPORTAL**

Retiro Lateral: Sin retiro – a línea de lindero

Posterior: 0,20

Volado: Según ordenanza

2.3.1. Desarrollo de los parámetros de normativa según cuadro de la ordenanza sustitutiva.

Tabla 72. Cálculo del CUS y DENSIDAD NETA.

<p>Cálculo del CUS</p>	<p>CUS = Coeficiente de la norma x Área de Lote + 5% de tolerancia CUS: 8,00 (Coeficiente de la norma) x 300,39 m² (Área de Lote) + 5% de tolerancia CUS: 2403,12 m² + 5% de tolerancia CUS: 2403,12 m² + 120,156 m² CUS: 2523,28 m² de CONSTRUCCIÓN</p>
<p>Cálculo de la DENSIDAD NETA</p>	<p>DENSIDAD NETA = $\frac{(Coeficiente\ de\ la\ Densidad\ Neta\ x\ Area\ de\ Lote)/10000\ m^2}{5\ (Promedio\ familiar)}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{1300\ x\ 300,39\ m^2/10000\ m^2}{5}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{390507\ m^2/10000\ m^2}{5}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{39,05}{5}$ -----> Número de habitantes permitidos en el Lote, según infraestructura del sector.</p> <p>DENSIDAD NETA = 7,81 ~ 8 (Unidades de vivienda)</p>

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 73. Cálculo de retiros para el lote.

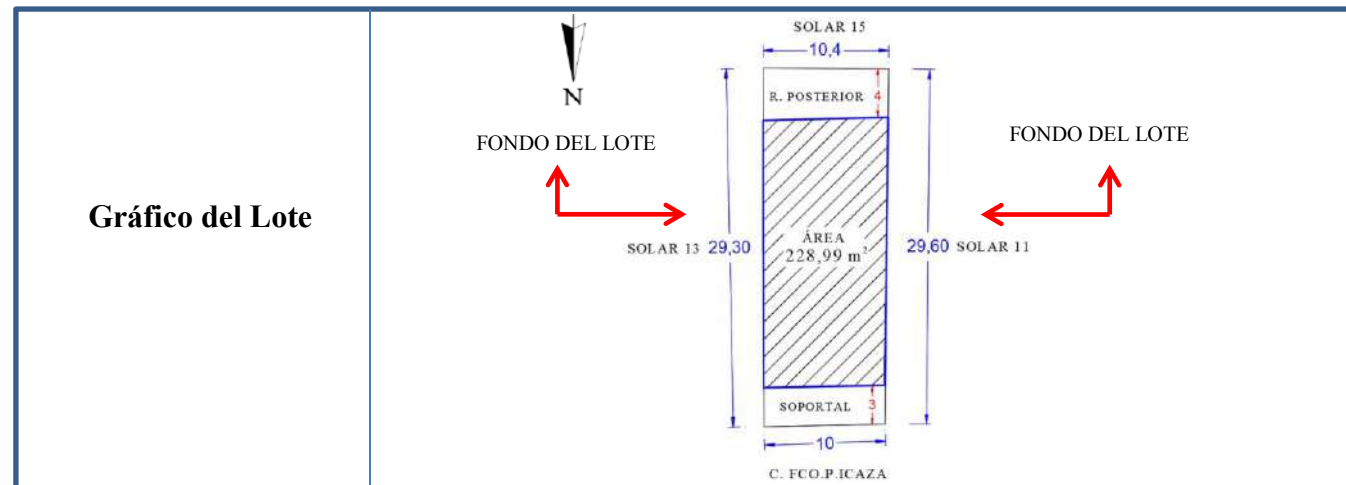
Según el cuadro de ordenanza el lote cuenta con los siguientes retiros:

Lote medianero

- **Retiro Frontal:** Sin retiro frontal – **CON SOPORTAL**
- **Retiro Laterales:** Sin retiro lateral – A línea de lindero
- **Posterior:** El cuadro de ordenanza muestra un **coeficiente** de **0,20**, para saber el valor del retiro se debe calcular conforme al promedio de los fondos del lote como lo indica el Art. 14.6.2 de la ordenanza sustitutiva.

RETIROS

Gráfico del Lote



Retiro Posterior = Coeficiente de la ordenanza x El promedio de los fondos del lote

$$\text{Retiro Posterior} = 0,20 \times \left\{ \frac{(29,60 + 29,30)}{2} \right\}$$

$$\text{Retiro Posterior} = 0,20 \times 29,45$$

Retiro Posterior = 5,89 m. ➔ Según Art. 14.6.2.d de la ordenanza sustitutiva el retiro posterior será de **4 metros (m)**.

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 74. Hoja de ruta del lote.

HOJA DE RUTA			
TRAMITE:	CONSTRUCCIÓN INICIAL		
CÓDIGO CATASTRAL:	001 – 0047 – 012 – 0 – 0 – 0 – 1		
ÁREA DE SOLAR:	300,39 m ²		
NORMAS DE EDIFICACIÓN			
ZONA	ZC-3	REGLAMENTO INTERNO	
		ORDENANZA	X
USO:	Vivienda / Comercio		
COS:	0,80	= 240,31 m ²	
CUS:	8,00 +5%	= 2523,28 m ²	
HABITABILIDAD:	1300 hab/hect.	= 8 U.V.	
ALTURA:	4,00 x 10,00m	= 40,00 ML.	
ANCHO DE SOPORTAL:	3 m. (según Art. 12.1.a, de la Ordenanza Sustitutiva)		
ALTURA DE SOPORTAL:	3,50 m.(según Art. 11.3 de la Ordenanza Sustitutiva)		
RETIRO FRONTAL 1:	----- Sin Retiro Frontal – CON SOPORTAL		
RETIRO FRONTAL 2:	-----		
RETIRO LATERAL 1:	----- Sin Retiro Lateral – A Línea de Lindero		
RETIRO LATERAL 2:	-----		
RETIRO POSTERIOR:	29,30 + 29,60 = 58,90/2 = 29,45 29,45 x 0,20(Coeficiente de la Norma) = 5,89 pero según Art. 14.6.2 d, el retiro será de 4,00m.		
VOLADO:	30% del ancho de acera, según Art. 10.2. b Ordenanza Sustitutiva Ancho de acera: 3m. Volado = 0,90m		
ESTACIONAMIENTO:	13 Estacionamientos (1 por cada 200 m ² de construcción) Para uso comercial ver Anexo 5. <u>Para uso residencial hasta 3 plantas NO requiere parqueo Art. 14.7.1</u>		

DIVISIÓN/FUSIÓN DEL SOLAR

Población: GUAYAQUIL
 Código: 001-0047-012-0-0-0-1
 RUC/CI: -
 Dirección: CALLE FRANCISCO P. ICAZA
 Zona: ZONA CENTRAL-3 (ZC-3)

USO DE SUELO

Población: GUAYAQUIL
 Código: 001-0047-012-0-0-0-1
 RUC/CI: -
 Dirección: CALLE FRANCISCO P. ICAZA
 Zona: ZONA CENTRAL (ZC)

Lindero norte: CALLE FCO.P.ICAZA Lindero sur: SOLAR 15
 Lindero este: SOLARES 13(1-2)-14(5) Lindero oeste: SOLAR 11
 Longitud norte: 10.00 mtrs. Longitud sur: 10.40 mtrs.
 Longitud este: 29.30 mtrs. Longitud oeste: 29.60 mtrs.
 Estado: CONSTRUIDO Área escritura: 300.39 mtrs.

