



29 OCT 2024

RECE  
FIRMA

HORA  
16:08

10653

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 29 de octubre de 2024

Memorando Nro. DAJ-CAN-2024-8274

Señorita

Blanca López Castro

ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)

En su despacho.-

ASUNTO: Oficio Nro. AG-AAA-2024-7057

De mi consideración:

A través del Oficio de la referencia, Usted, en su calidad de Máxima Autoridad Municipal (S), remitió a la Dirección General de Gestión Ejecutiva, Dirección General de Planificación Estratégica y a esta Procuraduría Síndica para revisión e informes pertinentes, el Oficio Nro. DUMCE-2024-31220 de fecha 25 de octubre de 2024, suscrito por la Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E), con el cual remitió el proyecto de "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", así como la respectiva Resolución emitida por el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, de fecha 29 de octubre de 2024; al respecto, cumpla con informar lo siguiente:

#### I.- ANTECEDENTES.-

- 1.1. Mediante Oficio No. AG-AAA-2024-6944 de fecha 23 de octubre de 2024, la Máxima Autoridad Municipal remitió a la Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E), el Oficio No. AA-2024-238, de fecha 22 de octubre de 2024, suscrito por la Asesora de Alcaldía, Planificación de Proyectos y Cooperación, quien a su vez adjuntó: a) el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil 2023-2027; y, b) el Informe de conformidad técnica del Equipo Técnico Multidisciplinario con el ANEXO 1, correspondiente al informe de participación y socialización del PDOT del cantón Guayaquil 2023-2027 y ANEXO 2, informe de observaciones y recomendaciones del PDOT del cantón Guayaquil 2023-2027; en dicho oficio se indica además que (...) los documentos mencionados se han elaborado en un trabajo conjunto entre todas las áreas pertenecientes a la gran corporación municipal, liderado por la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones y coordinado desde la Asesoría de Planificación de Proyectos y Cooperación. (...).
- 1.2. El Informe de conformidad técnica del contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT 2023-2027 (Oficio No. AA-2024-230) señala que:

(...) El Plan recoge las necesidades identificadas en el territorio, producto de permanentes recorridos por parte de la autoridad municipal y su cuerpo legislativo en las sesiones itinerantes, acompañados del equipo de gestión municipal, quienes aportan con visión técnica y jurídica el análisis de problemas, la búsqueda de soluciones por medio de propuestas para ser incluidas en la planificación municipal. Apoyando lo mencionado anteriormente, se ha llevado a cabo reuniones con actores de la sociedad civil, corporaciones, academia e instituciones del sector privado y público, entre ellos representantes de los distintos niveles de gobierno central y seccional, que tienen incidencia en la implementación de nuestra planificación, fomentando la articulación y complementariedad de las acciones contempladas en el referido Plan. (...) Así mismo, se ha sistematizado las observaciones y recomendaciones generadas en este proceso de actualización del PDOT del cantón Guayaquil, resumiendo los aportes en los talleres realizados con la Academia y Organizaciones de la Sociedad Civil y Talleres de Socialización con Actores relevantes de la Comunidad (...).



## CONCLUSIÓN

*El Equipo Técnico Multidisciplinario ha acompañado todo el proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil 2023-2027 del cantón Guayaquil, presenta su conformidad técnica con el contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT 2023-2027, para que se continúe con el proceso respectivo (...).*

(Lo sombreado y subrayado me pertenece)

- 1.3. Mediante Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481, de fecha 23 de octubre de 2024, la Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial y Coordinadora General de Planificación, Proyectos y Movilidad (E), remitieron a la Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E), el **INFORME DE FACTIBILIDAD TÉCNICA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS 2023-2027)**; donde expresamente se indica que:

*(...) El proceso técnico de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil ha sido liderado por el equipo técnico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE), en estrecha colaboración con un equipo multidisciplinario compuesto por técnicos de diversas direcciones y entidades adscritas al Municipio de Guayaquil. Cada uno de estos actores ha aportado, desde sus respectivas áreas de especialización, información clave y análisis detallados que han sido fundamentales para la elaboración y concreción del Plan. Esta participación conjunta ha asegurado un enfoque integral y una visión transversal, fortaleciendo la calidad y precisión del PUGS. Adicionalmente a este proceso participativo para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, se han realizado reuniones con diversos actores de la sociedad civil, corporaciones, instituciones académicas, y entidades del sector público y privado. Entre los participantes se incluyen representantes de distintos niveles de gobierno, tanto central como seccional, con influencia en el territorio. Este ejercicio ha facilitado la inclusión de múltiples voces en la toma de decisiones, abriendo espacios para que los involucrados expresen sus opiniones, inquietudes y propuestas sobre los temas en discusión. Además, este enfoque participativo ha ofrecido varios beneficios 1) Diversidad de perspectiva, 2) Legitimidad y transparencia, 3) Identificación de problemas locales, 4) Generación de soluciones creativas, 5) Compromiso y empoderamiento, 6) Construcción en consenso con diferentes actores.*

## 4. CONCLUSIÓN

*En cumplimiento de la normativa legal vigente y de las funciones y responsabilidades establecidas en el Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, y conforme a las competencias exclusivas determinadas para los gobiernos autónomos descentralizados municipales que es la de Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, se presenta para su revisión y aprobación pertinente el Informe de factibilidad técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2023-2027). (...).*

(Lo sombreado y subrayado me pertenece)

- 1.4. Consta en el expediente el **Oficio No. LASE-PP-2024-001** de fecha 23 de octubre de 2024, suscrito por el Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, que como Asesor del Alcaldía, encargado de “Coordinar con la Coordinación de Control y Procesos Legales de la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, la creación, reforma o derogatoria de ordenanzas en relación con el ordenamiento y planificación territorial (...)” conforme sus atribuciones consignadas en el AG-AAA-2024-3495, remitió a la Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E) el Proyecto de Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, con la finalidad que pueda ser revisado por las coordinaciones correspondientes de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones y que emitan su pronunciamiento de factibilidad.
- 1.5. Mediante **Memorando No. DUMCE-CPL-2024-16569**, de fecha 24 de octubre de 2024, suscrito por el Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad y Edificaciones, se pronunció con relación al Oficio No. LASE-PP-2024-001, suscrito por el Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, quien como Asesor del Alcaldía remitió a la Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E) el Proyecto de Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, indicando lo siguiente:

*(...) Esta Coordinación General de Procesos Legales, evidenciando la obligación legal de cumplir la actualización del PDOT y PUGS (...) es preciso mencionar que ha cumplido con la asesoría legal en la elaboración del proyecto de Ordenanza, la cual desde el enfoque técnico, realizado por la parte técnica responsable, se ha consignado en el mencionado cuerpo normativo el cumplimiento con la normativa puesta en conocimiento al área técnica, entre otras, por parte de la presente Coordinación, así como el cumplimiento del Proceso de Participación Ciudadana durante la formulación y ajuste del proyecto normativo.*

*Es pertinente mencionar que como órgano asesor legal de la DUMCE se instruyó a la Coordinación de Planificación, Proyecto y Movilidad que dentro de su proyecto de ordenanza no se vulnere la constitución, leyes, reglamentos de nuestro ordenamiento jurídico ecuatoriano. Se aseveró que el proyecto de ordenanza no debe transgredir norma jerárquica superior. Por tanto, una vez revisado el proyecto de ordenanza esta Coordinación General de Control y Procesos Legales **no evidencia observaciones de orden legal para la continuidad del proceso legislativo. Razon por la cual se da la conformidad legal para que pase al Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil.** Con la Resolución favorable del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil se debe de continuar con el procedimiento correspondiente hasta llegar a su aprobación final. (...)* [sic].

(Lo sombreado y subrayado me pertenece)

- 1.6. Mediante **Memorando No. DUMCE-PPM-2024-31212**, de fecha 24 de octubre de 2024, suscrito por la Coordinadora General de Planificación, Proyectos, y Movilidad (E) se pronunció con relación al Oficio No. LASE-PP-2024-001, suscrito por el Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, quien como Asesor del Alcaldía remitió a la Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E) el Proyecto de Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, indicando lo siguiente: (...) *La Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad, conforme a sus funciones, precedió a revisar el (...) proyecto que se considera técnicamente factible en su contenido. (...).*

- 1.7. Mediante **Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16599** de fecha 25 de octubre de 2024, la Coordinadora General de Planificación, Proyectos y Movilidad (E) en conjunto con la Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, remitieron a la Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E) un alcance al Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481, de fecha 23 de octubre de 2024, indicando lo siguiente:

**(...) 4. CONCLUSIÓN**

*En virtud de lo anteriormente expuesto se realiza un alcance al memorando Nro. DUMCE-PPM-OT-2024-16481 de fecha 23 de octubre de 2024 y se traslada: El oficio Nro. AA-2024-230 (...). El oficio Nro. AA-2024-238, de fecha 22 de octubre de 2024 (...) Por su parte como Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad, me permito realizar una actualización indispensable al anexo de "Normativa del Plan del Plan de Uso y Gestión del Suelo (cartografía y normas de edificación)" de 115 fojas remitido mediante memorando # DUMCE-PPM-OT-2024-16481 de fecha 23 de octubre de 2024, por el adjunto a este documento que contiene 117 fojas. (...) [sic].*

- 1.8. Mediante **Oficio No. DUMCE-2024-31220** de fecha 25 de octubre de 2024, la Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E), le indicó a la Máxima Autoridad Municipal que:

*(...) es un deber ineludible de esta administración la emisión de la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, misma que cuenta con la viabilidad técnico-jurídico.*

**Por lo expuesto, en mi calidad de Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E) acojo y me ratifico en los informes emitidos por la Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad, y la Coordinación General de Control y Procesos Legales, determinándose que el mismo es procedente y viable, motivo por el cual lo presento formalmente a su Autoridad a efectos que se disponga la convocatoria al Consejo de Planificación para su correspondiente resolución. (...).**

**(Lo sombreado y subrayado me pertenece)**

- 1.9. Mediante **Resolución de fecha 29 de octubre de 2024**, el CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL DE GUAYAQUIL resolvió:

*(...) **EMITIR** su criterio favorable respecto del proyecto de "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027, así como el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil.*

**DISPONER** el envío del proyecto de Ordenanza y su contenido de la presente Resolución para conocimiento y aprobación por parte del Cuerpo Edilicio de Guayaquil, acorde a lo dispuesto en el Art. 57 letra e del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Art. 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. (...).

## II.- PRONUNCIAMIENTO DE LOS DEMÁS ÓRGANOS MUNICIPALES. –

- 2.1. Mediante Memorando Nro. DIR-EJ-2024-0187 de fecha 29 de octubre de 2024, el Director General de Gestión Ejecutiva (E), atendiendo el Oficio No. AG-AAA-2024-7057 suscrito por la Máxima Autoridad Municipal (S), emitió su pronunciamiento indicando lo siguiente:

**PRONUNCIAMIENTO RESPECTO AL PROYECTO DE “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL”.**

(...)

*Finalmente, con fecha 29 de octubre del presente año, el Concejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, mediante resolución aprobó los informes técnicos y legales de factibilidad presentados por los Equipos Multidisciplinarios creados para el efecto, por lo que, de la revisión efectuada por este despacho, se advierte que, las áreas técnicas han emitido los pronunciamientos necesarios, mismos que cuentan con la aprobación del Órgano Colegiado competente, a fin de que la Procuraduría Síndica Municipal pueda continuar el con trámite legislativo pertinente.*

*Sin perjuicio de lo antes mencionado, es necesario indicar que, esta Dirección, en ejercicio de sus atribuciones procedió a realizar las convocatorias para la realización de las mesas técnicas para la construcción del proyecto de Ordenanza Municipal, habiéndose convocado para los días 18, 19, 24, 25 y 26 de septiembre del presente año, sin embargo, sólo se pudo llevar a cabo tres de las cinco mesas técnicas planificadas, de conformidad con las actas de mesa técnica y los correos electrónicos, que me permito adjuntar para mayor ilustración.*

*Finalmente, de acuerdo a lo manifestado en las actas de mesa técnica, en virtud de que, la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones aún se encontraba en la fase de análisis, revisión y elaboración del proyecto final de la Ordenanza, así como de los anexos técnicos que forman parte íntegra de la misma, se establecieron los siguientes compromisos:*

### COMPROMISOS. –

- *En el marco de esta mesa técnica, la Dirección de Urbanismo, Movilidad y Catastro (DUMCE) se compromete a trabajar en la elaboración y el enfoque del artículo correspondiente a la visión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil. La DUMCE será responsable de estructurar esta visión con el objetivo de integrarla a las políticas de desarrollo y planificación urbana del cantón, garantizando que esté alineada con los desafíos actuales y futuros que enfrenta la ciudad.*
- *La DUMCE se encargará de justificar técnicamente la modificación de los artículos relacionados con el componente estructurante. Si bien la ley define claramente cuáles son los componentes estructurantes, la ordenanza vigente incluye otros elementos que no cumplen con esta definición. Por tanto, dichos componentes, al no ser estructurantes, no deberían figurar en el articulado. En este sentido, es necesario reformar los artículos correspondientes, aclarando que no se está alterando el componente estructurante real, ya que los elementos eliminados no forman parte de él.*

- En el marco de esta mesa técnica, la Dirección de Urbanismo, Movilidad y Catastro (DUMCE) se compromete a realizar una revisión exhaustiva de cada uno de los artículos discutidos, garantizando su coherencia y alineación con el proyecto de ordenanza. Este proceso tiene como objetivo asegurar que todas las normativas estén integradas de manera armónica y contribuyan efectivamente a los objetivos generales de la planificación territorial. Asimismo, la DUMCE llevará a cabo un análisis técnico detallado de los anexos y artículos presentados en el proyecto de ordenanza.
- La Dirección de Urbanismo, Movilidad y Catastro (DUMCE) se compromete a revisar exhaustivamente cada uno de los artículos tratados, asegurando que guarden concordancia y coherencia con los demás articulados del proyecto de ordenanza. Este proceso busca que todas las disposiciones normativas estén alineadas y respondan a los objetivos integrales de planificación territorial. (...).

- 2.2. Mediante **MEMORANDO-DPE-2024-0421** de fecha 29 de octubre de 2024, el Director General de Planificación Estratégica, atendiendo el Oficio No. AG-AAA-2024-7057 suscrito por la Máxima Autoridad Municipal (S), emitió su pronunciamiento indicando lo siguiente:

### **2.2. Vinculación con competencias del GADM de Guayaquil**

*El presente proyecto de ordenanza tiene como objeto aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil, para establecer los principios y normas que rigen el ejercicio de las funciones y competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.*

*La actualización de la normativa busca regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme a la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, promoviendo la función social y ambiental de la propiedad y el derecho a la ciudad. En este aspecto, a pesar de que el proyecto marca las directrices para la planificación del desarrollo de la ciudad y sus macroyectos, los procesos institucionales o servicios ofrecidos a la comunidad no se ven afectados.*

### **3. CONCLUSIÓN**

*En conclusión, el proyecto de ordenanza es **PROCEDENTE** ya que es un insumo técnico actualizado que incluye las directrices normativas vigentes aterrizadas a la realidad de la ciudad con una visión diseñada para lograr la expansión y desarrollo integral de la urbe.*

### **III.- BASE JURÍDICA.-**

- 3.1. El artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.
- 3.2. El artículo 66 numeral 27 de la CRE reconoce y garantiza a las personas el derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza.