SOLAR MEDIANERO

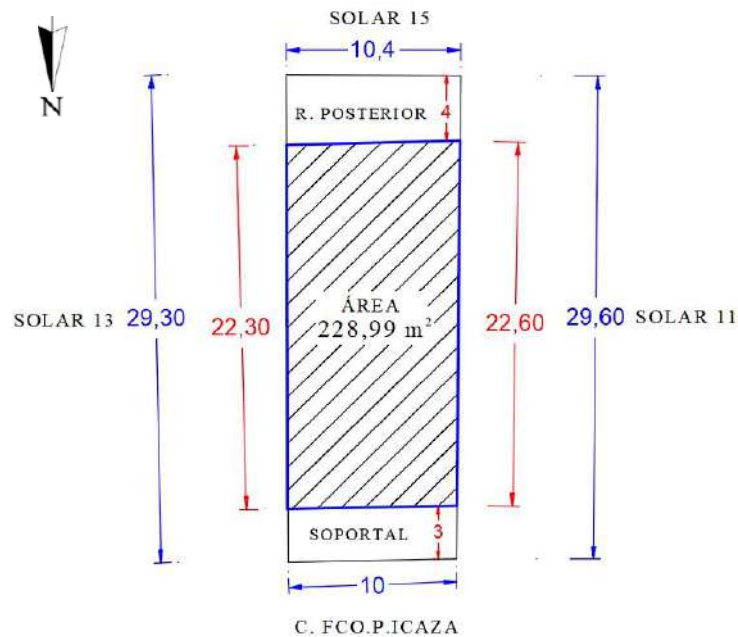
CON SOPORTAL SEGÚN ORDENANZA SUSTITUTIVA

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Cálculo del área que va a tener el lote en planta baja y respectiva plantas altas hasta agotar el CUS.

Tabla 75. Cálculo de superficie de planta baja.

CÁLCULO DE SUPERFICIE DE PLANTA BAJA



1. Realizar el gráfico del lote con los retiros que se deben respetar según el cuadro de la ordenanza.
2. Se procede a restar de las dimensiones del lote los 4 metros del retiro posterior, los 3 metros del ancho del soportal y se saca promedio de las dimensiones norte – sur y este – oeste.

$$- 10,00 + 10,40 = 20,40/2$$

$$= 10,20$$

$$- 22,30 + 22,60 = 44,90/2$$

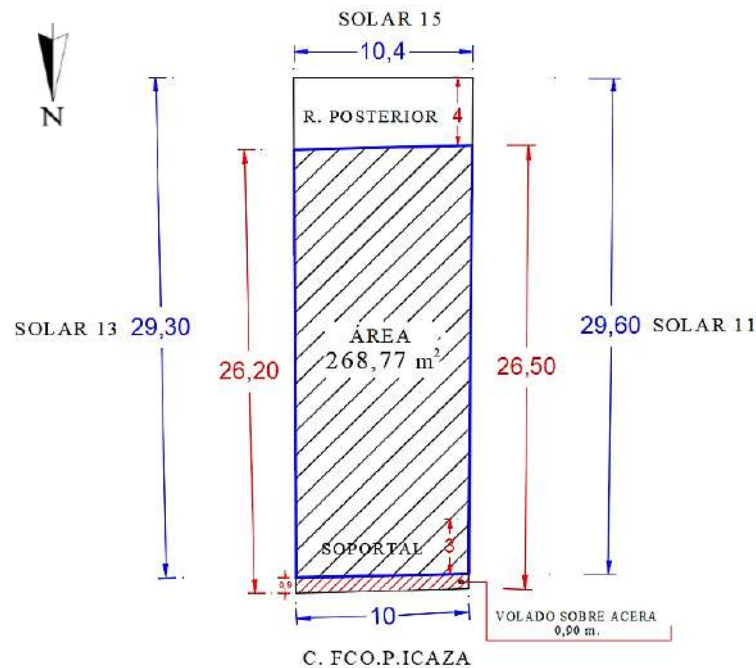
$$= 22,45$$

$$(10,20 \times 22,45) \text{ metros} = \mathbf{228,99 \text{ m}^2 \text{ en Planta Baja}}$$

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 76. Cálculo de superficie de planta alta.

CÁLCULO DE SUPERFICIE DE PLANTA ALTA



1. Realizar el gráfico del lote respetando retiro posterior según el cuadro de la ordenanza, en la planta alta el soportal va cubierto y se genera un volado de 0,90 metros sobre la acera (Volado = 30% del ancho de acera).
Ancho de acera estimado = 3 metros.
2. Se procede a restar de las dimensiones del lote los 4 metros del ancho del retiro posterior y se suma el volado de 0,90 metros. Se saca promedio de las dimensiones norte – sur y este – oeste.

$$- 10,00 + 10,40 = 20,40 / 2 = 10,20$$

$$- 26,20 + 26,50 = 52,70 / 2 = 26,35$$

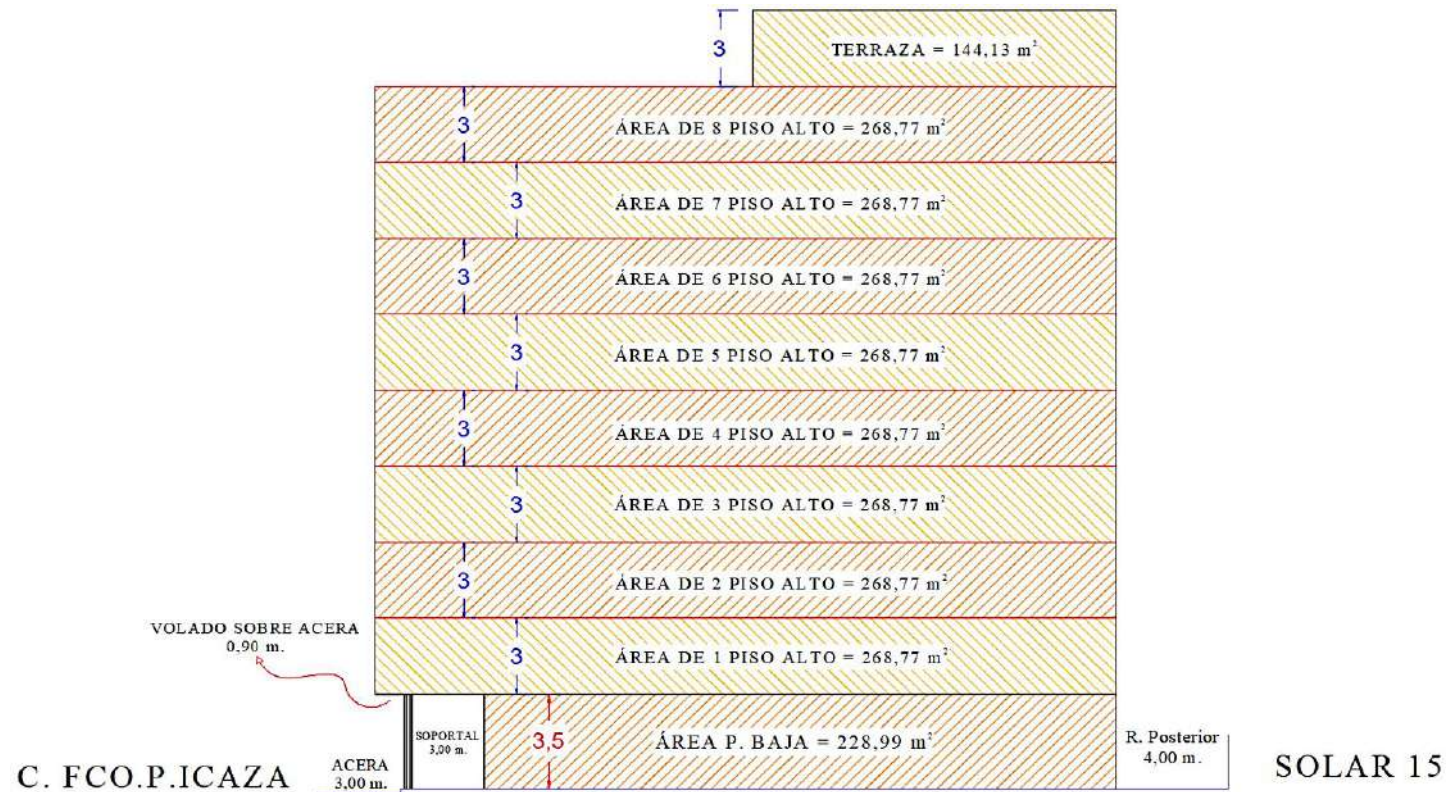
$$(10,20 \times 26,35) \text{ metros} = 268,77 \text{ m}^2 \text{ en Planta Alta}$$

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 77. Gráfico del ejercicio - Perfil.

GRÁFICO DEL EJERCICIO

Al sumar la superficie de construcción de PB. + PA. El valor de 497,76 m² está por debajo del valor del CUS 2523,28 m², por lo que para alcanzar ese valor se deben proyectar ocho plantas altas de 268,77 m² y una terraza de 144,13 m².

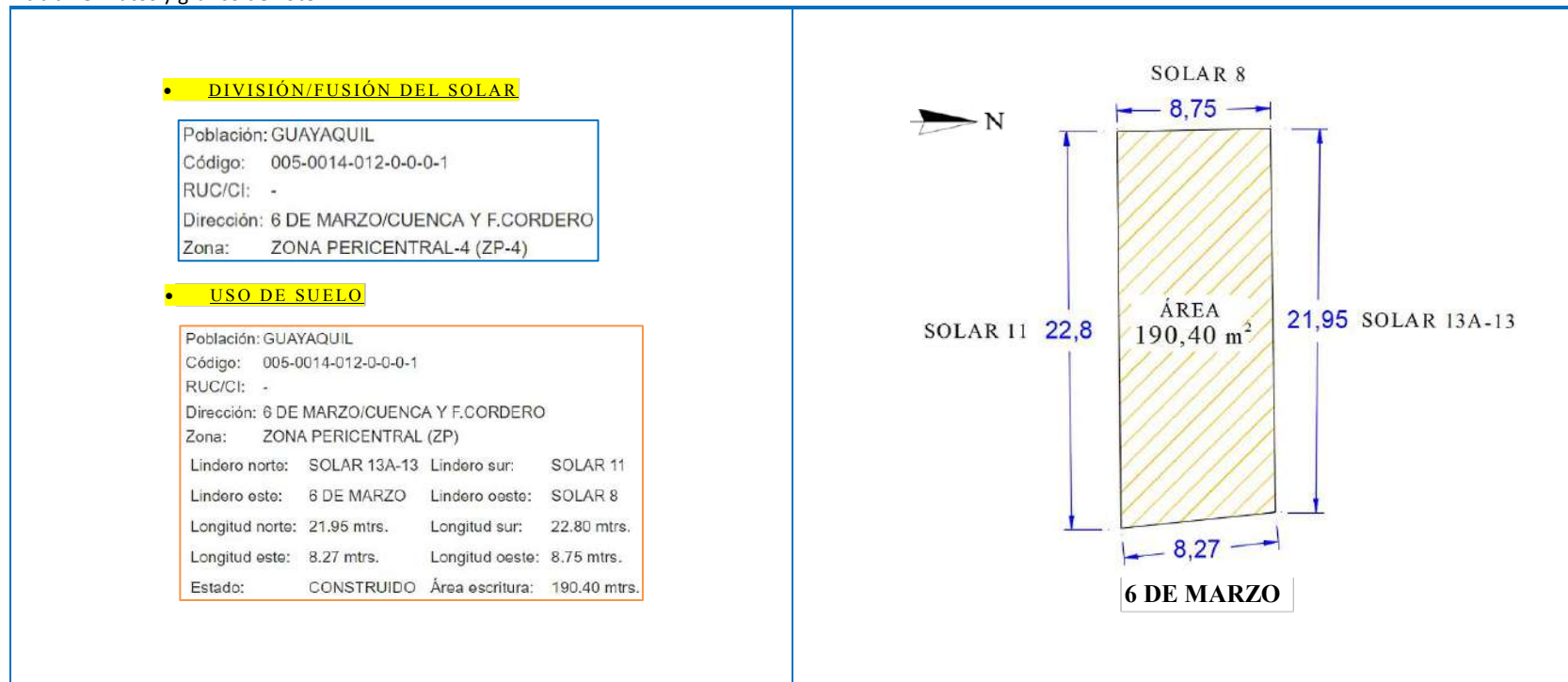


Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

2.4. Ejercicio 4

Consultar división/fusión del solar y uso de suelo del código catastral **005-0014-012-0-0-0-1**, y observar en los cuadros de ordenanza los coeficientes y desarrollar los parámetros de normativa.

Tabla 78. Datos y gráfico del lote.



Fuente: Elaboración de autores, a través de, <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/usodesuelos/Consultas/SUS00003.aspx>

Tabla 79. Zona Pericentral.

SUB ZONA	Condiciones de ordenamiento						Condiciones de edificación									Estacionamiento # de plazas
	En línea de lindero		Con Retiros			Otros	Características del lote		Densidad neta	Intensidad de la edificación		Altura según frente lote	Retiros			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Área	Frente		COS	CUS		Frontal	Lateral	Posterior	
ZP-1	---	---	Si	---	---	---	350 m ² y mas	15 ml.	500	0,70	2,00	1,00	V	0,10	0,15	1 por vivienda
ZP-2	Si	---	---	---	---	---	200 - 350 m ²	12 ml.	1000	0,80	3,20	1,00	---	---	0,15	Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento ver Anexo No 5.
ZP-3	---	---	Si	---	---	---	200 - 300 m ²	10 - 15 ml.	800	0,80	3,00	1,00	V	1,20	0,15	
ZP-4	Si	---	---	---	---	---	120 - 200 m ²	10 - 12 ml.	1000	0,80	2,80	1,00	---	---	0,15	
ZP-5	Responden a proyectos específicos															
Nota: Para edificaciones tipo villa, que opten por remodelaciones y, o aumentos, se acogerán a las normas establecidas para las subzonas ZR-3 o Zr-4, de acuerdo a las características del solar.																
Los soportales tendrán un ancho de 3 metros, su altura fluctuara entre (3,5 y 6) metros.																
Para excepción a exigencia de parques ver Art. 14.7.1.																