- 3.3. El artículo 227 de la CRE, señala que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.
- 3.4. El artículo 238 de la CRE indica que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.
- 3.5. El artículo 240 de la CRE señala que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- 3.6. El artículo 241 de la CRE plantea que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.
- 3.7. La CRE establece en el artículo 253 que cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por el alcalde y los concejales elegidos por votación popular; siendo el alcalde la máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente.
- 3.8. El artículo 264 de la CRE establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre las cuales se encuentra la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural.
- 3.9. El artículo 276 de la CRE prevé el régimen de desarrollo que -entre otros- tiene el objetivo de promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.
- 3.10. El artículo 415 de la CRE establece que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.
- 3.11. El artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.
- 3.12. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil o GADM-G) es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, con capacidad para realizar los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y competencias, al tenor de lo establecido en el artículo 53 del COOTAD.

- 3.13.** El artículo 54 letra e) del COOTAD establece que entre las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados se encuentra la de elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas.
- 3.14.** El artículo 55 letras a) y b) del COOTAD establecen que entre las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados se encuentran la de planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- 3.15.** El artículo 57 letra a) del COOTAD establece que al Concejo Municipal le corresponde -entre otras cosas- el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.
- 3.16.** El artículo 57 letras e) y x) del COOTAD, establece que al Concejo Municipal le corresponde -entre otras cosas- aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; además, regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.
- 3.17.** El artículo 60 letras a) y b) del COOTAD, establece que le corresponde al alcalde ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; así como ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal.
- 3.18.** El artículo 60 letra f) del COOTAD, establece que le corresponde al alcalde dirigir la elaboración del plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, en concordancia con el plan nacional de desarrollo y los planes de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la plurinacionalidad, interculturalidad y respeto a la diversidad, con la participación ciudadana y de otros actores del sector público y la sociedad; para lo cual presidirá las sesiones del consejo cantonal de planificación y promoverá la constitución de las instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la ley.
- 3.19.** El artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) establece que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

- 3.20. El **artículo 15 del COPFP** establece que los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto.
- 3.21. El **artículo 41 del COPFP** establece que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.
- 3.22. El **artículo 42 del COPFP** establece que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados considerarán la propuesta de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno, así como el Plan Nacional de Desarrollo vigente.
- 3.23. El **artículo 44 del COPFP** señala que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.
- 3.24. El **artículo 46 del COPFP** establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados.
- 3.25. El **artículo 47 del COPFP** prevé que para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado.
- 3.26. El **artículo 48 del COPFP** establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente.
- 3.27. El **artículo 49 del COPFP** establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.
- 3.28. El **artículo 50 del COPFP** indica que los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.
- 3.29. El **artículo 21 del Reglamento del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (RCOPFP)** establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial son los instrumentos de Planificación que permiten la gestión concertada y articulada del territorio de los gobiernos autónomos descentralizados.
- 3.30. La **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS)** establece en su **artículo 1** como su objeto, el de fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que inciden significativamente sobre el territorio o lo ocupen para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, hábitat seguro y saludable y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con la competencias de los diferentes niveles de gobierno.

- 3.31. El artículo 3 de la LOOTUGS, establece como unos de sus fines, el orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano y la vivienda adecuada y digna, promover un uso eficiente equitativo racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios directrices y lineamientos y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio; y definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
- 3.32. La LOOTUGS establece en su artículo 12 que los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial y cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios aprobados por los respectivos gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias.
- 3.33. El artículo 14 de la LOOTUGS indica que el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.
- 3.34. El artículo 15 de la LOOTUGS, determina que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.
- 3.35. El artículo 27 de la LOOTUGS, especifica que además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.
- 3.36. El artículo 44 de la LOOTUGS define a la gestión del suelo como la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- 3.37. El artículo 91 de la LOOTUGS establece como una de las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la expedición de actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.
- 3.38. El artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (RLOOTUGS) establece que los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos.

- 3.39. El artículo 10 del RLOOTUGS establece que los PUGS son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.
- 3.40. El artículo 11 del RLOOTUGS establece que el PUGS será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o metropolitana que contiene el PDOT cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.
- 3.41. El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo expidió la **“Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos” (Resolución No. 0005-CTUGS-2020)** que tiene como objeto determinar los contenidos mínimos, el procedimiento básico de aprobación y el proceso de registro formal de los PUGS y sus Planes Urbanísticos Complementarios, a ser expedidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, siendo obligatoria su aplicación por parte de las entidades antes nombradas.
- 3.42. La norma técnica *ibidem*, define en su artículo 6 a los PUGS como instrumentos de planificación y gestión que forman parte del PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.
- 3.43. La misma norma técnica, en su artículo 7 establece que los PUGS tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual. Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.
- 3.44. El artículo 8 de la norma *ibidem* establece que el componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana.

#### IV.- ANÁLISIS.-

Los PUGS se desarrollan en función de lo establecido en el PDOT, de ahí que el artículo 27 de la LOOTUGS establece que los PDOT contendrán un PUGS que incorporará los componentes estructurante y urbanístico de la ciudad. En el caso concreto del cantón de Guayaquil, se observa que la *“Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso de Gestión de Suelo del Cantón Guayaquil”*, publicada en la Gaceta Oficial Municipal No. 37 de fecha 10 de septiembre de 2021, tuvo como objeto *la aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDOT; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS.*

Con este antecedente, la LOOTUGS y su Reglamento facultan a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, para expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente; estableciendo que los PDOT podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al PUGS.

La *“Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos”* (Resolución No. 0005-CTUGS-2020) expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, establece que el componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal.

Ahora bien, esta Procuraduría Síndica Municipal ha participado en las diferentes mesas técnicas convocadas por la Dirección General de Gestión Ejecutiva para la construcción del proyecto de ordenanza municipal de la referencia, no obstante, de las cinco mesas técnicas programadas solo se desarrollaron tres, tal y como se expresa en el Memorando No. DIR-EJ-2024-0187; sin embargo, conforme a los diferentes compromisos adquiridos por la DUMCE en dichas mesas, ésta continuó directamente con el procedimiento de análisis, revisión y elaboración del proyecto final de la Ordenanza que terminó siendo conocido por el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil y sobre el cual dicho Órgano Colegiado emitió su criterio favorable respecto del proyecto de *“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL”* que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027, así como el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil; sobre la base de los informes técnicos de factibilidad expedidos por los Equipos Multidisciplinarios, informe técnico de factibilidad expedido por la Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad (E) e informe jurídico de factibilidad expedido por la Coordinación General de Control y Procesos Legales, ambos de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad y Edificaciones; cumpliendo en tal sentido, con lo determinado en el artículo 41 de la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020, que indica que (...) *la Instancia Técnica Municipal encargada de la Planificación Territorial deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación el PUGS con su respectivo expediente de formulación y un informe de factibilidad técnica y jurídica que garantice que se hayan contemplado los procesos de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del mismo. (...)*; correspondiéndole a dicha instancia efectuar las observaciones y ajustes que se considere realizar a los contenidos del PUGS discutido a efectos de actualizar el expediente del PUGS, hasta que se encuentre a satisfacción del Consejo Cantonal de Planificación, debiendo además actualizarse el informe de factibilidad técnica y jurídica en caso de que hubiesen existido tales observaciones.

#### V. CRITERIO JURÍDICO. –

Por los antecedentes expuesto, considerando que la ordenanza remitida por la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, a la Máxima Autoridad Municipal mediante Oficio No. DUMCE-2024-31220 regula aspectos eminentemente técnicos y, visto además la Resolución de fecha 29 de octubre de 2024 mediante la cual el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil dispuso el envío del proyecto de Ordenanza y el contenido de dicha Resolución para conocimiento y aprobación por parte del Cuerpo Edilicio de Guayaquil, acorde con lo dispuesto en el Art. 57 letra e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Art. 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; esta Procuraduría Síndica Municipal considera que no existen impedimentos de carácter jurídico para que la Máxima Autoridad Municipal traslade *-de considerarlo pertinente-* para conocimiento y resolución del Cuerpo Edilicio el proyecto de **“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL”** para el tratamiento legislativo correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo establecido en los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Esta Procuraduría Síndica Municipal ha fundamentado el presente oficio en los informes y pronunciamientos de los diferentes órganos y entidades que conforman la Gran Corporación Municipal que, de manera directa o indirecta están involucradas en el proyecto normativo de la referencia. Razón por la cual, la información proporcionada a esta Procuraduría Síndica Municipal es responsabilidad exclusiva del órgano o entidad que la emitió.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:  
FRANCISCO ANDRÉS  
MENDOZA VELEZ

Abg. Francisco Mendoza Vélez  
**PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**

Adjunto:	Expediente íntegro recibido
Con copia:	Abg. Felipe Cabezas-Klaere – SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Guayaquil, 29 de octubre de 2024

**MEMORANDO-DPE-2024-0421**

**Para** : Blanca López Castro, Srta.  
**ALCALDESA DE GUAYAQUIL (E)**

**De** : Walter Ycaza Pesantes, Ec.  
**DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA**

**ASUNTO** : Informe de Borrador de Proyecto

## 1. ANTECEDENTES:

Por medio del AG-AAA-2024-7057, con fecha 29 de octubre del presente, se solicita a esta dirección el informe pertinente, dentro del ámbito de nuestras funciones, respecto del proyecto de la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 – 2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL.**

## 2. ANÁLISIS DEL TEXTO DEL PROYECTO DE ORDENANZA:

Dentro del análisis efectuado al texto del proyecto normativo, a fin de determinar el impacto o posibles riesgos administrativos u operativos que puedan afectar al sistema de control interno institucional, o a los procesos institucionales y/o servicios que la entidad proporciona a la comunidad; en mi calidad de Director General de Planificación Estratégica, me permito emitir el siguiente pronunciamiento:

### 2.1. Fundamento de las competencias

El proyecto ha sido desarrollado de acuerdo con las competencias atribuidas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados que se detallan en los siguientes cuerpos legales:

- Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 14, 66 (numeral 27), 227, 238, 240, 241, 253, 264, 276, 415.
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus artículos 1, 53, 54 (literal e), 55 (literal a), 57 (literales a, e, x), artículo 60 (literales a, f).
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, en sus artículos 1, 3, 9, 11 (numeral 3), 12, 14, 15, 27, 44, 91.
- Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en sus artículos 12, 15, 41, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50.

- Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento, en sus artículos 8, 10, 11, 21.
- Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes e Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, en sus artículos 6, 7, 8.

## 2.2. Vinculación con competencias del GADM de Guayaquil

El presente proyecto de ordenanza tiene como objeto aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil, para establecer los principios y normas que rigen el ejercicio de las funciones y competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

La actualización de la normativa busca regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme a la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, promoviendo la función social y ambiental de la propiedad y el derecho a la ciudad. En este aspecto, a pesar de que el proyecto marca las directrices para la planificación del desarrollo de la ciudad y sus macroproyectos, los procesos institucionales o servicios ofrecidos a la comunidad no se ven afectados.

## 3. CONCLUSIÓN

En conclusión, el proyecto de ordenanza es **PROCEDENTE** ya que es un insumo técnico actualizado que incluye las directrices normativas vigentes aterrizadas a la realidad de la ciudad con una visión diseñada para lograr la expansión y desarrollo integral de la urbe.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:  
WALTER JAVIER YCAZA  
PESANTES

Walter Ycaza Pesantes  
**DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA**

Elaborado por:	Nátaly Pérez Rodríguez
Revisado por:	Walter Ycaza Pesantes
Con copia:	Abg. Francisco Mendoza Vélez, PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E)



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

M. I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL

29 OCT 2024

Hora: 14:30  
ASESORÍA JURÍDICA

## MEMORANDO

Guayaquil, 29 de octubre de 2024

DIR-EJ-2024-0187

**PARA:** Abg. Cristhian Romero  
**COORDINADOR TÉCNICO 2 DE ACTOS NORMATIVOS**

**DE:** Fernando Cornejo Valdez  
**DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E)**

**REF.:** Pronunciamiento - "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL".

En atención al AG-AAA-2024-07057 y en ejercicio de las atribuciones y responsabilidades establecidas en la resolución administrativa No. AA-301-2024, de fecha 14 de junio del 2024, a través de la cual, se derogó el Reglamento Orgánico Funcional, de 5 de abril de 2024, promulgado en la Gaceta Municipal No. 29 de fecha 13 de mayo de 2024, y las diferentes resoluciones modificatorias; y se expide el "REGLAMENTO ORGÁNICO FUNCIONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL", esto es, "d) Asesorar y participar en la construcción de los anteproyectos y proyectos normativos de ordenanzas municipales", tengo a bien emitir el siguiente pronunciamiento:

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

**Art. 14.** - Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

**Art. 66 numeral 27.** - El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza.

**Art. 227.**- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación

**Art. 238.**- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen



ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL

Ciudad  
de todos

DIR-EJ-2024-0187

gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.

**Art. 240.-** Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

**Art. 241.-** La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

**Art. 253.-** Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejales y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley.

**Art. 264.-** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

**Art. 276. -** El régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: 6.- Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.

**Art. 415. -** El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías

## CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION, COOTAD

**Art. 1. Ámbito. -** Este Código establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio: régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.

**Art. 53. - Naturaleza jurídica. -** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

DIR-EJ-2024-0187

financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón.

**Art. 54 literal e)** Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

**Art. 55.** - Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; **a)** Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; **b)** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Art. 57 literal a)** El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; **e)** Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; **x)** Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

**Art. 60 literal a)** Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico; **b)** Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; **f)** Dirigir la elaboración del plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, en concordancia con el plan nacional de desarrollo y los planes de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la plurinacionalidad, interculturalidad y respeto a la diversidad, con la participación ciudadana y de otros actores del sector público y la sociedad; para lo cual presidirá las sesiones del consejo cantonal de planificación y promoverá la constitución de las instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la ley;

## LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO

**Art. 1.** - Objeto. Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e



ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL

Ciudad  
de todos

DIR-EJ-2024-0187

integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

**Art. 3.** - Fines. Son fines de la presente Ley: **1.** Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio. **2.** Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.

**Art. 12.** - Instrumentos para el ordenamiento territorial. Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial son: **3.** Instrumentos de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales. Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias.

**Art. 14.** De la formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. - El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.

**Art. 15.** - Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

**Art. 27.** - Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.

**Art. 44.** - Gestión del suelo. La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

**Art. 91.** - Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo. A los Gobiernos

**DIR-EJ-2024-0187**

Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: **1.** - Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.

## **CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS**

**Art. 12.** - Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. - La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

**Art. 15.** - e las políticas públicas. - La definición de la política pública nacional le corresponde a la función ejecutiva, dentro del ámbito de sus competencias. Los ministerios, secretarías y consejos sectoriales de política, formularán y ejecutarán políticas y planes sectoriales con enfoque territorial, sujetos estrictamente a los objetivos y metas del Plan Nacional de Desarrollo.

Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto.

Para la definición de las políticas se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, las leyes, en los instrumentos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el reglamento de este código.

**Art. 41.** - Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.

Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo.

**Art. 42.** - Contenidos mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial. - En concordancia con las disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán, al menos, los siguientes componentes: ...Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados considerarán la propuesta de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno, así como el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

**Art. 44.** - Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. - Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes

DIR-EJ-2024-0187

critérios: Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados.

**Art. 46.** – Formulación participativa. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados.

**Art. 47.** – Aprobación. - Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes.

**Art. 48.** – Vigencia de los planes. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.

**Art. 49.** – Sujeción a los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.

**Art. 50.** - Seguimiento y Evaluación de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial. - Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. El Ente rector de la planificación nacional, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación

## REGLAMENTO LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO

**Art. 8.** - Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos.

**Art. 10.** - Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

DIR-EJ-2024-0187

**Art. 11.** - Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.

## REGLAMENTO DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS

**Art. 21.** - De los planes de desarrollo y planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial son los instrumentos de Planificación que permiten la gestión concertada y articulada del territorio de los gobiernos autónomos descentralizados.

## NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS.

**Art. 6.-** Definición del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

**Art. 7.-** Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.



ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL

Ciudad  
de todos

DIR-EJ-2024-0187

**Art. 8.- Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** - El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana.

**PRONUNCIAMIENTO RESPECTO AL PROYECTO DE "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL".**

De la revisión de la documentación adjunta al presente trámite, se advierte que, mediante AA-2024-238 de fecha 22 de octubre del 2024, la Mgtr. Mónica Menéndez, Asesora de Alcaldía Planificación de proyectos y cooperación, remitió al señor Alcalde de Guayaquil, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil (PDOY) 2023-2027 y el informe de conformidad técnica del Equipo Técnico Multidisciplinario que contiene como anexos el informe de participación y socialización del PDOT del cantón Guayaquil 2023-2027, así como el informe de observaciones y recomendaciones.

Mediante AA-2024-230 de fecha 16 de octubre del 2024, se emite el informe de conformidad técnica del contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT 2023-2027, en cuya parte pertinente se indica lo siguiente:

"...Conforme el Acuerdo Nro. SNP-SMP-2023-0049-4 del 27 de junio de 2023 la Secretaría Nacional de Planificación aprueba la "Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT Proceso 2023-2027", a continuación, el Equipo Técnico Multidisciplinario, presenta el informe relacionado con el proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil 2023-2027:

(...) Mediante oficio SMIG-AAA-2024-2011 de 5 de febrero 2024 se comunicó a los GAD circunvecinos que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guayaquil, había iniciado el proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en cumplimiento con lo establecido en el Art. 7 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, "Del proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial", numeral 1, literal b) "la notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo".

(...) El GAD Municipal de Guayaquil ejecuta una planificación estratégica en el marco de sus competencias, dentro de su circunscripción territorial, alineada a la planificación nacional y en coordinación con los diferentes niveles de gobierno provincial y parroquial conforme lo indica el art. 54, literal e) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial. Autonomía y Descentralización; por otro lado, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil se ha elaborado considerando lo indicado en el art. 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, es decir, contiene las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo.

(...)Apoyando lo mencionado anteriormente, se ha llevado a cabo reuniones con actores de la sociedad civil, corporaciones, academia e Instituciones del sector privado y público, entre ellos representantes de los distintos niveles de gobierno central y seccional, que tienen incidencia en la implementación de nuestra planificación, fomentando la articulación y complementariedad

DIR-EJ-2024-0187

de las acciones contempladas en el referido Plan. (Ver Anexo 1: informe de participación y socialización del PDOT de Guayaquil 2023-2027).

Así mismo, se ha sistematizado las observaciones y recomendaciones generadas en este proceso de actualización del PDOT del cantón Guayaquil, resumiendo los aportes en los talleres realizados con la Academia y Organizaciones de la Sociedad Civil y Talleres de Socialización con Actores relevantes de la Comunidad. (Ver Anexo 2: Informe de Observaciones y Recomendaciones del PDOT de Guayaquil 2023-2027).

#### CONCLUSIÓN

El Equipo Técnico Multidisciplinario ha acompañado todo el proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil 2023-2027 del cantón Guayaquil, presenta su conformidad técnica con el contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial-PDOT 2023-2027, para que se continúe con el proceso respectivo...".

Por otro lado, mediante Oficio No. DUMCE-2024-31220 de fecha 25 de octubre del 2024, suscrito por la Arq. Miriam Cumba Escovar, Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (e), se remite al señor Alcalde de Guayaquil el proyecto de "Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil".

De la revisión del expediente, se observa que, el oficio antes mencionado, tiene sustento en el memorando No. DUMCE-PPM-2024-16481 del 23 de octubre de 2024, suscrito por la Arq. Ana Péndola en su calidad de Coordinadora General de Planificación, Proyecto y Movilidad (e) y la Arq. Fernanda Vasco, Jefe de Ordenamiento Territorial, quienes emiten el informe de factibilidad técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, adjuntando la memoria técnica, memoria gráfica y normativa de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo; así como también, el informe de participación y socialización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en cuya parte pertinente indica:

"...En este contexto, la LOOTUGS fue aprobada en el año 2016 y en su cuerpo normativo establece herramientas de planificación y de uso y gestión del suelo que permitan mantener las políticas de planificación urbana y ordenamiento territorial por un periodo de 12 años (vigencia de su componente estructurante) a través de los planes de uso y gestión del suelo. En el caso específico del cantón Guayaquil, el gobierno autónomo descentralizado municipal formuló y aprobó su primer Plan de Uso y Gestión del Suelo publicado en la Gaceta Oficial N.\* 37 del 10 de septiembre de 2021, y en Registro Oficial N. 1697, Edición del 30 de septiembre de 2021.

De lo anteriormente expuesto en el presente documento ratifica e Incorpora el componente estructurante, aprobado en el artículo 10 de Gaceta 37 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil publicada el viernes 10 de septiembre de 2021, esto quiere decir en los siguientes anexos:

- 1 Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil.
- 2 Subclasificación del Suelo.
  - 2.1 Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal.
  - 2.2 Subclasificación del Suelo Urbano de las Cabeceras Parroquiales de Posorja, Juan Gómez Rendón, El Morro, Puná, Tenguel.
  - 2.3 Subclasificación del Suelo Urbano de Centros Poblados Cerecita, El consuelo, Daular y Puerto El Morro.
  - 2.4 Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Guayaquil.
  - 2.5 Suelo Rural de Expansión Urbana de la Cabecera Cantonal de Guayaquil por sector.

DIR-EJ-2024-0187

#### 2.6 Suelo Rural de Expansión Urbana de la cabecera Parroquial Tenguel.

El proceso técnico de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil ha sido liderado por el equipo técnico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE), en estrecha colaboración con un equipo multidisciplinario compuesto por técnicos de diversas direcciones y entidades adscritas al Municipio de Guayaquil. Cada uno de estos actores ha aportado, desde sus respectivas áreas de especialización, información clave y análisis detallados que han sido fundamentales para la elaboración y concreción del Plan. Esta participación conjunta ha asegurado un enfoque integral y una visión transversal, fortaleciendo la calidad y precisión del PUGS.

Adicionalmente a este proceso participativo para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, se han realizado reuniones con diversos actores de la sociedad civil, corporaciones, instituciones académicas, y entidades del sector público y privado. Entre los participantes se incluyen representantes de distintos niveles de gobierno, tanto central como seccional, con influencia en el territorio.

Este ejercicio ha facilitado la inclusión de múltiples voces en la toma de decisiones, abriendo espacios para que los involucrados expresen sus opiniones, inquietudes y propuestas sobre los temas en discusión.

Además, este enfoque participativo ha ofrecido varios beneficios 1) Diversidad de perspectivas, 2) Legitimidad y transparencia, 3) Identificación de problemas locales, 4) Generación de soluciones creativas, 5) Compromiso y empoderamiento, 6) Construcción en consenso con diferentes actores...".

En el mismo sentido, se advierte que consta el memorando No. DUMCE-CPL-2024-16569 de 24 de octubre de 2024, suscrito por el Abg. Fernando Suárez, Coordinador General de Control y Procesos Legales de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, en cuya parte pertinente indica lo siguiente:

"...Es pertinente mencionar que como órgano asesor legal de la DUMCE se instruyó a la Coordinación de Planificación, Proyecto y Movilidad que dentro de su proyecto de ordenanza no se vulnere la constitución, leyes, reglamentos de nuestro ordenamiento jurídico ecuatoriano. Se aseveró que el proyecto de ordenanza no debe de transgredir norma jerárquica superior. Por tanto, una vez revisado el proyecto de ordenanza esta Coordinación General de Control y Procesos Legales no evidencia observaciones de orden legal para la continuidad del proceso legislativo. Razón por la cual se da la conformidad legal para que pase al Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil. Con la Resolución favorable del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil se debe de continuar con el procedimiento correspondiente hasta llegar a su aprobación final...".

Finalmente, con fecha 29 de octubre del presente año, el Concejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, mediante resolución aprobó los informes técnicos y legales de factibilidad presentados por los Equipos Multidisciplinarios creados para el efecto, por lo que, de la revisión efectuada por este despacho, se advierte que, las áreas técnicas han emitido los pronunciamientos necesarios, mismos que cuentan con la aprobación del Órgano Colegiado competente, a fin de que la Procuraduría Síndica Municipal pueda continuar el con trámite legislativo pertinente.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, es necesario indicar que, esta Dirección, en ejercicio de sus atribuciones procedió a realizar las convocatorias para la realización de las mesas técnicas para la construcción del proyecto de Ordenanza Municipal, habiéndose convocado para los días 18, 19, 24, 25 y 26 de septiembre del presente año, sin embargo, sólo se pudo llevar a cabo tres de las cinco mesas técnicas planificadas,



MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL  
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

DIR-EJ-2024-0187

de conformidad con las actas de mesa técnica y los correos electrónicos, que me permito adjuntar para mayor ilustración.

Finalmente, de acuerdo a lo manifestado en las actas de mesa técnica, en virtud de que, la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones aún se encontraba en la fase de análisis, revisión y elaboración del proyecto final de la Ordenanza, así como de los anexos técnicos que forman parte íntegra de la misma, se establecieron los siguientes compromisos:

**COMPROMISOS. –**

- En el marco de esta mesa técnica, la Dirección de Urbanismo, Movilidad y Catastro (DUMCE) se compromete a trabajar en la elaboración y el enfoque del artículo correspondiente a la visión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil. La DUMCE será responsable de estructurar esta visión con el objetivo de integrarla a las políticas de desarrollo y planificación urbana del cantón, garantizando que esté alineada con los desafíos actuales y futuros que enfrenta la ciudad.
- La DUMCE se encargará de justificar técnicamente la modificación de los artículos relacionados con el componente estructurante. Si bien la ley define claramente cuáles son los componentes estructurantes, la ordenanza vigente incluye otros elementos que no cumplen con esta definición. Por tanto, dichos componentes, al no ser estructurantes, no deberían figurar en el articulado. En este sentido, es necesario reformar los artículos correspondientes, aclarando que no se está alterando el componente estructurante real, ya que los elementos eliminados no forman parte de él.
- En el marco de esta mesa técnica, la Dirección de Urbanismo, Movilidad y Catastro (DUMCE) se compromete a realizar una revisión exhaustiva de cada uno de los artículos discutidos, garantizando su coherencia y alineación con el proyecto de ordenanza. Este proceso tiene como objetivo asegurar que todas las normativas estén integradas de manera armónica y contribuyan efectivamente a los objetivos generales de la planificación territorial. Asimismo, la DUMCE llevará a cabo un análisis técnico detallado de los anexos y artículos presentados en el proyecto de ordenanza.
- La Dirección de Urbanismo, Movilidad y Catastro (DUMCE) se compromete a revisar exhaustivamente cada uno de los artículos tratados, asegurando que guarden concordancia y coherencia con los demás articulados del proyecto de ordenanza. Este proceso busca que todas las disposiciones normativas estén alineadas y respondan a los objetivos integrales de planificación territorial.

Con mi mayor consideración, me despido de usted.

Atentamente,

Fernando Cornejo Valdez

**DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E)**

Elaborado por:	Abg. Marlier Ramírez Meneses
Con copia:	File



ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL

Ciudad  
de todos



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**



**DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA  
PARTICIPANTES A REUNIÓN DE TRABAJO  
MESA TÉCNICA**

Cristhian Romero Morocho Coordinador Técnico 2 Procuraduría Síndica Municipal  
Marlier Ramirez Meneses - Coordinador Técnico 2 Dirección General de Gestión Ejecutiva  
Xavier Flores Aguirre – Asesor de Alcaldía  
Fernando Aizprua Calderón – Especialista 2 DACSE  
Luis Alfonso Saltos Espinoza – Asesor de Alcaldía  
Susana Iturralde Acosta – Especialista 2 DUMCE  
Ileana Zambrano Esteves – Coordinador Técnico 2 Dirección General de Gestión Ejecutiva  
William Guedes Kuonqui – Coordinador Técnico 2 Dirección Planificación Estratégica  
Jenny Vasco - DUMCE  
Oscar Nieto Silva – Analista 5 de la Dirección General de Gestión Ejecutiva

**FECHA:** 18 de septiembre del 2024  
**HORA:** 09h30  
**LUGAR:** Sala de Reuniones de la Dirección General de Gestión Ejecutiva.  
**TEMA:** Proyecto de ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL

**APORTES:**

- Como parte del aporte a la mesa técnica, se realizó una revisión detallada de los límites político-administrativos correspondientes a la cabecera cantonal, así como de las cabeceras parroquiales. Este análisis permitirá una mejor comprensión territorial y facilitará la planificación de acciones en el marco del desarrollo local, garantizando que los procesos de gestión estén alineados con las delimitaciones legales y geográficas establecidas.
- Como aporte a la mesa técnica, se procedió a revisar el articulado referente al suelo y se acordó eliminarlo. Esta decisión fue tomada tras un análisis exhaustivo, con el fin de garantizar que la normativa vigente responda de manera adecuada a las necesidades actuales y a los objetivos planteados.
- Se procedió a revisar el articulado correspondiente a los objetivos estratégicos establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil. Esta revisión busca asegurar que los objetivos planteados estén alineados con las necesidades actuales del cantón y que respondan de manera efectiva a los retos futuros en términos de desarrollo sostenible, planificación territorial y bienestar ciudadano.
- Se revisaron los fines, criterios y funciones de actuación territorial, así como los de actividad urbanística. Este análisis tiene como objetivo asegurar que las directrices establecidas se alineen con las necesidades de desarrollo sostenible del cantón.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



COMPROMISOS. -

- En el marco de esta mesa técnica, la Dirección de Urbanismo, Movilidad y Catastro (DUMCE) se compromete a trabajar en la elaboración y el enfoque del artículo correspondiente a la visión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil. La DUMCE será responsable de estructurar esta visión con el objetivo de integrarla a las políticas de desarrollo y planificación urbana del cantón, garantizando que esté alineada con los desafíos actuales y futuros que enfrenta la ciudad.
- La DUMCE se encargará de justificar técnicamente la modificación de los artículos relacionados con el componente estructurante. Si bien la ley define claramente cuáles son los componentes estructurantes, la ordenanza vigente incluye otros elementos que no cumplen con esta definición. Por tanto, dichos componentes, al no ser estructurantes, no deberían figurar en el articulado. En este sentido, es necesario reformar los artículos correspondientes, aclarando que no se está alterando el componente estructurante real, ya que los elementos eliminados no forman parte de él.