Fuente: (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

DATOS DEL PREDIO

CÓDIGO PREDIAL: 005-0014-012-0-0-0-1

ZONA: ZP - 4

Superficie: 190,40 m²

Tipo de edificación: CON SOPORTAL

COS: 0,80

CUS: 2,80

Densidad Neta: 1000

Altura: 1,00

Retiros: Según ordenanza

Retiro Frontal: Sin Retiro Frontal – **CON SOPORTAL**

Retiro Lateral: Sin Retiro Lateral – A Línea de Lindero

Posterior: 0,15

Volado: Según ordenanza

Desarrollo de los parámetros de normativa según cuadro de la ordenanza sustitutiva.

Tabla 80. Cálculo del CUS y DENSIDAD NETA.

<p>Cálculo del CUS</p>	<p>CUS = Coeficiente de la norma x Área de Lote + 5% de tolerancia CUS: 2,80 (Coeficiente de la norma) x 190,40 m² (Área de Lote) + 5% de tolerancia CUS: 533,12 m² + 5% de tolerancia CUS: 533,12 m² + 26,656 m² CUS: 559,78 m² de CONSTRUCCIÓN</p>
<p>Cálculo de la DENSIDAD NETA</p>	<p>DENSIDAD NETA = $\frac{(Coeficiente\ de\ la\ Densidad\ Neta\ x\ Area\ de\ Lote)/10000\ m^2}{5\ (Promedio\ familiar)}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{1000\ x\ 190,40\ m^2/10000\ m^2}{5}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{190400\ m^2/10000\ m^2}{5}$</p> <p>DENSIDAD NETA = $\frac{19,04}{5}$ -----> Número de habitantes permitidos en el Lote, según infraestructura del sector.</p> <p>DENSIDAD NETA = 3,808 ~ 4 (Unidades de vivienda)</p>

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 81. Cálculo de retiros para el lote.

<p>RETIROS</p>	<p>Según el cuadro de ordenanza el lote cuenta con los siguientes retiros:</p> <p>Lote medianero</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retiro Frontal: Sin retiro frontal – CON SOPORTAL - Retiro Laterales: Sin retiro lateral – A línea de lindero - Posterior: El cuadro de ordenanza nuestra un coeficiente de 0,15, para saber el valor del retiro se debe calcular conforme al promedio de los fondos del lote como lo indica el Art. 14.6.2 de la ordenanza sustitutiva.
	<p>Retiro Posterior = Coeficiente de la ordenanza x El promedio de los fondos del lote</p> <p>Retiro Posterior = $0,15 \times \left[\frac{(22,80 + 21,95)}{2} \right]$</p> <p>Retiro Posterior = $0,15 \times 22,375$</p> <p>Retiro Posterior = 3,36 m. → Como el valor NO llega ni pasa los 4 m. como indica el Art. 14.6.2.d de la ordenanza, el retiro posterior será de 3,36 m.</p>

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 82. Hoja de ruta del lote.

HOJA DE RUTA		
TRAMITE:	Remodelación	
CÓDIGO CATASTRAL:	005 – 0014 – 012 – 0 – 0 – 0 – 1	
ÁREA DE SOLAR:	190,40 m ²	
NORMAS DE EDIFICACIÓN		
ZONA ZP – 4	REGLAMENTO INTERNO	
	ORDENANZA	X
USO:	Vivienda / Comercio	
COS:	0,80	= 152,32 m ²
CUS:	2,80 +5%	= 559,78 m ²
HABITABILIDAD:	1000 hab/hect.	= 4 U.V.
ALTURA:	1,00 x 8,27 m	= 8,27 Ml.
ANCHO DE SOPORTAL:	3,00 m. (según Art. 12.1.A de la Ordenanza Sustitutiva)	
ALTURA DE SOPORTAL:	3,50 m. (según Art. 12.1.A de la Ordenanza Sustitutiva)	
RETIRO FRONTAL 1:	----- Sin Retiro Frontal – CON SOPORTAL	
RETIRO FRONTAL 2:	-----	
RETIRO LATERAL 1:	----- Sin Retiro Lateral – A Línea de Lindero	
RETIRO LATERAL 2:	-----	
RETIRO POSTERIOR:	21,95 + 22,80 = 44,75/2 = 22,375 22,38 x 0,15 (Coeficiente Norma) = 3,36 m.	
VOLADO:	30% del ancho de acera, según Art. 10.2. b, de la Ordenanza Sustitutiva Ancho de acera: 4m. Volado = 1,00m máximo, según Art. 10.2b, de la Ordenanza Sustitutiva	
ESTACIONAMIENTO:	4 Estacionamientos (1 por vivienda) Para uso comercial ver Anexo 5 Para uso residencial hasta 3 plantas NO requiere parqueo Art. 14.7.1	

• DIVISIÓN/FUSIÓN DEL SOLAR

Población: GUAYAQUIL
 Código: 005-0014-012-0-0-0-1
 RUC/CI: -
 Dirección: 6 DE MARZO/CUENCA Y F.CORDERO
 Zona: ZONA PERICENTRAL-4 (ZP-4)

• USO DE SUELO

Población: GUAYAQUIL
 Código: 005-0014-012-0-0-0-1
 RUC/CI: -
 Dirección: 6 DE MARZO/CUENCA Y F.CORDERO
 Zona: ZONA PERICENTRAL (ZP)

Lindero norte: SOLAR 13A-13 Lindero sur: SOLAR 11
 Lindero este: 6 DE MARZO Lindero oeste: SOLAR 8
 Longitud norte: 21.95 mtrs. Longitud sur: 22.80 mtrs.
 Longitud este: 8.27 mtrs. Longitud oeste: 8.75 mtrs.
 Estado: CONSTRUIDO Área escritura: 190.40 mtrs.

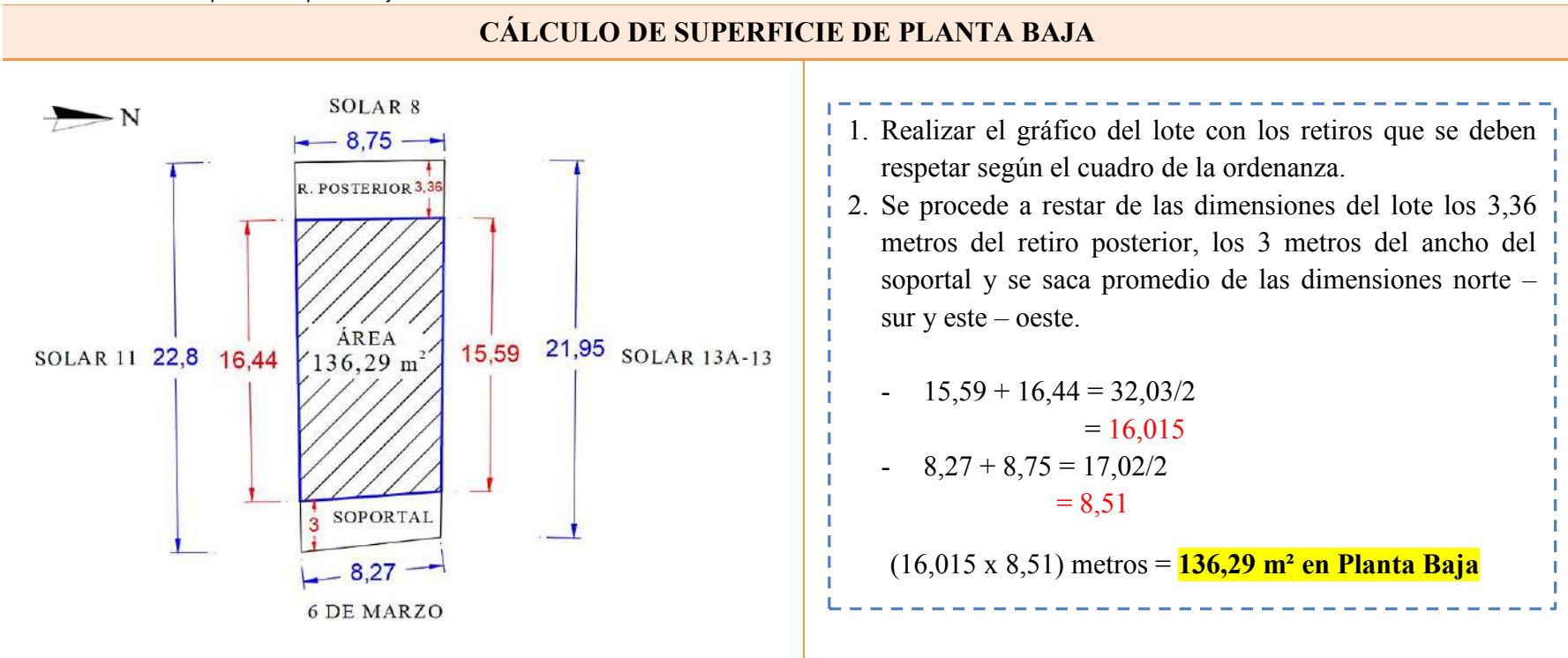
• SOLAR MEDIANERO

CON SOPORTAL SEGÚN ORDENANZA SUSTITUTIVA

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Cálculo del área que va a tener el lote en planta baja y respectiva plantas altas hasta agotar el CUS.

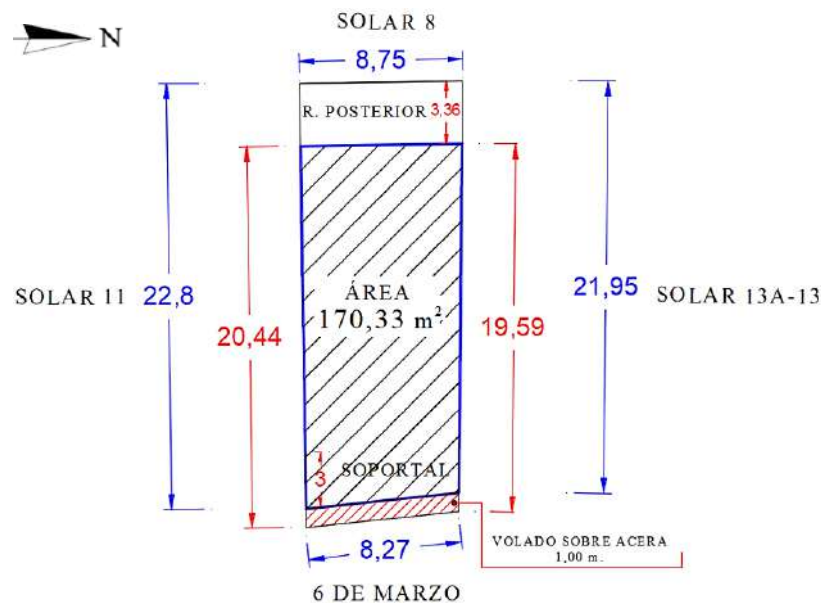
Tabla 83. Cálculo de superficie de planta baja.



Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 84. Cálculo de superficie de planta alta.

CÁLCULO DE SUPERFICIE DE PLANTA ALTA



1. Realizar el gráfico del lote respetando retiro posterior según el cuadro de la ordenanza, en la planta alta el soportal va cubierto y se genera un volado de 1,00 metro sobre la acera (Volado = 30% del ancho de acera).
Ancho de acera estimado = 4 metros.
Volado = 1,00m máximo, según Art. 10.2b, de la Ordenanza Sustitutiva
2. Se procede a restar de las dimensiones del lote los 3,36 metros del ancho del retiro posterior y se suma el volado de 1,00 metro. Se saca promedio de las dimensiones norte – sur y este – oeste.

$$- \quad 19,59 + 20,44 = 40,03/2$$

$$\quad \quad \quad = 20,015$$

$$- \quad 8,27 + 8,75 = 17,02/2$$

$$\quad \quad \quad = 8,51$$

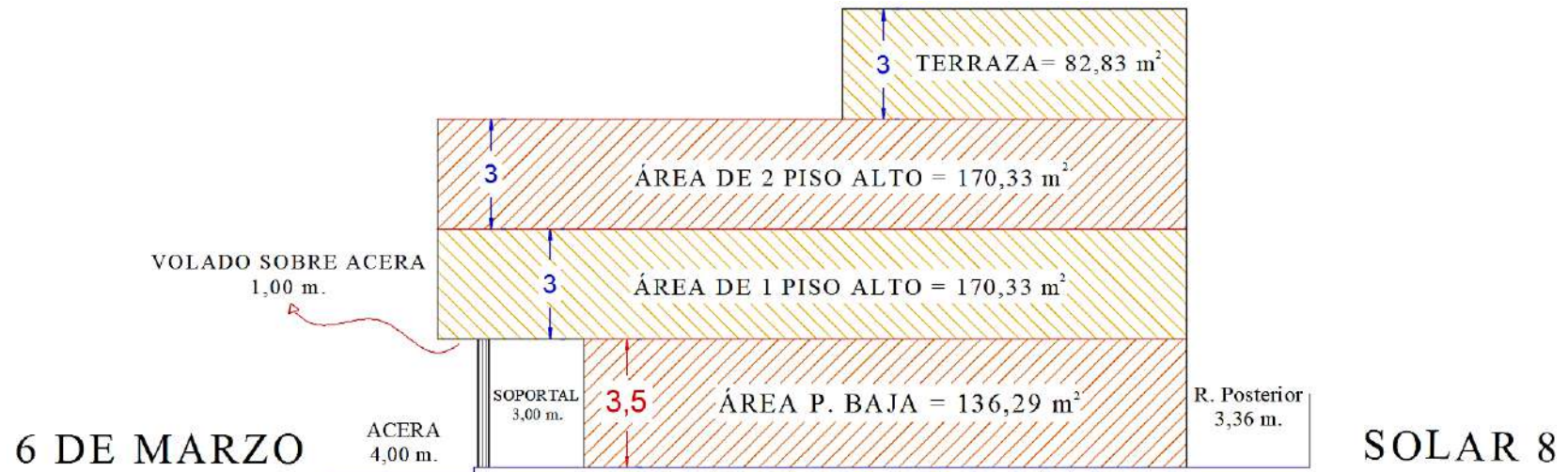
$$(20,015 \times 8,51) \text{ metros} = \mathbf{170,33 \text{ m}^2 \text{ en Planta Alta}}$$

Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

Tabla 85. Gráfico del ejercicio - Perfil.

GRÁFICO DEL EJERCICIO

Al sumar la superficie de construcción de PB. + PA. El valor de 306,62 m² está por debajo del valor del CUS 559,78 m², por lo que para alcanzar ese valor se deben proyectar dos plantas altas de 170,33 m² y una terraza de 82,83 m².