**NOTA:** *“Los servidores municipales que conforman las diferentes mesas técnicas para el análisis y revisión del proyecto de ordenanza, deberán actuar con suma discreción respecto a los temas y documentos tratados en cada una de las mesas realizadas”*

Para constancia de lo antedicho, suscriben:

Cristhian Romero Morochó  
Coordinador Técnico 2  
Procuraduría Síndica Municipal

Marlier Ramirez Meneses  
Coordinador Técnico 2  
Dirección General de Gestión Ejecutiva

Xavier Flores Aguirre  
Asesor de Alcaldía

Fernando Aizprúa Calderón  
Especialista 2  
DACSE

Luis Alfonso Saltos Espinoza  
Asesor de Alcaldía

Susana Iturralde Acosta  
Especialista 2  
DUMCE



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



Ileana Zambrano Esteves  
Coordinador Técnico 2

Dirección General de Gestión Ejecutiva

William Guedes Kuonqui  
Coordinador Técnico 2  
Dirección Planificación Estratégica



Jenny Vasco  
DUMCE



Oscar Nieto Silva  
Analista 5  
Dirección General de Gestión Ejecutiva  
**SECRETARIO MT**





# MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



## DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA PARTICIPANTES A REUNIÓN DE TRABAJO MESA TÉCNICA

Cristhian Romero Morocho Coordinador Técnico 2 Procuraduría Síndica Municipal  
Marlier Ramirez Meneses - Coordinador Técnico 2 Dirección General de Gestión Ejecutiva  
Xavier Flores Aguirre – Asesor de Alcaldía  
Luis Alfonso Saltos Espinoza – Asesor de Alcaldía  
Susana Iturralde Acosta – Especialista 2 DUMCE  
Ileana Zambrano Esteves – Coordinador Técnico 2 Dirección General de Gestión Ejecutiva  
Jenny Vasco - DUMCE  
Oscar Nieto Silva – Analista 5 de la Dirección General de Gestión Ejecutiva

**FECHA:** 19 de septiembre del 2024  
**HORA:** 09h30  
**LUGAR:** Sala de Reuniones Dirección de Gestión Ejecutiva.  
**TEMA:** Proyecto de ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL

### APORTES:

- En la mesa técnica se procedió a revisar los artículos correspondientes a los componentes estructurantes del Plan de Ordenamiento Urbano y de Gestión Territorial (PUGS). Este análisis es esencial para asegurar que las disposiciones normativas establecidas favorezcan un desarrollo territorial sostenible, inclusivo y eficiente.
- Se procedió a la lectura y análisis de los artículos correspondientes a los documentos que conforman el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Entre los documentos que forman parte integral del plan se destacan:  
Memoria Técnica del Plan  
La normativa del Plan  
La memoria gráfica del Plan  
Estos documentos son esenciales para asegurar una gestión adecuada y coherente del territorio, ya que aportan tanto el marco técnico como normativo y visual necesario para su implementación.
- Se procedió a revisar la Sección Primera, la cual aborda la **delimitación de los polígonos de intervención territorial** y la **asignación de tratamientos urbanísticos**. Esta sección es fundamental, ya que define las áreas específicas dentro del territorio donde se aplicarán distintos tipos de intervención, estableciendo criterios para su desarrollo, renovación o conservación, de acuerdo con las necesidades y características de cada zona. La correcta delimitación de los polígonos y la asignación adecuada de los tratamientos urbanísticos garantiza que las intervenciones respeten los objetivos de planificación y promuevan un crecimiento ordenado y sostenible.
- 
- En la mesa técnica se analizó el articulado relacionado con la **asignación de tratamientos urbanísticos** para los **polígonos de intervención territorial**. Este análisis permitió evaluar la coherencia de los criterios utilizados para definir las intervenciones



## MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



en cada polígono, asegurando que los tratamientos urbanísticos asignados respondan a las características y necesidades específicas de cada área

### COMPROMISO. -

- En el marco de esta mesa técnica, la Dirección de Urbanismo, Movilidad y Catastro (DUMCE) se compromete a realizar una revisión exhaustiva de cada uno de los artículos discutidos, garantizando su coherencia y alineación con el proyecto de ordenanza. Este proceso tiene como objetivo asegurar que todas las normativas estén integradas de manera armónica y contribuyan efectivamente a los objetivos generales de la planificación territorial. Asimismo, la DUMCE llevará a cabo un análisis técnico detallado de los anexos y artículos presentados en el proyecto de ordenanza.

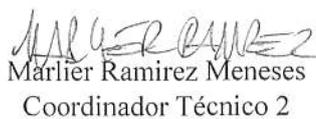
**NOTA: “Los servidores municipales que conforman las diferentes mesas técnicas para el análisis y revisión del proyecto de ordenanza, deberán actuar con suma discreción respecto a los temas y documentos tratados en cada una de las mesas realizadas”**

Para constancia de lo antedicho, suscriben:



Cristhian Romero Morocho  
Coordinador Técnico 2

Procuraduría Síndica Municipal



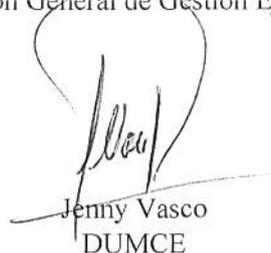
Marlíer Ramirez Meneses  
Coordinador Técnico 2

Dirección General de Gestión Ejecutiva



Xavier Flores Aguirre

Asesor de Alcaldía



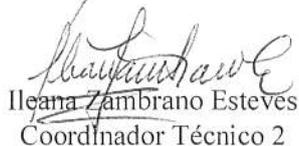
Jenny Vasco  
DUMCE



Luis Alfonso Saltos Espinoza  
Asesor de Alcaldía



Susana Iturralde Acosta  
Especialista 2  
DUMCE



Ileana Zambrano Esteves  
Coordinador Técnico 2

Dirección General de Gestión Ejecutiva



Oscar Nieto Silva  
Analista 5  
Dirección General de Gestión Ejecutiva  
**SECRETARIO MT**



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA  
PARTICIPANTES A REUNIÓN DE TRABAJO  
MESA TÉCNICA

Cristhian Romero Morocho Coordinador Técnico 2 Procuraduría Síndica Municipal  
Marlier Ramirez Meneses - Coordinador Técnico 2 Dirección General de Gestión Ejecutiva  
Xavier Flores Aguirre – Asesor de Alcaldía  
Luis Alfonso Saltos Espinoza – Asesor de Alcaldía  
Susana Iturralde Acosta – Especialista 2 DUMCE  
Ileana Zambrano Esteves – Coordinador Técnico 2 Dirección General de Gestión Ejecutiva  
Jenny Vasco - DUMCE  
Oscar Nieto Silva – Analista 5 de la Dirección General de Gestión Ejecutiva

**FECHA:** 24 de septiembre del 2024  
**HORA:** 09h30  
**LUGAR:** Sala de Reuniones de Ordenamiento Territorial.  
**TEMA:** Proyecto de ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL

**APORTES:**

- Se procede a revisar la sección cuarta, la cual aborda el sistema de centralidades. Este análisis busca evaluar la efectividad y adecuación del sistema propuesto, asegurando que las centralidades estén correctamente definidas y alineadas con los objetivos de desarrollo territorial y urbanístico del cantón.
- Se indica que el **Componente Urbanístico** del Plan de Uso y Gestión de Suelo, conforme al Art. 29 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), incluye las regulaciones de uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación. Por lo tanto, no es necesario mencionarlo nuevamente en el proyecto de ordenanza, dado que ya está debidamente contemplado en el marco normativo vigente.
- Se sugiere en la mesa técnica la inclusión de un articulado que contemple el **sistema de centralidades urbanas**. Esta incorporación busca establecer directrices claras para el desarrollo y fortalecimiento de las centralidades, promoviendo su interconexión y funcionalidad dentro del contexto urbano.
- Se indicó en la mesa técnica la necesidad de revisar y ampliar el articulado en función del **objeto del sistema de centralidades**. Esta revisión tiene como propósito enfocar que el articulado refleje adecuadamente las características, funciones y objetivos de las centralidades urbanas, promoviendo un desarrollo armónico y sostenible en el cantón.
- Se propone en la mesa técnica que la jerarquía de centralidades se clasifique de la siguiente manera:  
Centralidades de primer orden  
Centralidades de segundo orden  
Centralidad Histórica



## MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



- En el artículo que aborda la **determinación de centralidades para la cabecera cantonal**, se realizará un ajuste conforme a la nueva propuesta. Este cambio tiene como objetivo actualizar y mejorar la identificación de las centralidades, garantizando que se alineen con las necesidades actuales del territorio.
- Se procede en la mesa técnica a revisar el artículo relacionado con la **asignación de tratamientos urbanísticos para los polígonos de intervención**. Esta revisión busca asegurar que los tratamientos urbanísticos propuestos sean coherentes con los objetivos de desarrollo del cantón y que se adapten adecuadamente a las características específicas de cada polígono, promoviendo así una planificación urbana más efectiva y sostenible.

### COMPROMISO. –

- La Dirección de Urbanismo, Movilidad y Catastro (DUMCE) se compromete a revisar exhaustivamente cada uno de los artículos tratados, asegurando que guarden concordancia y coherencia con los demás articulados del proyecto de ordenanza. Este proceso busca que todas las disposiciones normativas estén alineadas y respondan a los objetivos integrales de planificación territorial.

**NOTA:** *“Los servidores municipales que conforman las diferentes mesas técnicas para el análisis y revisión del proyecto de ordenanza, deberán actuar con suma discreción respecto a los temas y documentos tratados en cada una de las mesas realizadas”*

Para constancia de lo antedicho, suscriben:

  
Cristhian Romero Morochó  
Coordinador Técnico 2  
Procuraduría Síndica Municipal

  
Marlier Ramírez Meneses  
Coordinador Técnico 2  
Dirección General de Gestión Ejecutiva

  
Xavier Flores Aguirre  
Asesor de Alcaldía

  
Jenny Vasco  
DUMCE

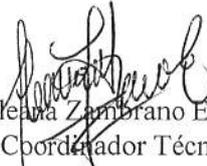
  
Luis Alfonso Saltos Espinoza  
Asesor de Alcaldía

  
Susana Iturralde Acosta  
Especialista 2  
DUMCE



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



  
Ileana Zambrano Esteves  
Coordinador Técnico 2

Dirección General de Gestión Ejecutiva

  
Oscar Nieto Silva  
Analista 5

Dirección General de Gestión Ejecutiva  
**SECRETARIO MT**





## Marlier Teresa Ramirez Meneses

<b>Asunto:</b>	MESA TÉCNICA - LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL.
<b>Ubicación:</b>	Sala de Reuniones Dirección Ejecutiva // 2do piso del edificio Crilón
<b>Comienzo:</b>	miércoles 18/9/2024 9:30
<b>Fin:</b>	miércoles 18/9/2024 13:00
<b>Periodicidad:</b>	(no disponible)
<b>Estado de la reunión:</b>	Aceptada
<b>Organizador:</b>	Oscar Nain Nieto Silva
<b>Asistentes necesarios:</b>	Luis Alfonso Saltos Espinoza; Xavier Andres Flores Aguirre; Susana Maria Iturralde Acosta; Fernando Andres Suarez Vodopivec; Francisco Andres Mendoza Velez; Cristhian Xavier Romero Morocho; Marlier Teresa Ramirez Meneses; Fernando Xavier Cornejo Valdez; Walter Javier Ycaza Pesantes; Nataly Judith Perez Rodriguez; Monica J. Herrera Plaza; Fernando Javier Añazco Campoverde; Ileana Ines Zambrano Esteves; William Javier Guedes Kuonqui; Jenny Mariela Cando Suárez - mariela; Monica Noralma Menendez Villacreses; Elsa Janeth Cisneros Calderon; Fernando Alberto Aizprua Calderon

Estimados,

Reciban un cordial y atento saludo.

Por la presente, me permito convocarles a mesa técnica con el propósito de revisar y analizar la propuesta de " LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL".

La reunión se llevará a cabo el miércoles 18 de septiembre del presente año, a las 09:30 horas, en la sala de reuniones de la Dirección General de Gestión Ejecutiva.

Su participación es esencial para asegurar una discusión exhaustiva y productiva sobre este importante tema.

Sin más por el momento, les envío un cordial saludo,



ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL

CIUDAD DE  
TODOS

Ab. Oscar Nieto Silva

Analista de Seguimiento y Control de  
Fund, Corp y Ep Municipales  
Dirección General de Gestión Ejecutiva

[osnieto@guayaquil.gov.ec](mailto:osnieto@guayaquil.gov.ec)

259-1800 Ext. 7437

Presidencia 605 avda Clemente Baños y 10 de Agosto

## Marlier Teresa Ramirez Meneses

---

<b>Asunto:</b>	MESA TÉCNICA - LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL.
<b>Ubicación:</b>	Sala de Reuniones Dirección Ejecutiva // 2do piso del edificio Crilón
<b>Comienzo:</b>	jueves 19/9/2024 9:30
<b>Fin:</b>	jueves 19/9/2024 17:00
<b>Periodicidad:</b>	(no disponible)
<b>Estado de la reunión:</b>	Aceptada
<b>Organizador:</b>	Oscar Nain Nieto Silva
<b>Asistentes necesarios:</b>	Oscar Nain Nieto Silva; Luis Alfonso Saltos Espinoza; Xavier Andres Flores Aguirre; Susana Maria Iturralde Acosta; Fernando Andres Suarez Vodopivec; Francisco Andres Mendoza Velez; Cristhian Xavier Romero Morocho; Marlier Teresa Ramirez Meneses; Fernando Xavier Cornejo Valdez; Walter Javier Ycaza Pesantes; Nataly Judith Perez Rodriguez; Monica J. Herrera Plaza; Fernando Javier Añazco Campoverde; Ileana Ines Zambrano Esteves; William Javier Guedes Kuonqui; Jenny Mariela Cando Suárez - mariela; Monica Noralma Menendez Villacreses; Elsa Janeth Cisneros Calderon; Fernando Alberto Aizprua Calderon
<b>Asistentes opcionales:</b>	Sergio Francisco Alvarado Avila; Jenny Fernanda Vasco Casco; Nelida T.. Marin Gomez; Elsa Piedad Toala Araujo

Estimados,

Reciban un cordial y atento saludo.

Por la presente, me permito convocarles a mesa técnica con el propósito de revisar y analizar la propuesta de " LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL".

La reunión se llevará a cabo el jueves 19 de septiembre del presente año, a las 09:30 horas, en la sala de reuniones de la Dirección General de Gestión Ejecutiva.

Su participación es esencial para asegurar una discusión exhaustiva y productiva sobre este importante tema.

Sin más por el momento, les envío un cordial saludo,



ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL

CIUDAD DE  
TODOS

Ab. Oscar Nieto Silva

Analista de Seguimiento y Control de  
Fund, Corp y Ep Municipales  
Dirección General de Gestión Ejecutiva  
o.nieto@guayaquil.gov.ec

☎ 2594860 Ext. 7437

📍 Pichincha 605 entre Cevallos y 10 de Agosto

## Marlier Teresa Ramirez Meneses

---

<b>Asunto:</b>	MESA TÉCNICA - LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL.
<b>Ubicación:</b>	SALA DE REUNIONES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
<b>Comienzo:</b>	martes 24/9/2024 9:30
<b>Fin:</b>	martes 24/9/2024 13:00
<b>Periodicidad:</b>	(no disponible)
<b>Estado de la reunión:</b>	Aceptada
<b>Organizador:</b>	Oscar Nain Nieto Silva
<b>Asistentes necesarios:</b>	Luis Alfonso Saltos Espinoza; Xavier Andres Flores Aguirre; Susana Maria Iturralde Acosta; Fernando Andres Suarez Vodopivec; Francisco Andres Mendoza Velez; Cristhian Xavier Romero Morocho; Marlier Teresa Ramirez Meneses; Fernando Xavier Cornejo Valdez; Walter Javier Ycaza Pesantes; Nataly Judith Perez Rodriguez; Monica J. Herrera Plaza; Fernando Javier Añazco Campoverde; Ileana Ines Zambrano Esteves; William Javier Guedes Kuonqui; Jenny Mariela Cando Suárez - mariela; Monica Noralma Menendez Villacreses; Elsa Janeth Cisneros Calderon; Fernando Alberto Aizprua Calderon

Estimados,

Reciban un cordial y atento saludo.