Fuente: Elaboración de autores, a través de la (Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil., 2000).

DEFINICIONES Y SIGLAS RELACIONADAS CON NORMAS QUE REGULAN EL DESARROLLO URBANO EN LAS EDIFICACIONES DE GUAYAQUIL.

Definiciones tomadas de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, 2000.

ALTURA DE LOCAL: Distancia vertical entre niveles terminados de piso y la superficie inferior de la losa o cielo raso.

ÁREA BRUTA: Superficie total de un terreno conforme a escrituras de propiedad y planos de levantamiento topográfico.

ÁREA DE AFECTACIÓN: Superficies identificadas en el Plan Regulador o por proyecto aprobado por el Concejo Cantonal, destinadas a la estructura vial, núcleos de estructuración urbana, y, o Suelo No Urbanizable. Servidumbres por paso de líneas de alta tensión, acueductos, poliductos, u otros sistemas de infraestructura.

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: Es la suma de las áreas edificadas por pisos, excluyendo cubiertas.

ÁREA NETA: o vendible, corresponde a las superficies reservadas al propietario, como aprovechamiento urbanístico, susceptibles de transferencia de dominio como bienes de propiedad privada.

ÁREA ÚTIL: corresponde al área bruta descontando el área de afectación, y para efectos de cálculo de uso del suelo, corresponde al 100% del área de proyecto.

AUMENTO: Incremento del volumen de una edificación.

BARRIO: Componente del escalafón territorial, correspondiente a una población de entre cinco mil y diez mil habitantes.

BLOQUE: Edificación aislada, multiusuario, de más de tres pisos.

CARTEL O ROTULO: Anuncio que se coloca en el espacio público, o para ser visto desde aquel. Se clasifican en: a) rótulos arquitectónicos, los que constituyen parte inherente o complementan la arquitectura de una edificación, por lo que no son objeto de regulación en este reglamento; b) rótulos publicitarios, los que se regulan en las presentes disposiciones) rótulos no publicitarios, los que incluyen rótulos reguladores del tráfico, de la nomenclatura urbana y de otras informaciones de carácter oficial, rótulos identificativos de

empresas e instituciones; rótulos informativos, de programas u horarios; rótulos ornamentales: bandera, placas conmemorativas, entre otros.

CERRAMIENTO: Obra menor de carácter permanente, que se levanta en el predio, a partir de la línea de lindero respecto de las áreas de uso público o de predios colindantes, y que tiene por objeto impedir el acceso hacia el predio y delimitarlo.

CÓDIGO MUNICIPAL DE ARQUITECTURA: Conjunto de normas relacionadas con el dimensionamiento, forma, ubicación y construcción de componentes arquitectónicos, cuyo propósito es asegurar la estabilidad, la habitabilidad, la seguridad, la funcionalidad y la adecuación con el entorno, de las edificaciones agrupadas por tipos. El código incluye dos tipos de normas: a) las obligatorias, denominadas restricciones; y, b) las indicativas, denominadas criterios, que se organizan en forma de anexos.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Relación entre el área máxima de edificación en planta baja y el área del lote.

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): Relación entre el área de construcción y el área del lote.

COMERCIO OCASIONAL: Aquel que se realiza en períodos preestablecidos de tiempo, entre ellos: fiestas navideñas o patrias, inicio de cursos lectivos, entre otros.

COMERCIO TRANSITORIO: Aquel que no es definitivo, concluyendo al finalizar el plazo de la autorización correspondiente.

DECAM: Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.

DENSIDAD BRUTA: relación entre el número de habitantes y el área bruta del terreno, expresada en hectáreas.

DENSIDAD NETA: relación entre el número de habitantes y el área neta, de solar o agregación de éstos, expresada en hectáreas.

DIVISIÓN O SUBDIVISIÓN: Reconócese como división o subdivisión, el desmembramiento de un inmueble en una superficie menor, siempre que las áreas resultantes de tal operación cubran las dimensiones mínimas, establecidas para la zona en que se halle ubicado el terreno.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA: Comprende formularios, solicitudes, planos, memorias, especificaciones, presupuestos y otros, presentados bajo la firma de responsabilidad profesional.

DJV: Dirección de Justicia y Vigilancia de la Municipalidad de Guayaquil.

DOPM: Dirección de Obras Públicas Municipales.

DUPOT: Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial

EDIFICIO TERRAZADO: Construcción que se desarrolla en terrazas adaptándose al perfil natural de terrenos en laderas.

FASES: Pasos a observar en los procesos de aprobación y autorización municipal aplicable a proyectos regulados por ordenanza. También, aspectos característicos de un proceso, tales como, diagnóstico, propuesta, ejecución, evaluación, entre otros.

HABITABILIDAD: Condiciones mínimas, funcionales y constructivas, para que una edificación pueda constituirse en local habitable. Para el efecto, no es necesario que se haya concluido trabajos tales como: carpintería, de pintura al interior de la edificación, cerramientos u otras obras exteriores, siempre que tal situación no represente riesgo a la seguridad de los ocupantes.

HOJA DE RUTA: Ficha técnica elaborada para resumir datos de la normativa de un lote.

INSPECCIÓN FINAL: Acto que lo ejecuta la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, para verificar y determinar que la construcción se ajusta a los planos, diseños y especificaciones, y cumple con las disposiciones contempladas por presente ordenanza.

INTENSIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO. Se regula según la asignación de densidad poblacional bruta, del coeficiente de ocupación del suelo, del coeficiente de utilización del suelo, para cada zona y subzona en la que se divide la ciudad para efectos de planificación.

En términos generales, la intensidad normada del uso del suelo da lugar a) desarrollos urbanos intensivos, que admiten densidades poblacionales medias y altas; y, b) desarrollos urbanos no intensivos, que admiten densidades bajas y muy bajas.

LICENCIA DE PARCELACIÓN: Documento municipal que autoriza proyectos de parcelación de acuerdo a normas. De incluir obras de habilitación urbanística se denomina Licencia de Parcelación y Urbanización.

LÍNEA DE LINDERO: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y un área de uso público o comunal.

LEGALIZACIÓN O REGULARIZACIÓN: Procedimiento por medio del cual se regulariza situación anómala de edificaciones y fraccionamientos, respecto de ordenanzas municipales, y relacionadas con el uso, las características y forma de ocupación de los lotes y las condiciones de edificabilidad. No se aplica a lotes y construcciones que afectan a los espacios públicos.

LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN: Delimita el área implantable de una construcción en un lote, según normas municipales.

LÍNEA DE SOPORTAL: Delimita el retiro que, en planta baja, deberán observar los edificios a construirse en zonas donde es exigido soportal.

LOTE: Terreno limitado por otras propiedades, con acceso a una o más áreas de uso público, y deficitario de servicios de infraestructura básica, en forma parcial o total.

LOCAL HABITABLE: Espacio cubierto, destinado normalmente a ser morada, lugar de trabajo o permanencia de personas, como: almacenes, tiendas, negocios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, entre otros. Se excluye: cocinas, lavanderías, servicios higiénicos, despensas, espacios de circulación, vestíbulos, estacionamientos, ascensores o similares.