Por la presente, me permito convocarles a mesa técnica con el propósito de revisar y analizar la propuesta de " LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL".

La reunión se llevará a cabo el martes 24 de septiembre del presente año, a las 09:30 horas, en la sala de reuniones de Ordenamiento Territorial

Su participación es esencial para asegurar una discusión exhaustiva y productiva sobre este importante tema.

Sin más por el momento, les envío un cordial saludo,



ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL

CIUDAD DE  
TODOS

Ab. Oscar Nieto Silva

Analista de Seguimiento y Control de  
Fund, Corp y Ep Municipales  
Dirección General de Gestión Ejecutiva

[osniefo@guayaquil.gov.ec](mailto:osniefo@guayaquil.gov.ec)

2564800 Ext. 7437

📍 Pichincha 605 entre Cristóbal Balboa y 10 de Agosto

## Marlier Teresa Ramirez Meneses

---

<b>Asunto:</b>	Cancelada: Cancelada: MESA TÉCNICA - LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL.
<b>Ubicación:</b>	sala de reuniones de la DUMCE
<b>Comienzo:</b>	miércoles 25/9/2024 10:00
<b>Fin:</b>	miércoles 25/9/2024 13:00
<b>Mostrar la hora como:</b>	Disponible
<b>Periodicidad:</b>	(no disponible)
<b>Estado de la reunión:</b>	Aceptada
<b>Organizador:</b>	Oscar Nain Nieto Silva
<b>Asistentes necesarios:</b>	Luis Alfonso Saltos Espinoza; Xavier Andres Flores Aguirre; Susana Maria Iturralde Acosta; Fernando Andres Suarez Vodopivec; Francisco Andres Mendoza Velez; Cristhian Xavier Romero Morocho; Marlier Teresa Ramirez Meneses; Fernando Xavier Cornejo Valdez; Walter Javier Ycaza Pesantes; Nataly Judith Perez Rodriguez; Monica J. Herrera Plaza; Fernando Javier Añazco Campoverde; Ileana Ines Zambrano Esteves; William Javier Guedes Kuonqui; Jenny Mariela Cando Suárez - mariela; Monica Noralma Menendez Villacreses; Elsa Janeth Cisneros Calderon; Fernando Alberto Aizprua Calderon; Natividad Apolonia Ramos Sellán; Isabel Cristina Tamariz Mata; Jeanneth Belgica Choez Vera
<b>Asistentes opcionales:</b>	Leonardo Enrique Alava Contreras
<b>Importancia:</b>	Alta

Estimados,

El día de hoy se cancela la mesa técnica a petición del asesor del alcalde en materia de DUMCE, debido a que procederán a revisar y analizar la parte técnica del cuerpo normativo.

Agradecemos su comprensión y les mantendremos informados sobre cualquier actualización.

Saludos cordiales,



ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL

CIUDAD DE  
TODOS

Ab. Oscar Nieto Silva

Analista de Seguimiento y Control de  
Fund, Corp y Ep Municipales  
Dirección General de Gestión Ejecutiva

[omnieto@guayaquil.gov.ec](mailto:omnieto@guayaquil.gov.ec)

2564800 Ext. 7437

Provincia 405 entre Clemente Basso y 10 de Agosto

## Marlier Teresa Ramirez Meneses

<b>Asunto:</b>	Cancelada: Cancelada: MESA TÉCNICA - LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL.
<b>Ubicación:</b>	Sala de reuniones de la DUMCE
<b>Comienzo:</b>	jueves 26/9/2024 9:30
<b>Fin:</b>	jueves 26/9/2024 13:00
<b>Mostrar la hora como:</b>	Disponible
<b>Periodicidad:</b>	(no disponible)
<b>Estado de la reunión:</b>	Aceptada
<b>Organizador:</b>	Oscar Nain Nieto Silva
<b>Asistentes necesarios:</b>	Luis Alfonso Saltos Espinoza; Xavier Andres Flores Aguirre; Susana Maria Iturralde Acosta; Fernando Andres Suarez Vodopivec; Francisco Andres Mendoza Velez; Cristhian Xavier Romero Morocho; Marlier Teresa Ramirez Meneses; Fernando Xavier Cornejo Valdez; Walter Javier Ycaza Pesantes; Nataly Judith Perez Rodriguez; Monica J. Herrera Plaza; Fernando Javier Añazco Campoverde; Ileana Ines Zambrano Esteves; William Javier Guedes Kuonqui; Jenny Mariela Cando Suárez - mariela; Monica Noralma Menendez Villacreses; Elsa Janeth Cisneros Calderon; Fernando Alberto Aizprua Calderon; Natividad Apolonia Ramos Sellán; Isabel Cristina Tamariz Mata; Jeanneth Belgica Choez Vera
<b>Asistentes opcionales:</b>	Leonardo Enrique Alava Contreras
<b>Importancia:</b>	Alta

Estimados,

El día de hoy se cancela la mesa técnica a petición del asesor del alcalde en materia de DUMCE, debido a que procederán a revisar y analizar la parte técnica del cuerpo normativo.

Agradecemos su comprensión y les mantendremos informados sobre cualquier actualización.

Saludos cordiales,



ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL

CIUDAD DE  
TODOS

Ab. Oscar Nieto Silva

Analista de Seguimiento y Control de  
Fund, Corp y Ep Municipales  
Dirección General de Gestión Ejecutiva

o.nieto@guayaquil.gov.ec

259-1800 Ext. 7437

📍 Pabellón 605 entre Clemente Estrella y 10 de Agosto



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**ALCALDIA**

Guayaquil, 29 de octubre de 2024  
**AG-AAA-2024-7057**

Señores  
Abg. Francisco Mendoza Vélez  
**PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**  
Fernando Cornejo Valdez  
**DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E)**  
Econ. Walter Ycaza Pesantes  
**DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA**  
Presente.-

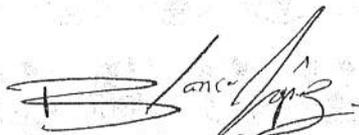
29 OCT 2024 11:51  
RECEBIDO  
HORA: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

De mis consideraciones:

Para su revisión e informes pertinentes, remito a ustedes el oficio DUMCE-2024-31220 de fecha 25 de octubre de 2024, que contiene el proyecto de "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", así como la respectiva Resolución emitida por el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil con fecha 29 de octubre de 2024.

Lo anterior, previo al conocimiento y resolución del Cuerpo Edilicio.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**



Blanca López Castro  
**ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)**

FCK/JTF/GBM

ANEXO: lo indicado  
Cód. 10572

cc.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Concejo Municipal  
Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, Coordinadora General Administrativa 2 – Secretaria General

M. I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL  
29 OCT 2024  
Hora: \_\_\_\_\_  
M. Ycaza  
ASESORÍA JURÍDICA

Recibido  
Leonay Plaw V  
29/10/2024  
22h00

## M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

### EL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL DE GUAYAQUIL

#### CONSIDERANDO

- QUE**, el artículo 264 número 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina como competencia exclusiva de los gobiernos municipales, la planificación del desarrollo cantonal y la formulación de los planes de ordenamiento territorial;
- QUE**, el artículo 54 letra e del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que entre las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados se encuentra la de elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial;
- QUE**, el artículo 55 letras a y b del COOTAD establece que entre las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados se encuentran la de planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
- QUE**, el artículo 57 letra e del cuerpo de normas antes invocado, instituye como una atribución de los concejos municipales, la aprobación del Plan Cantonal de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial, formulados de manera participativa con el Consejo Cantonal de Planificación y las instancias de participación ciudadana;
- QUE**, el artículo 29 número 1 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), establece como una de las funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados, el participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;
- QUE**, el artículo 46 del COPFP dispone que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, se formulan y actualizan con participación ciudadana, aplicando los mecanismos establecidos en la Constitución y la Ley;
- QUE**, el artículo 21 del Reglamento del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial son los instrumentos de Planificación que permiten la gestión concertada y articulada del territorio de los gobiernos autónomos descentralizados;
- QUE**, el artículo 66 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana define a los consejos locales de planificación, como espacios encargados de la formulación de los planes de desarrollo, así como de las políticas locales y sectoriales, elaboradas a partir de prioridades, objetivos estratégicos del territorio, al igual que, ejes y líneas de acción, definidos en las instancias de participación;

## M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, respecto del proyecto de "Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil" que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027, así como el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil.

2

- QUE,** el artículo 17 de la Ordenanza que regula el Sistema de Participación Ciudadana del cantón Guayaquil, atribuye al Consejo de Planificación Cantonal, su participación en el proceso de formulación de planes de desarrollo y ordenamiento territorial;
- QUE,** el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que los Planes de Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo;
- QUE,** el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo indica que el Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente;
- QUE,** el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo expidió la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, que tiene como objeto determinar los contenidos mínimos, el procedimiento básico de aprobación y el proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus Planes Urbanísticos Complementarios, a ser expedidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, siendo obligatoria su aplicación por parte de las entidades antes nombradas;
- QUE,** la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos define en su artículo 6 a los Planes de Uso y Gestión del Suelo como instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Permiten articular la norma urbanística con el referido plan con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía;
- QUE,** mediante oficio DUMCE-2024-31220 de fecha 25 de octubre de 2024, se presentó el proyecto de "**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL**", y se adjuntaron al mismo los informes de factibilidad técnica respecto del proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), así como los informes de factibilidad técnica y jurídica del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón de Guayaquil;
- QUE,** el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, se ha preocupado de consensuar el proyecto de "**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

## M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, respecto del proyecto de "Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil" que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027, así como el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil.

3

**DEL CANTÓN GUAYAQUIL**", que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027, así como el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil, que concretan de forma técnica y jurídica un modelo de ciudad territorial deseado, que responda a las necesidades actuales y futuras del cantón, promoviendo un crecimiento planificado, equitativo y equilibrado, enmarcado en la reconstrucción del tejido social y la reactivación económica;

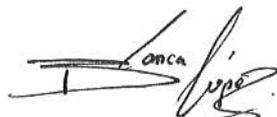
**EN** ejercicio de las atribuciones legales contempladas en el artículo 29 número 1 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas;

### RESUELVE

**EMITIR** su criterio favorable respecto del proyecto de "**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL**", que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027, así como el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil.

**DISPONER** el envío del proyecto de Ordenanza y contenido de la presente Resolución para conocimiento y aprobación por parte del Cuerpo Edilicio de Guayaquil, acorde a lo dispuesto en el Art. 57 letra e del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Art. 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

**DADA Y FIRMADA EN LA SESIÓN DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL DE GUAYAQUIL, CELEBRADA EN EL SALÓN DE LA CIUDAD "DR. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO Y MARURI", A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.**



Blanca López Castro  
ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)  
PRESIDENTA DEL CONSEJO  
DE PLANIFICACIÓN CANTONAL  
DE GUAYAQUIL



Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
SECRETARIO MUNICIPAL  
SECRETARIO DEL CONSEJO  
DE PLANIFICACIÓN CANTONAL  
DE GUAYAQUIL

## M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, respecto del proyecto de "Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil" que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027, así como el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil.

4

ECON. TERRY ÁLVAREZ RUIZ  
CONCEJAL DE GUAYAQUIL

ARQ. MIRIAM CUMBA ESCOBAR  
DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO,  
MOVILIDAD, CATASTRO Y  
EDIFICACIONES (E)

ARQ. CARLOS SUCO VALLE  
REPRESENTANTE DE LA UNIVERSIDAD  
DE GUAYAQUIL

ING. KATHERINE VILLAMARÍN UQUILLAS  
GERENTE DE GESTIÓN DE RIESGOS DE  
LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL  
PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS Y  
CONTROL DE SEGURIDAD DE  
GUAYAQUIL, SEGURA EP.

ARQ. SEGUNDO CABRERA RODRÍGUEZ  
REPRESENTANTE DE LA PARROQUIA  
XIMENA

ABG. TANIA GUERRERO ARMIJOS  
COORDINADORA GENERAL 1 DE LA  
DIRECCIÓN GENERAL DE AMBIENTE

SRA. ROSITA MUJICA ORTEGA  
REPRESENTANTE DE LA PARROQUIA  
PASCUALES

ARQ. ANA PÉNDOLA MANRIQUE  
JEFA DEPARTAMENTAL DE LA  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,  
MOVILIDAD, CATASTRO Y  
EDIFICACIONES

SRA. YOLANDA MENDOZA ANASTASIO  
PRESIDENTA DE LA JUNTA  
PARROQUIAL DE JUAN GÓMEZ  
RENDÓN Y REPRESENTANTE DE LAS  
JUNTAS PARROQUIALES



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**ALCALDIA**

**CONSEJO DE PLANIFICACIÓN  
CANTONAL DE GUAYAQUIL**

**CONVOCATORIA**

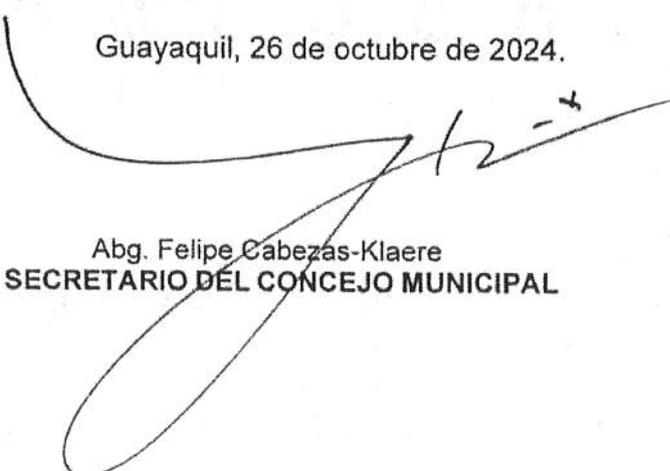
A fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 301 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la Disposición General Segunda de la Resolución 003-CTUGS-2019, en el artículo 42 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, así como en la "Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos"; y, en armonía con lo dispuesto en el artículo 19 de la "Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil", se **CONVOCA** a los integrantes del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, a la sesión que se realizará el día **martes 29 de octubre de 2024, a las 09:00**, en el **Salón de la Ciudad "Dr. José Joaquín de Olmedo y Maruri"** del Palacio Municipal, ubicado en la Plaza de la Administración 605 y República de Guayaquil.

**ORDEN DEL DÍA**

**PUNTO ÚNICO.-** Conocimiento y resolución por parte del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil referente al proyecto de la "*Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil*" que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027, así como, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil.

Guayaquil, 26 de octubre de 2024.

  
Aquiles Álvarez Henriques  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

  
Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL



**MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**  
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

*Secretaría del M. I. Concejo Municipal de Guayaquil*

**SESIÓN DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN  
CANTONAL DE GUAYAQUIL  
ACTA DE VOTACIÓN**

SESIÓN No. 2	HORA: 09H00	
MES: OCTUBRE	DIA: 29	AÑO: 2024

**ANTECEDENTES:** Convocatoria a sesión del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil  
**TEXTO DE MOCIÓN: Punto Único.-** Conocimiento y resolución por parte del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil referente al proyecto de la "Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil" que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027, así como el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil.

**AUTOR DE MOCIÓN:** BLANCA LÓPEZ CASTRO, ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)

**APOYO DE MOCIÓN:** ÁLVAREZ, SUCO, CUMBA, Y OTROS.

MIEMBROS DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL DE GUAYAQUIL	VOTACIÓN NOMINAL			
	A FAVOR	EN CONTRA	EN BLANCO	AUSENTE
1.- SRTA. BLANCA LÓPEZ CASTRO ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)	✓			
2.- ECON. TERRY ÁLVAREZ RUIZ CONCEJAL DE GUAYAQUIL	✓			
3.- ARQ. CARLOS ANDRÉS SUCO VALLE REPRESENTANTE DE LA UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL	✓			
4.- ARQ. SEGUNDO VIRGILIO CABRERA RODRÍGUEZ REPRESENTANTE DE LA PARROQUIA XIMENA	✓			
5.- SRA. ROSITA MARGARITA MUJICA ORTEGA REPRESENTANTE DE LA PARROQUIA PASCUALES	✓			
6.- SRA. YOLANDA MENDOZA ANASTACIO PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE JUAN GÓMEZ RENDÓN	✓			
7.- ARQ. MIRIAM CUMBA ESCOVAR DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES (E)	✓			
8.- ING. KATHERINE VILLAMARÍN UQUILLAS GERENTE DE GESTIÓN DE RIESGOS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS Y CONTROL DE SEGURIDAD DE GUAYAQUIL, SEGURA EP.	✓			
9.- ABG. TANIA GUERRERO ARMIJOS COORDINADORA GENERAL 1 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AMBIENTE	✓			
10.- ARQ. ANA PÉNDOLA MANRIQUE JEFA DEPARTAMENTAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES	✓			
<b>VOTO DIRIMENTE</b>				
<b>RESULTADO DE VOTACIÓN</b>				

(F) SECRETARIO DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL  
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Secretaría del M. I. Concejo Municipal de Guayaquil

## CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL DE GUAYAQUIL REGISTRO DE ASISTENCIA

MIEMBROS DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL DE GUAYAQUIL		FIRMA
1.- SRTA. BLANCA LÓPEZ CASTRO ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)		
2.- ECON. TERRY ÁLVAREZ RUIZ CONCEJAL DE GUAYAQUIL		
3.- ARQ. CARLOS ANDRÉS SUCO VALLE REPRESENTANTE DE LA UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL		
4.- ARQ. SEGUNDO VIRGILIO CABRERA RODRÍGUEZ REPRESENTANTE DE LA PARROQUIA XIMENA		
5.- SRA. ROSITA MARGARITA MUJICA ORTEGA REPRESENTANTE DE LA PARROQUIA PASCUALES		
6.- SRA. YOLANDA MENDOZA ANASTACIO PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE JUAN GÓMEZ RENDÓN		
7.- ARQ. MIRIAM CUMBA ESCOVAR DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES (E)		
8.- ING. KATHERINE VILLAMARÍN UQUILLAS GERENTE DE GESTIÓN DE RIESGOS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS Y CONTROL DE SEGURIDAD DE GUAYAQUIL, SEGURA EP.		
9.- ABG. TANIA GUERRERO ARMIJOS COORDINADORA GENERAL 1 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AMBIENTE		
10.- ARQ. ANA PÉNDOLA MANRIQUE JEFA DEPARTAMENTAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES		
SESIÓN No. 2	HORA: 09H00	
MES: OCTUBRE	DÍA: 29 AÑO: 2024	
		Abg. Felipe Cabezas-Klaere SECRETARIO DEL CONSEJO



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

C.B. M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
SECRETARIA MUNICIPAL  
**RECIBIDO** Guayaquil, 25 de octubre de 2024  
Oficio N° DUMCE-2024-31220

Señor  
Aquiles Álvarez Henriques  
Alcalde de Guayaquil  
Ciudad. -

25 OCT 2024 HORA 17:00  
RENE  
FIRMA 10572

**Asunto:** Proyecto de "Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil."

De mi consideración:

Mediante oficio LASE-PP-2024-001 del 23 de octubre de 2024, el Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza - Asesor del Alcalde, en virtud de las funciones que le fueron otorgadas mediante oficio No. AG-AAA-2024-3716 de fecha 18 de junio 2024, respecto a: "Coordinar con la Coordinación de Control y Procesos Legales de la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, la creación, reforma o derogatoria de ordenanzas en relación con el ordenamiento y planificación territorial. elementos urbanos, planes parciales, entre otros, para lo cual podrá coordinar con las demás direcciones municipales, según considere el caso" remitió el proyecto de "Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil".

Con memorando N° DUMCE-PPM-2024-16481 del 23 de octubre de 2024, la Arq. Ana Péndola en su calidad de Coordinadora General de Planificación, Proyecto y Movilidad (E) y la Arq. Fernanda Vasco, Jefe de Ordenamiento Territorial, en la parte pertinente indican:

"(...) En el informe de factibilidad Técnica se adjunta:

- Memoria Técnica de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (505 fojas).
- Memoria Gráfica del Plan de Uso y Gestión de Suelo (33 planos)
- Normativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo (cartografía y normas de edificación) (115 fojas)
- Informe de Participación y Socialización del PUGS (45 fojas)."

Con memorando N° DUMCE-PPM-2024-31212 del 24 de octubre de 2024, la Arq. Ana Péndola en su calidad de Coordinadora General de Planificación, Proyecto y Movilidad (E), emite su informe técnico de factibilidad relacionado al proyecto de "Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil".

Con memorando N° DUMCE-CPL-2024-16569, del 24 de octubre de 2024, el Abg. Fernando Suárez, Coordinador General de Control y Procesos Legales de esta Dirección emitió su pronunciamiento con relación al proyecto, señalando en lo pertinente:

"Es pertinente mencionar que como órgano asesor legal de la DUMCE se instruyó a la Coordinación de Planificación, Proyecto y Movilidad que dentro de su proyecto de ordenanza no se vulnere la constitución, leyes, reglamentos de nuestro ordenamiento jurídico ecuatoriano. Se aseveró que el proyecto de ordenanza no debe de transgredir norma jerárquica superior. Por tanto, una vez revisado el proyecto de ordenanza esta Coordinación General de Control y Procesos Legales no evidencia observaciones de orden legal para la continuidad del proceso legislativo. Razon por la cual se da la conformidad legal para que pase al Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil. Con la



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

*Resolución favorable del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil se debe de continuar con el procedimiento correspondiente hasta llegar a su aprobación final.*

Con memorando N° DUMCE-PPM-2024-16599 del 25 de octubre de 2024, la Arq. Ana Péndola en su calidad de Coordinadora General de Planificación, Proyecto y Movilidad (E) y la Arq. Fernanda Vasco, Jefe de Ordenamiento Territorial, en la parte pertinente indican:

*"(...) me permito realizar una actualización indispensable al anexo de "Normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo (cartografía y normas de edificación)" de 115 fojas remitido mediante memorando # DUMCE-PPM-OT-2024-16481 de fecha 23 de octubre del 2024, por el adjunto a este documento que contiene 117 fojas..."*

Al respecto, me permito precisar que, de conformidad con el Art. 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) la planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.

En armonía con lo anterior, la disposición transitoria quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prevé que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, deberán adecuar sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes, so pena de aplicar la sanción prevista en el Art. 106 numera 1 de la referida Ley.

Consonante con lo anterior, es un deber ineludible de esta administración la emisión de la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, misma que cuenta con la viabilidad técnico-jurídico.

Por lo expuesto, en mi calidad de Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E) acojo y me ratifico en los informes emitidos por la Coordinación General de Planificación, Proyecto y Movilidad, y la Coordinación General de Control y Procesos Legales, determinándose que el mismo es procedente y viable, motivo por el cual lo presento formalmente a su Autoridad a efectos que se disponga la convocatoria al Consejo Cantonal de Planificación para su correspondiente resolución.

Particular que remito para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Miriam Cumba Escobar  
**DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO  
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES (E)**

Elaborado por:	Abg. Susana Iturralde.
Revisado por:	Abg. Fernando Suárez Vodopivec Msc.- Coordinador General de Control y Procesos Legales 2
Con copia:	Archivo DUMCE-CA Abg. Felipe Cabezas-Klaere -Secretario General Ing. Fernando Comejo-Director General Ejecutivo. Abg. Francisco Mendoza -Procurador Síndico Municipal

-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481  
Guayaquil, 23 de octubre de 2024

**Para:** Arq. Miriam Lorena Cumba Escovar – Directora General Dirección de Urbanismo Movilidad, Catastro y Edificaciones (E)

**De:** Arq. Ana Pendola Manrique. - Coordinadora General de Planificación, Proyectos y Movilidad (E)

Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco -Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial.

**Asunto:** Informe de factibilidad técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2023-2027).

De nuestras consideraciones:

### 1. ANTECEDENTES

Mediante memorando Nro. DUPOT-2023-7109 de fecha 22 de septiembre de 2023, suscrito por el Arq. Luis Alfonso Saltos, Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial a la época y la Mgtr. Mónica Menéndez Asesora de Planificación de Proyectos y Cooperación, solicitaron a la máxima autoridad del GAD municipal del cantón Guayaquil autorizar la conformación del equipo técnico multidisciplinario conformado por las siguientes áreas municipales:

*"1. DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (...)"*

Mediante memorando Nro. AG-AAA-2023-3321, de fecha 23 de septiembre de 2023, suscrito por el Sr. Aquiles Alvarez Henriques Alcalde del Guayaquil en respuesta a memorando Nro. DUPOT-2023-7109, en el cual establece *"Visto el oficio de la referencia, el mismo que acojo en su contenido, y con el fin de cumplir con la normativa vigente al respecto de la planificación para el desarrollo, dispongo a ustedes conformar el Equipo Técnico Multidisciplinario que acompañará al proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo"*.

El Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, puesto en conocimiento mediante memorando SMG-AAA-2024-5525, de fecha 05 de abril de 2024, en su artículo 15 letra b) respecto a las funciones de la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones tiene la de *"Formular y actualizar de acuerdo con las leyes vigentes el ordenamiento territorial, urbanístico y el desarrollo urbano espacial y ocupación del territorio del cantón"*.

Mediante memorando Nro. DUMCE-PPM-OT-11356-2024, de fecha 16 de julio de 2024, suscrito por el Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, solicitan al Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastros y Edificaciones *"se designe al equipo técnico permanente de la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastros y Edificaciones para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil"*

Mediante memorando Nro. DUMCE-11359-2024, de fecha 16 de julio de 2024, suscrito por el Arq. Fernando Añazo C. Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastros y Edificaciones a la fecha, designa al equipo de trabajo DUMCE para el proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil conformado por funcionarios de cada una de las coordinaciones que pertenecen a DUMCE y adicionalmente solicita a la Coordinación General de Control de Procesos Legales se designe *"el funcionario responsable para la actualización de la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil"* *fr AL*

-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481

Guayaquil, 23 de octubre de 2024

Mediante memorando Nro. DUMCE-CPL-2024-11510, de fecha 19 de julio de 2024, suscrito por el Abg. Fernando Suárez Vodopivec Coordinador General de Control de Procesos Legales, en respuesta al memorando Nro. DUMCE-11359-2024 que solicitó *"se designe el funcionario responsable para la actualización de la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil"*, designando a la Abg. Susana Iturralde, Especialista Legal.

Mediante memorando Nro. DUMCE-CEM-2024-11460, de fecha 18 de julio de 2024, suscrito por la Arq. Gladys Zamora Coordinadora General 2 Control de Edificaciones y Control Minero en respuesta al memorando Nro. DUMCE-11359-2024 designa a los siguientes funcionarios:

Ing. Jefferson Valverde Mantilla. — Jefe Departamental Control de Edificaciones y Control Minero.  
Arq. Inés Santos. — Analista Técnico Control de Edificaciones y Minero 3  
Arq. Pablo Dueñas. — Analista Técnico Control de Edificaciones y Minero 2  
Arq. Gema Cardona. — Técnico Municipal 1  
Arq. Miriam Cumba. — Jefe Departamental de Urbanizaciones  
Ing. Janina Calle. — Analista Técnico Control de Edificaciones y Minero 6  
Arq. Lucia Zelaya. — Analista Técnico Control de Edificaciones y Minero  
Arq. Mariela Cercado. — Analista Técnico Control de Edificaciones y Minero 2  
Arq. Sergio Noritz. — Técnico DUMCE

Mediante memorando Nro. DUMCE-CA-2024-11553, de fecha 19 de julio de 2024, suscrito por la Arq. Hector Pino Coordinador General de Catastros y Avalúos en respuesta al memorando Nro. DUMCE-11359-2024 designa a los siguientes funcionarios:

Arq. Karina González Morales, MSc. Jefa Departamental de Catastro.  
Arq. Natasha Gámez Ayoví. Analista DUMCE 5.  
Arq. Jair García Pisco. Analista Técnico Catastro 3  
Geog. Martha Salas Ramírez Analista Técnico Catastro 3

Mediante memorando Nro. DUMCE-2024-27175 de fecha 23 de septiembre de 2024 suscrito por el Arq. Fernando Añazco C. Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastros y Edificaciones a la fecha y la Mgtr. Mónica Menéndez Asesora Alcaldía Planificación de Proyectos y Cooperación, solicitan a la máxima autoridad del GAD municipal del cantón Guayaquil la actualización del Equipo Técnico Multidisciplinario para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, conformado por las siguientes áreas municipales:

**"1. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD CATASTRO Y EDIFICACIONES (...)"**

Mediante memorando Nro. AG-AAA-2023-6173, de fecha 23 de septiembre de 2024, suscrito por el Sr. Aquiles Alvarez Henriques Alcalde del Guayaquil en respuesta a memorando Nro. DUMCE-2024-27175, en el cual establece *"A fin de cumplir con la normativa vigente, sirva el presente para actualizar la nómina de los funcionarios que conforman el mencionado equipo, encargado de liderar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2023-2027, quedando cada uno de ustedes designados para continuar con este proceso"*.

Mediante memorando Nro. DUMCE-PPM-OT-20244-15603, de fecha 1 de octubre de 2024, suscrito por el Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, y dirigido al Director de la DUMCE señalan lo siguiente: 

-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481

Guayaquil, 23 de octubre de 2024

En cumplimiento de la normativa legal vigente y de las funciones y responsabilidades establecidas en el Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, y siguiendo el cronograma previsto, se procedió a socializar y presentar la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2024-2027). La exposición general tuvo lugar en una reunión de trabajo celebrada el 27 de septiembre de 2024, a la que asistieron el Arq. Fernando Javier Añazco Campoverde, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, junto con el equipo técnico responsable de la actualización del plan.

(...)