MACROLOTE: Predio resultante de la aplicación de un Programa de Ordenamiento Urbanístico en suelo urbanizable no programado. El área de los macrolotes deberá ser tal, que al menos posibilite desarrollos residenciales de entre 2.500 y 5.000 habitantes de acuerdo a la densidad poblacional asignada por el Plan Regulador; para el caso de macrolotes industriales o para comercio y servicios, serán de al menos de 2 Has. Y 1 Ha., respectivamente.

MANZANA: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por espacios de uso público, generalmente calles.

NORMAS DE EDIFICACIÓN: Características técnicas básicas a las que deberán sujetarse las edificaciones.

OBRAS MENORES: Son las complementarias a la edificación principal, a la cual mejora, sin comprometer su integridad ni contravenir normas municipales, así como las que se realizan en solares no edificados, tales como: cerramientos, arreglos exteriores de jardinería, cisterna, pavimentos exteriores, pintura, etc. También se consideran obras menores a las edificaciones no en serie que no excedan un área de sesenta (60) metros cuadrados.

OCHAVA: Corte diagonal en la(s) esquina(s) de un predio enfrentado(s) a vías vehiculares.

PARCELA: Fracción de terreno, de extensión continua, limitado de los colindantes con un polígono de linderación. Tratándose de parcelas urbanas, éstas serán resultantes de la aprobación municipal de los instrumentos de ordenamiento y de gestión previstos por el Plan Regulador. Si la parcela resultante es de forma regular se denomina lote, y si se la habilita con obras de urbanización se denomina solar.

PARCELACIONES: Fraccionamiento de un predio en dos o más lotes. Se clasifican en: a) Parcelaciones Agrícolas, destinadas a cultivos o a explotación agropecuaria, o a bosques; y, b) Parcelaciones Urbanas, cuyo propósito es constituir un núcleo de población.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: División simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, que den frente alguna vía pública existente o en proyecto autorizado, cuyo propósito es permitir tras la implementación de obras de urbanización autorizadas, el desarrollo de núcleos de población y, o instalaciones comerciales, de servicios e industriales.

En casos de parcelaciones urbanísticas realizadas de acuerdo a instrumentos de ordenamiento establecidos en el Plan Regulador, será exigible ACM.

PASAJE PEATONAL: Área de circulación interior ubicada en o entre edificaciones, destinada exclusivamente a peatones.

PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL: Instrumento de planificación municipal que prevé, dirige, ordena y estimula el desenvolvimiento social, económico, físico y administrativo del cantón.

PLAN DIRECTOR: Plan cuadriannual que, aprobado al inicio de cada administración municipal, establece las intervenciones y proyectos urbanos, en aplicación temporal y progresiva de los Planes Reguladores de Desarrollo Urbano y Físico Cantonal.

PLAN REGULADOR: Instrumento Municipal de planificación que regula el crecimiento físico espacial a través de, entre otros, la zonificación y establecimiento del régimen urbanístico del suelo, la definición de la estructura vial y de núcleos de equipamiento urbano.

PLANES ESPECIALES. Estudios de planificación de interés sectorial específico, a ser formulados por la Municipalidad, referidos a rehabilitación, conservación, remodelación y reversión urbanística.

PLANES PARCIALES. Estudios de Planificación en suelo urbanizable programado, a ser formulados por la Municipalidad cuya aprobación permite disponer de la normativa urbanística detallada, aplicable en la ejecución de proyectos de urbanización.

RED VIAL. Sistema de vías que brinda acceso a la ciudad o a partes de ella. Se clasifican en: a) accesos carreteros; b) red primaria, denominada en esta Ordenanza Red Vial Fundamental, que brinda acceso a grandes zonas de la ciudad; c) red vial secundaria, que brinda acceso a sectores urbanos; y d) red vial local que brinda acceso directo a los predios.

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: Instrumento público otorgado por la DECAM, que autoriza edificar conforme a normas técnicas.

REGISTRO DE VISTA.- Prohibición de que ventanas, balcones, terrazas, miradores o azoteas, den vista a las habitaciones o espacios abiertos de un predio vecino, a menos que se interponga una distancia de tres (3) metros entre el plano vertical más saliente de aquellos y la línea de lindero común.

REMODELACIÓN: Modificaciones, a edificaciones existentes, en rubros como: distribución interna; puertas y ventanas exteriores; paredes interiores. No se considera remodelación las obras como: apertura de ventanas o puertas de comunicación interior; adecuación de jardines; enlucidos; pintura; revestimientos, reparación de cubiertas, entre otros.

REPARACIÓN: Sustitución de elementos defectuosos de una edificación que, de comprometer elementos estructurales, requieren de autorización por parte de DECAM. No será aplicable a construcciones declaradas obsoletas.

RESPONSABLE LEGAL: Persona natural o jurídica, titular del dominio del predio sobre el cual se va actuar; o que dispone de expresa y fehaciente delegación del propietario, o en su defecto expresa que asume la responsabilidad civil y penal para fungir como tal para la actuación requerida.

RETIRO: Distancia comprendida entre la línea de fábrica y los linderos, medida horizontal y perpendicular a éstos. Se clasifica en: retiros frontales, cuando la distancia se refiere a las áreas de uso público; y, laterales, cuando la distancia se refiere a otros lotes. Para casos de terrenos medianeros, el opuesto al frontal se lo considera posterior.

REVOQUE O ENLUCIDO: Recubrimiento de acabados aplicados a paredes, elementos estructurales, instalaciones técnicas, entre otros.

SECTOR DE PLANIFICACIÓN: Componente del escalafón territorial que generalmente coincide con una unidad de actuación urbanística, y cuya población residente es de entre veinte mil y cuarenta mil habitantes.

SOLAR: Todo lote tendrá la calificación de solar cuando disponga de los servicios de infraestructura básica: agua potable, sistemas sanitario y pluvial, y energía eléctrica, que permitan el adecuado funcionamiento de las edificaciones que, previa autorización municipal, sobre él se realicen.

SOPORTAL: Área cubierta en planta baja, de propiedad privada y de uso público, para circulación peatonal, con superficie antideslizante, desarrollada a partir de la línea de lindero, en la cual sólo se permite la construcción de pilares o columnas.

SUBZONAS. División de las zonas en áreas urbanísticamente homogéneas con el propósito de establecer la compatibilidad de usos aplicable, las tipologías de edificación admisibles, y la forma de ocupación, la densidad neta y la edificabilidad de sus lotes o solares.

SMV: Salario Mínimo Vital para los trabajadores en general, establecido legalmente y que corresponda al que se encuentre vigente al momento de aplicarse alguna Ordenanza Municipal.

TORRE: Edificio aislado de sus colindantes, sujeto a normas de altura y retiros determinadas por la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones.

USOS DEL SUELO: Actividades categorizadas que se asignan como predominantes y caracterizan a las diferentes zonas y subzonas en las que se divide la ciudad para efectos de planificación. La predominancia de usos no es excluyente de otros permitidos y condicionados que se establecen en la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones.

VECINDARIO: Componente del escalafón territorial, cuya cobertura poblacional es de entre dos mil quinientos y cinco mil habitantes.

VOLADIZO: Parte de la edificación que sobresale de la fachada, en plantas altas.

VOLUMEN DE CONSTRUCCIÓN: Espacio ocupado o delimitado por una edificación.