5. Se informó que para la actualización de la subzona denominada Reglamento Interno (ZR-RI), se solicitó información a la Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero la cual en función de sus responsabilidades establecidas en el Reglamento Orgánico Funcional remitió información mediante los documentos: DECAM-CEUS-2021-25073 del 30 de julio de 2021, DECAM-CEUS-2023-32267 del 12 de diciembre del 2023, DUMCE-CEM-2024-12292 de fecha 14 agosto de 2024 y DUMCE-CEM-2024-14908 de fecha 20 de septiembre de 2024; de la información entregada por la Coordinación se presentó en la reunión varios hallazgos y observaciones, que son necesarios que sean aclarados, subsanados, o se amplie la información, previo a que estos se vean reflejados en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil.

(...)

En virtud de las novedades encontradas en la información remitida por parte de la Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero mediante memorando DECAM-CEUS-2021-25073 del 30 de julio de 2021, DECAM-CEUS-2023-32267 del 12 de diciembre del 2023, DUMCE-CEM-2024-12292 de fecha 14 agosto de 2024 y DUMCE-CEM-2024-14908 de fecha 20 de septiembre de 2024, y conforme los acuerdos establecidos en el acta de reunión del día viernes 27 de septiembre de 2024, es necesario que se solicite a través de su intermedio a la Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero en concordancia a sus funciones y responsabilidades establecidas en el Reglamento Orgánico Funcional del GAD municipal de Guayaquil que señala "Instrumentar la administración urbanística, a través de los procedimientos de autorización para urbanizar y edificar en el cantón, en cumplimiento de las ordenanzas vigentes aplicables a la materia, y otras normativas afines", y del Departamento de Control de Urbanizaciones "Mantener actualizadas las bases de datos de autorizaciones emitidas respecto a desarrollos urbanísticos"; un informe pormenorizado y debidamente justificado que valide la inclusión de estas subzonas en la actualización del PUGS y que contenga como mínimo, más no limitante los siguientes puntos:

- Ratificación o Rectificación para la inclusión o no en la actualización del PUGS de las urbanizaciones que cuentan con reglamento interno, debidamente aprobado por el organismo correspondiente a la fecha de su aprobación, se detalle el nombre de la urbanización, la fecha de aprobación, el documento de aprobación y la normativa urbanística aprobada. (adjuntar documentos de respaldo de aprobación y mapa físico y digital)
- Indicar los planes maestros debidamente aprobados, en donde se señale las etapas que cuentan con Reglamento Interno debidamente aprobado por el organismo correspondiente a la fecha de su aprobación, se justifique la inclusión o no inclusión en la actualización del PUGS, detallando el

-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481

Guayaquil, 23 de octubre de 2024

*nombre del plan maestro, la fecha de aprobación, documento de aprobación, el número de etapas aprobadas en el plan maestro, la etapa aprobada de la urbanización que cuente con reglamento interno, la fecha de aprobación, el documento de aprobación y la normativa urbanística aprobada. (adjuntar documentos de respaldo de aprobación y mapa físico y digital)*

- *En el caso de que previo a la aprobación del PUGS vigente **existan tipos de proyectos urbanísticos (urbanizaciones o planes maestros)** que cuenten o no con reglamentos internos y que establezcan una normativa urbanística propia; y, que fueron debidamente aprobados por el organismo competente a la fecha de aprobación, se justifique la inclusión o no inclusión en la actualización del PUGS, detallando el tipo de proyecto urbanístico (urbanizaciones o planes maestros), el año de aprobación, el documento de aprobación y la normativa urbanística aprobada en cada tipo. (adjuntar documentos de respaldo de aprobación y mapa físico y digital)*
- *En el caso de que posterior a la aprobación del PUGS vigente **existan tipos de proyectos urbanísticos (urbanizaciones o planes maestros)** que cuenten o no con reglamentos internos, se justifique la inclusión o no inclusión en la actualización del PUGS, detallando el tipo de proyecto urbanístico (urbanizaciones), el año de aprobación, el documento de aprobación y la normativa urbanística de cada tipo aprobada concordante con las determinantes establecidas en el PUGS. (adjuntar documentos de respaldo de aprobación y mapa físico y digital)*

Mediante memorando Nro. DUMCE-2024-15733, de fecha 2 de octubre de 2024, suscrito por el Arq. Fernando Añazco Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones a la fecha, solicitó a la Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero, se proporcione la información de acuerdo a los pronunciamientos requeridos en el memorando N° DUMCE-PPM-OT-2024-15603 de fecha 1 de octubre del 2024, sobre las subzonas de Reglamentos Internos (ZR-RI).

Mediante memorando Nro. DUMCE-CEM-2024-15907 de fecha 9 de octubre de 2024, suscrito por la Arq. Miriam Cumba Escovar Jefa Departamental de Control de Urbanizaciones y dirigido a la Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad entrega 8 fojas con tablas que señalan el nombre de la Urbanización y las Etapas y adicionalmente indica:

*(...) como resultado de la revisión remitida en los memorandos N° DECAM-CEUS-2021-25073 del 30 de julio de 2021, N° DECAM-CEUS-2023-32267 del 12 de diciembre del 2023, N° DUMCE-CEM-2024-12292 de fecha 14 agosto de 2024 y N° DUMCE-CEM-2024-14908 de fecha 20 de septiembre de 2024, respecto a los reglamentos internos solicitados por la Coordinación General de Planificación, Proyectos Movilidad en el marco de la actualización del PUGS, y una vez revisado el listado contenido en las 38 tablas remitidas por dicha Coordinación se anexa el listado de los Proyectos Urbanísticos que cuentan con Autorización de Inicio de Obras Urbanísticas y los respectivos Reglamentos Internos que actualmente se encuentran vigentes. Así mismo se ha precisado las Urbanizaciones que cuentan con Plan Maestro aprobado y aquellas que cuentan con normativa aprobada por el M.I. Concejo Cantonal.*

Mediante memorando Nro. DUMCE-2024-16120, de recibido el 10 de octubre de 2024, suscrito por el Arq. Fernando Añazco Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones a la fecha, dirigido a la Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero, realizó una insistencia al memorando Nro. DUMCE-2024-15733, toda vez que hasta la fecha la información solicitada no fue entregada conforme lo solicitado. *MA*

## 2. BASE LEGAL

### Constitución de la República del Ecuador

**Artículo 241.-** La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

**Artículo 264.-** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)

**Artículo 415.-** El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano (...)

### Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

**Artículo 54.-** Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:  
e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial (...),

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

- a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad (...);

### Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo

**Artículo 9.-** Ordenamiento territorial. El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. *NR*

-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481  
Guayaquil, 23 de octubre de 2024

La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.

**Artículo 11.-** Alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios (...):

3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

**Artículo 15.-** Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

**Artículo 27.-** Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.

#### **Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo**

**Artículo 8.-** Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales (...)

**Artículo 9.-** Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y Metropolitano. - Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior, los GAD municipales o metropolitanos podrán considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus PDOT: 

-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481

Guayaquil, 23 de octubre de 2024

- a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente.
- b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto.
- c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente.
- d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas.
- e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.
- f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos.
- g) Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración.

**Artículo 10.-** Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

**Artículo 11.-** Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente. *rv al*

-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481

Guayaquil, 23 de octubre de 2024

**Artículo 12.-** Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

**Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 "NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS"**

**Artículo 6.-** Definición del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

**Artículo 8.-** Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana. En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales Diferenciados.

**Artículo. 38.-** De la participación ciudadana. - La Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación, previo al inicio de formulación del PUGS, deberá listar y mapear los sectores que intervienen dentro del cantón con sus correspondientes actores sociales. Los criterios que se considerarán dentro de este mapeo serán de agrupación por temática de injerencia de los actores, su área de influencia específica, e influencia estratégica en el cantón.

Durante el proceso de formulación y ajuste del PUGS, los actores serán organizados para su respectiva participación en talleres y espacios adicionales, que servirán para recoger todas sus inquietudes y aportes durante todo el proceso.

Todos los talleres y reuniones de participación que se realicen con los actores al menos deberán contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos/desacuerdos, material fotográfico de respaldo. Estos documentos formarán parte de los anexos al expediente de formulación o actualización del PUGS que será presentado oportunamente al Concejo Cantonal de Planificación.

Se deberá tomar en consideración los aportes que realicen cada uno de los actores. En el caso, que no se consideren aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro

-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481

Guayaquil, 23 de octubre de 2024

del informe de factibilidad que remita la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación al Concejo Cantonal de Planificación Municipal o Metropolitano.

**Disposición General Segunda.** - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, deberán contar con un equipo técnico multidisciplinario interno o externo responsable de la formulación, socialización, ajuste y presentación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como de los respectivos Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan. Estos equipos deberán contar con los mínimos recursos tecnológicos que les permitan analizar, interpretar, y preparar toda la información relacionada con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como con los Planes Urbanísticos Complementarios.

**Resolución 012-CTUGS-2022 que contiene los "PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, EDIFICABILIDADES Y OCUPACIÓN DEL SUELO; Y LINEAMIENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS Y EL SUELO VACANTE"**

**Artículo. 7.-** Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.- Para la delimitación del suelo urbano, adicional a lo estipulado en la LOOTUGS y su reglamento general de aplicación, los GAD municipales o metropolitanos deberán considerar los siguientes lineamientos:

1. Se debe considerar de forma obligatoria el cumplimiento de las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad y conectividad, densidad edificatoria, ocupación, integración con la traza urbana y los otros parámetros técnicos definidos en las consideraciones específicas descritas en la presente resolución.
2. Se debe considerar la jerarquía de servicios definida en la presente resolución y que corresponde a dos categorías:
  - a. Esenciales, sin los cuales las personas no podrían tener posibilidad de vivir en condición digna; y,
  - b. Complementarios, permitirían incrementar la calidad de vida de la población; que permiten aplicar políticas y estrategias de avance que definan grados de prioridad en el proceso de consolidación de las áreas urbanas.
3. Se debe realizar un estudio morfológico de la estructura edificada, analizando cuantitativa y cualitativamente los elementos que la conforman, realizando un análisis cruzado con la información de riesgos de desastres del territorio.
4. La delimitación de las áreas que se consideren como urbanas, responderá al interés general y asegurarán la compensación equitativa de cargas y beneficios, considerando que las áreas urbanas pueden ser modificadas con la declaratoria de las zonas de expansión urbana o con cambios de uso de suelo.
5. La delimitación de las áreas que están en bosques protectores y/o áreas protegidas que se consideren como urbanas, deberán acoger los parámetros técnicos y lineamientos emitidos por el ente rector en materia de ambiente, y, además:
  - a. Considerar el plan de manejo del bosque protector, área protegida u otra forma de conservación.
  - b. En caso de bosques protectores, el GAD cantonal presentará a la Autoridad Ambiental un informe de evaluación de la funcionalidad de la categoría de conservación del área que potencialmente sería suelo urbano. La Autoridad Ambiental emitirá los respectivos lineamientos para la redelimitación y emitirá el respectivo informe de procedencia. ✓

Decreto Nro. 279 Reformas al Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo expedido mediante Decreto Ejecutivo No. 680 de 25 de febrero del 2019, expedido el 23 de mayo de 2024.

Artículo 2.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera por la siguiente:

*“TERCERA. – Por única vez, las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el periodo 2023-2027, adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hasta el 06 de noviembre de 2024”.*

La Resolución Administrativa AA-301-2024 la cual contiene el Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil que en su artículo 16 señala:

*COORDINACIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD RESPONSABLE:*

*Coordinador General 2.*

*Funciones y Responsabilidades Son principales funciones y responsabilidades de la Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad, las siguientes:*

*(...)*

*o) Elaborar, ejecutar y/o contratar los planes de uso y gestión de suelo PUGS y el plan de desarrollo y ordenamiento territorial - PDOT, así como sus modificaciones o actualizaciones, según las normativas vigentes;*

*DEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL RESPONSABLE:*

*Jefe Departamental.*

*Funciones y Responsabilidades Son principales funciones y responsabilidades del Departamento de Ordenamiento Territorial, las siguientes:*

*(...)*

*“c) Generar cartografía temática y mapas que sean requeridos por el ordenamiento territorial y urbanístico, la que deberá contener una base de datos geográficos susceptibles de ser anexado a la base existente y mapas temáticos, de acuerdo con la planificación del cantón. Esta competencia se realizará sobre la base a la cartografía del sistema de información geográfica (SIG) municipal;*

*d) Elaborar la planificación y supervisar la ejecución de los planes de uso y gestión de suelo - PUGS y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT, así como sus modificaciones o actualizaciones, según las normativas vigentes;”*

### 3. DESARROLLO

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) en su artículo 9 señala que la planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno; así mismo, el artículo 11 indica que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. También, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, así como el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. *FR*

-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481  
Guayaquil, 23 de octubre de 2024

La Ley ibidem en su artículo 27 determina que además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

El Reglamento a la LOOTUGS define al plan de uso y gestión de suelo (PUGS) como un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón.

El GAD Municipal de Guayaquil lleva a cabo una planificación estratégica integral, enmarcada en sus competencias exclusivas establecidas por la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Esta planificación está diseñada para responder a las necesidades específicas de su circunscripción territorial, asegurando una adecuada coordinación con la planificación nacional y una armonización con los diferentes niveles de gobierno. Su enfoque incluye la sostenibilidad urbana, el crecimiento ordenado, y la mejora continua de los servicios públicos, fomentando un desarrollo equilibrado que promueva el bienestar de los ciudadanos y el progreso de la ciudad.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil se estructura bajo el enfoque estratégico, siguiendo estrictamente las pautas establecidas por la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), su Reglamento y las resoluciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. La planificación se orienta a garantizar un desarrollo urbano ordenado y sostenible, promoviendo un uso eficiente del suelo que considere tanto las necesidades actuales como futuras de la ciudad.

Este plan busca equilibrar el crecimiento urbano con la conservación de áreas verdes y espacios públicos, asegurando un adecuado manejo de los recursos naturales y fomentando la resiliencia frente a los desafíos ambientales. Además, prioriza la conectividad vial, la densificación controlada de zonas urbanas, y la integración de áreas rurales, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y potenciar el desarrollo económico del cantón.

Alineado con las directrices nacionales y en coordinación con los distintos niveles de gobierno, este plan presenta una planificación territorial coherente, inclusiva y sostenible, abordando las dinámicas de expansión de la ciudad y proporcionando soluciones urbanísticas que se ajusten a los cambios socioeconómicos y demográficos del cantón.

En términos generales, El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón de Guayaquil se alinea con las disposiciones legales y normativas relevantes, asegurando así la conformidad y legalidad del proceso de planificación territorial, considera las restricciones y requisitos establecidos en la LOOTUGS y su Reglamento, así como cualquier orientación adicional proporcionada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo a través de sus resoluciones.

En este contexto, la LOOTUGS fue aprobada en el año 2016 y en su cuerpo normativo establece herramientas de planificación y de uso y gestión del suelo que permitan mantener las políticas de

-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481

Guayaquil, 23 de octubre de 2024

planificación urbana y ordenamiento territorial por un periodo de 12 años (vigencia de su componente estructurante) a través de los planes de uso y gestión del suelo. En el caso específico del cantón Guayaquil, el gobierno autónomo descentralizado municipal formuló y aprobó su primer Plan de Uso y Gestión del Suelo publicado en la Gaceta Oficial N.º 37 del 10 de septiembre de 2021, y en Registro Oficial N.º 1697, Edición del 30 de septiembre de 2021.