ZONAS DE PLANIFICACIÓN: División de la ciudad en partes a efecto de la asignación de usos predominantes y de una racional dotación de equipamientos y servicios básicos. De acuerdo al escalafón territorial, le corresponde una población de entre doscientos mil y cuatrocientos mil habitantes.

BIBLIOGRAFÍA.

- Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil. (s.f.). *REGLAMENTO DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS*. Obtenido de http://www.bomberoscalvas.gob.ec/archivos/REGLAMENTO_PREVENCION_INCENDIOS.pdf
- Gaceta Oficial N. 26*. (Diciembre de 2011). Obtenido de <https://guayaquil.gob.ec/Gacetas/Gacetas%2021%20a%20la%2040/Gaceta%2026.pdf>
- Gardey, J. P. (2018). *Definición de gaceta*. Obtenido de <https://definicion.de/gaceta/>
- Geoportal del GAD Municipal de Guayaquil. Obtenido de <http://geoportal-guayaquil.opendata.arcgis.com/>
- INEN 2245. (s.f.). *Norma INEN 2245 Rampas*. Obtenido de <https://drive.google.com/file/d/0Bxl4LLo2QyyJSjdmZlh6YjVmTEE/view>
- INEN 2248. (s.f.). *Norma INEN 2248 Estacionamientos*. Obtenido de <https://drive.google.com/file/d/0Bxl4LLo2QyyJUHZOYXM1c0s2dzA/view>
- INEN 2293. (s.f.). *Norma INEN 2293 Accesibilidad Servicios Higienicos*. Obtenido de https://drive.google.com/file/d/1L5Mr4j0LHpyThg9pSHhSZWEevgR_TtT4/view
- INEN 3139. (s.f.). *Norma INEN 3139 Circulaciones Verticales Ascensores*. Obtenido de https://drive.google.com/file/d/1xbLhhqb3AiMHxYNUW6HhqEvf_jDuJD57/view
- Ministerio de Ambiente. (s.f.). *Norma Ambiental Ecuatoriana-Desechos. Anexo 6*. Obtenido de http://www.efficacitas.com/efficacitas_es/assets/Anexo%206.pdf
- Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil*. (2000). Obtenido de <https://guayaquil.gob.ec/ordenanzas>
- Ordenanza para la facilitación de trámites de construcción y de propiedad horizontal*. (2015). Obtenido de <https://guayaquil.gob.ec/Ordenanzas/Planificaci%C3%B3n%20Urbana/2015-08->

27%20Ordenanza%20para%20la%20facilitaci%C3%B3n%20de%20tr%C3%A1mites%20de%20construcci%C3%B3n%20y%20de%20propiedad%20horizontal.PDF

Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Canton Guayaquil. (7 de 2000). Obtenido de

<https://guayaquil.gob.ec/Ordenanzas/Planificaci%C3%B3n%20Urbana/13-7->

[2000.%20Ordenanza%20sustitutiva%20de%20edificaciones%20y%20construcciones%20del%20Cant%C3%B3n%20Guayaquil.%20pdf.pdf](https://guayaquil.gob.ec/Ordenanzas/Planificaci%C3%B3n%20Urbana/13-7-2000.%20Ordenanza%20sustitutiva%20de%20edificaciones%20y%20construcciones%20del%20Cant%C3%B3n%20Guayaquil.%20pdf.pdf)

Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del canton Guayaquil. Gaceta Oficial N. 21. (Octubre de 2011). Obtenido de

<https://guayaquil.gob.ec/Gacetas/Gacetas%2021%20a%20la%2040/Gaceta%2021.pdf>

Registro de la propiedad de Guayaquil. Obtenido de <http://www.rpguayaquil.gob.ec/>

ANEXOS

Evidencia fotográfica de reuniones de grupo para elaboración del presente trabajo.









Descubre tu próxima lectura

Si quieres formar parte de nuestra comunidad,
regístrate en <https://www.grupocompas.org/suscribirse>
y recibirás recomendaciones y capacitación



   @grupocompas.ec
compasacademico@icloud.com



Irma Pilar Zambrano Farías

Arquitecta Magister en Arquitectura (Tecnología) de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) del D.F. México y Magister en Docencia Universitaria e Investigación Educativa. Se ha desempeñado por más de 16 años como Fiscalizadora de Obra en el Dpto. de Control de Edificaciones de la M.I. Municipalidad de Guayaquil. Actualmente se desempeña como Docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Guayaquil. Directora del proyecto de investigación Bambú: caracterización del bambú estructural ecuatoriano para su empleo en construcciones civiles. Correo: irma.zambranof@ug.edu.ec



Silvia Corina Alcívar Macías.

Arquitecta graduada en la Universidad de Guayaquil. Ha realizado estudios de cuarto nivel: Diplomado en Educación Superior en La Habana–Cuba, y Magíster en Tecnología Educativa en Educación Superior, en España. Como resultado de haber ganado el Concurso de Méritos y Oposición para Ayudante de Cátedra, continuo en su rol académico hasta llegar a ser Docente Principal en la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Guayaquil desde hace 40 años, en donde ha asumido cargos académicos de responsabilidad como Primer Vocal Principal de Consejo Directivo, Coordinadora de Posgrado y Gestora del Departamento de Vinculación con la comunidad. A la fecha se desempeña como Tutora de los departamentos de Titulación, y Prácticas Preprofesionales. Fruto de su trabajo académico ha generado producción científica. Ha ejercido la profesión como diseñadora y constructora de residencias y de remodelaciones en varias empresas de Guayaquil. Se ha desempeñado como Evaluadora de bienes inmobiliarios, prestando servicios profesionales para la Corte Superior de Justicia y en las empresas Molinos del Ecuador y Molinos Champions por más de diez años. Es miembro de la Casa de la Cultura, Cámara de la Construcción y de la Cámara de Comercio.

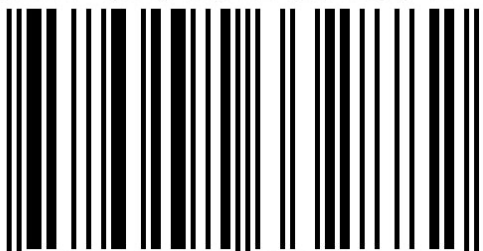
Ha sido acreedora a menciones honoríficas de instituciones como: la Fundación de Estudios Geopolíticos Dr. Antonio Parra Velasco, en reconocimiento a la destacada trayectoria de Maestra Formadora de Juventudes, en el día del Maestro Ecuatoriano, y también, de la M.I Municipalidad de Guayaquil en el Día de la Mujer. Correo: silvia.alcivarm@ug.edu.ec



Jorge David Choez Soledispa.

Arquitecto de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Guayaquil. Se ha desempeñado por 1 año en la construcción, como ayudante de obra en la supervisión de acabados y elaboración de planillas para el control de los rubros en obra. Se ha dedicado como ayudante de cátedra por 3 años en varias asignaturas en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Guayaquil. Actualmente se desempeña de forma independiente, como asesor en trámites municipales para permisos de construcción en el cantón Guayaquil. Cursos realizados de Presupuesto, Análisis de Costos y reajustes de Precios, SAP – 2000 Nivel Básico – Intermedio. Correo: jorge.choezs@ug.edu.ec

ISBN: 978-9942-33-288-2



9 789942 332882



@grupocompas.ec
compasacademico@icloud.com

compas
Grupo de capacitación e investigación pedagógica