De lo anteriormente expuesto en el presente documento ratifica e incorpora el componente estructurante, aprobado en el artículo 10 de Gaceta 37 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil publicada el viernes 10 de septiembre de 2021, esto quiere decir en los siguientes anexos:

- 1 Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil.
- 2 Subclasificación del Suelo.
  - 2.1 Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal.
  - 2.2 Subclasificación del Suelo Urbano de las Cabeceras Parroquiales de Posorja, Juan Gómez Rendón, El Morro, Puná, Tenguel.
  - 2.3 Subclasificación del Suelo Urbano de Centros Poblados Cerecita, El consuelo, Daular y Puerto El Morro.
  - 2.4 Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Guayaquil.
  - 2.5 Suelo Rural de Expansión Urbana de la Cabecera Cantonal de Guayaquil por sector.
  - 2.6 Suelo Rural de Expansión Urbana de la cabecera Parroquial Tenguel.

El proceso técnico de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil ha sido liderado por el equipo técnico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE), en estrecha colaboración con un equipo multidisciplinario compuesto por técnicos de diversas direcciones y entidades adscritas al Municipio de Guayaquil. Cada uno de estos actores ha aportado, desde sus respectivas áreas de especialización, información clave y análisis detallados que han sido fundamentales para la elaboración y concreción del Plan. Esta participación conjunta ha asegurado un enfoque integral y una visión transversal, fortaleciendo la calidad y precisión del PUGS.

Adicionalmente a este proceso participativo para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, se han realizado reuniones con diversos actores de la sociedad civil, corporaciones, instituciones académicas, y entidades del sector público y privado. Entre los participantes se incluyen representantes de distintos niveles de gobierno, tanto central como seccional, con influencia en el territorio.

Este ejercicio ha facilitado la inclusión de múltiples voces en la toma de decisiones, abriendo espacios para que los involucrados expresen sus opiniones, inquietudes y propuestas sobre los temas en discusión. Además, este enfoque participativo ha ofrecido varios beneficios 1) Diversidad de perspectivas, 2) Legitimidad y transparencia, 3) Identificación de problemas locales, 4) Generación de soluciones creativas, 5) Compromiso y empoderamiento, 6) Construcción en consenso con diferentes actores. *psl*

**4. CONCLUSIÓN**

En cumplimiento de la normativa legal vigente y de las funciones y responsabilidades establecidas en el Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, y conforme a las competencias exclusivas determinadas para los gobiernos autónomos descentralizados municipales que es la de Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la

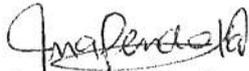
sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, se presenta para su revisión y aprobación pertinente el Informe de factibilidad técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2023-2027).

En el presente informe de factibilidad técnica se adjunta:

- Memoria Técnica de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (505 fojas)
- Memoria Gráfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo (33 planos)
- Normativa del Plan del Plan de Uso y Gestión del Suelo (cartografía y normas de edificación) (115 fojas)
- Informe de participación y socialización del PUGS (45 fojas)

Particular que informe para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Ana Pendola Manrique  
**COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN,  
PROYECTOS Y MOVILIDAD (E)**



Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco  
**JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL**

Producto	Elaborado por	Firma
Memoria Técnica del PUGS	Arq. Gino Mera	
	Arq. Evelyn Mite	
	Arq. Maria Elena Landivar	

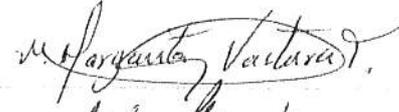
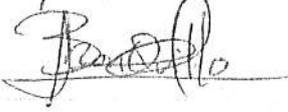
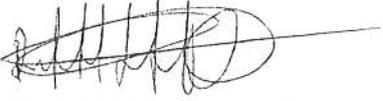
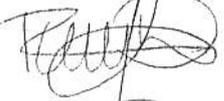
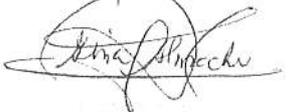


	Arq. Estefanía Cárdenas	
Memoria Gráfica del PUGS	Tnlg. Ricardo Defilippi	
	Arq. David Rojas	
	Arq. Diego Lozano	
Componente estructurante Clasificación del suelo	Urbano de la Cabecera Cantonal	Tnlg. Ricardo Defilippi 
	Urbano de las Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados	Arq. Fernando López 
	Rural	Arq. Alicia Alava 
Componente estructurante Subclasificación del suelo	Urbano de la Cabecera Cantonal	Tnlg. Ricardo Defilippi 
	Urbano de las Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados	Arq. Fernando López 
	Rural	Arq. Alicia Alava 
Componente Urbanístico	PIT Urbanos Cabecera Cantonal	Tnlg. Ricardo Defilippi 
	PIT Urbanos Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados	Arq. Fernando López 
	PIT Rurales	Arq. Alicia Alava 

RR



-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481  
Guayaquil, 23 de octubre de 2024

Componente Urbanístico	Usos de Suelo y Subzonas de la Cabecera Cantonal	Arq. Margarita Ventura	
		Arq. Jonathan Barrezueta	
		Arq. Carlos Borja	
		Arq. Wilmer Zuñiga	
		Arq. Rogger Salas	
	Usos de Suelo y Subzonas de las Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados	Arq. Fernando López	
		Ing. Byron Ronquillo	
	Usos de Suelo y Subzonas del suelo Rural	Arq. Alicia Alava	
		Arq. Carlos Borja	
	Normativa Urbana	Arq. Rogger Salas	
Arq. Alicia Alava			
Normativa Rural	Tnlg. Ricardo Defilippi		
	Arq. Gina Almachi		
	Arq. David Rojas		
Equipamientos			



-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481  
Guayaquil, 23 de octubre de 2024

Componente Urbanístico	Patrimonio Cultural y Asentamientos Humanos de Hecho	Ing. Darwin Pagalo	
		Arq. Ealeen Salazar	
		Ing. Byron Ronquillo	
		Arq. Karina Dominguez	
		Ing. Willdy Martillo	
		Ing. María José Suarez (AHH)	
		Arq. Dayana Añazco (Patrimonio)	
		Ing. Norma Zambrano (Patrimonio)	
		Arq. Karla Fong (Patrimonio)	
		Ing. Erika Peñafiel (Patrimonio)	
Sistema Vial	Urbano, Cantonal y Rural	Ing. Freddy Granda	
		Arq. Luis Paz	
		Arq. Rosa Tomalá	
		Ing. Darwin Pagalo	



Anexos:

Anexo	Contenido del Documento, Mapa o Tabla
<b>Anexo B</b>	<b>Memoria Técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo</b>
<b>Anexo No. 1</b>	<b>Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil</b>
<b>Anexo No. 2</b>	<b>Subclasificación del Suelo:</b>
2.1	Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal
2.2	Subclasificación del Suelo Urbano de las Cabeceras Parroquiales del Cantón Guayaquil.
2.3	Subclasificación del Suelo Urbano de Centros Poblados del Cantón Guayaquil.
2.4	Subclasificación del Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Guayaquil.
2.5	Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Guayaquil.
<b>Anexo No. 3</b>	<b>Sistema de Conectividad Vial del Cantón Guayaquil</b>
3.1	Estructura vial de la Cabecera Cantonal de Guayaquil – Red Vial Primaria y Secundaria
3.2	Sistema de conectividad vial del Cantón Guayaquil
3.3	Estructura vial de las Cabeceras Parroquiales Rurales del Cantón Guayaquil – Red Vial Primaria y Secundaria
3.4	Red del Sistema de Transporte Masivo – Metrovía
3.5	Red del Sistema de Movilidad Activa – Ciclovía
<b>Anexo No. 4</b>	<b>Cuadro de Jerarquización de Vías</b>
<b>Anexo No. 5</b>	<b>Demarcación Territorial Administrativa de la Cabecera Cantonal</b>
5.1	Áreas de Gestión Administrativa (AGA) de la Cabecera Cantonal.
5.2	Centralidades del Cantón Guayaquil
<b>Anexo No. 6</b>	<b>Polígonos de Intervención Territorial (PIT)</b>
6.1	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de la Cabecera Cantonal.
6.2	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de las Cabeceras de las Parroquias Rurales.
6.3	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de los Centros Poblados.
6.4	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos del Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Guayaquil
6.5	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos del Suelo Rural del Cantón Guayaquil
<b>Anexo No. 7</b>	<b>Usos de Suelo</b>
7.1	Usos de Suelo Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de la Cabecera Cantonal.
7.2	Tablas de compatibilidades de usos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de la Cabecera Cantonal.
7.3	Usos de Suelo Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de las Cabeceras Parroquiales.
7.4	Tablas de compatibilidades de usos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de las Cabeceras Parroquiales
7.5	Usos de Suelo Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de los Centros Poblados.
7.6	Tablas de compatibilidades de usos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de los Centros Poblados.
7.7	Usos Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Guayaquil.

248



-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16481  
Guayaquil, 23 de octubre de 2024

7.8	Tablas de compatibilidades de usos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Guayaquil.
7.9	Usos de Suelo Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del Suelo Rural del Cantón Guayaquil.
7.10	Tablas de compatibilidades de usos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del Suelo Rural del Cantón Guayaquil.
<b>Anexo No. 8</b>	<b>Subzonas de Usos, Ocupación y Edificabilidad</b>
8.1	Subzonas de la Cabecera Cantonal.
8.2	Subzonas de las Cabeceras Parroquiales.
8.3	Subzona de los Centros Poblados.
8.4	Subzonas Rurales de Expansión Urbana Cantón Guayaquil.
8.5	Subzonas Rurales del Cantón Guayaquil.
<b>Anexo No. 9</b>	<b>Cuadros de Usos, Ocupación y Edificabilidad</b>
9.1	Cuadro de subzonas del cantón Guayaquil por sus actividades generales.
9.2	Normas de edificación del Cantón Guayaquil
<b>Anexo No. 10</b>	<b>Afectaciones Generales del Cantón Guayaquil</b>
<b>Anexo No. 11</b>	<b>Polígonos de Vivienda de Interés Social.</b>
<b>Anexo No. 12</b>	<b>Zonas de Regularización Prioritaria y Especiales de Interés Social.</b>
<b>Anexo No. 13</b>	<b>Planes urbanísticos complementarios</b>
<b>Anexo No. 14</b>	<b>Zona de Incentivos al desarrollo</b>

Supervisado y revisado por:	Arq. Gino Mera Giler
Adjunto	DUPOT-2023-7109 de fecha 22 de septiembre de 2023 AG-AAA-2023-3321, de fecha 23 de septiembre de 2023 SMG-AAA-2024-5525, de fecha 5 de abril de 2024 DUMCE-PPM-OT-11356-2024, de fecha 16 de julio de 2024 DUMCE-11359-2024, de fecha 16 de julio de 2024 DUMCE-CPL-2024-11510, de fecha 19 de julio de 2024 DUMCE-CEM-2024-11460, de fecha 18 de julio de 2024 DUMCE-11359-2024, de fecha 19 de julio de 2024 DUMCE-CA-2024-11553, de fecha 19 de julio de 2024 DUMCE-2024-27175 de fecha 23 de septiembre de 2024 AG-AAA-2023-6173, de fecha 23 de septiembre de 2024 DUMCE-PPM-OT-2024-15603, de fecha 1 de octubre de 2024 DUMCE-2024-15733, de fecha 2 de octubre de 2024 DUMCE-CEM-2024-15907 de fecha 9 de octubre de 2024 DUMCE-2024-16120, de fecha 8 de octubre de 2024
Con copia:	Abg. Fernando Suárez – Coordinación General de Control de Procesos Legales Mgtr. Mónica Menéndez V. Coordinadora General 2- Alcaldía Asesoría de Planificación de Proyectos y Cooperación Archivo DUMCE



Guayaquil, 24 de octubre de 2024  
**Memorando No. DUMCE-CPL-2024-16569**

**Para:** Arq. Miriam Cumba Escovar.  
**Directora General de Urbanismo, Movilidad y Edificaciones (E)**

**De:** Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Msc.  
**Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales.**

**Asunto:** Proyecto de “Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil.”

De mi consideración:

Por medio del presente y en atención al proyecto de “*Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil*”, me permito señalar lo siguiente:

**ANTECEDENTES. -**

Mediante oficio LASE-PP-2024-001 del 23 de octubre de 2024, el Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza - Asesor del Alcalde, en virtud de las funciones que le fueron otorgadas mediante oficio No. AG-AAA-2024-3716 de fecha 18 de junio 2024, respecto a: “*Coordinar con la Coordinación de Control y Procesos Legales de la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, la creación, reforma o derogatoria de ordenanzas en relación con el ordenamiento y planificación territorial. elementos urbanos, planes parciales, entre otros, para lo cual podrá coordinar con las demás direcciones municipales, según considere el caso*” remitió el proyecto de “*Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil*”.

**PRONUNCIAMIENTO DE LA COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGALES. -**

Expuestos los antecedentes antes citados, y en cumplimiento al Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (en adelante “ROF”) expedido mediante Resolución Administrativa No. AA-301-2024 de fecha 14 de junio de 2024, en el cual se establece lo siguiente:

**DUMCE:**

**COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL Y PROCESOS LEGALES**

(...)

*Funciones y Responsabilidades*

*Son principales funciones y responsabilidades de la Coordinación General de Control y Procesos Legales, las siguientes:*

a) *Coordinar y asesorar legalmente en la elaboración de proyectos de normativa jurídica de competencia de esta dirección general; planteadas por las coordinaciones generales, coordinaciones técnicas, departamentos (...)*

Esta Coordinación General de Procesos Legales, evidenciando la obligación legal de cumplir la actualización del PDOT y PUGS, conforme lo expresa la Ley Orgánica de Ordenamiento

Guayaquil, 24 de octubre de 2024

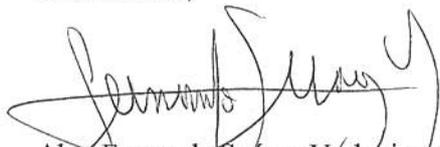
**Memorando No. DUMCE-CPL-2024-16569**

Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su Reglamento, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) así como la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos; es preciso mencionar que ha cumplido con la asesoría legal en la elaboración del proyecto de Ordenanza, la cual desde el enfoque técnico, realizado por la parte técnica responsable, se ha consignado en el mencionado cuerpo normativo el cumplimiento con la normativa puesta en conocimiento al área técnica, entre otras, por parte de la presente Coordinación, así como el cumplimiento del Proceso de Participación Ciudadana durante la formulación y ajuste del proyecto normativo.

Es pertinente mencionar que como órgano asesor legal de la DUMCE se instruyó a la Coordinación de Planificación, Proyecto y Movilidad que dentro de su proyecto de ordenanza no se vulnere la constitución, leyes, reglamentos de nuestro ordenamiento jurídico ecuatoriano. Se aseveró que el proyecto de ordenanza no debe de transgredir norma jerárquica superior. Por tanto, una vez revisado el proyecto de ordenanza esta Coordinación General de Control y Procesos Legales no evidencia observaciones de orden legal para la continuidad del proceso legislativo. Razon por la cual se da la conformidad legal para que pase al Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil. Con la Resolución favorable del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil se debe de continuar con el procedimiento correspondiente hasta llegar a su aprobación final.

Particular que se comunica para los fines consiguientes.

Atentamente,



Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Msc

**COORDINADOR GENERAL 2 DE CONTROL Y PROCESOS LEGALES**

Elaborado por:	- Abg. Susana Iturralde A. -- Especialista Legal 2.
Con copia:	- Arq. Miriam Cumba Escovar. -- Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones. (E) - Archivo DUMCE.



POR UNA GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**  
Cobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de octubre de 2024

Memorando No. DUMCE-PPM-2024-31212

21 OCT 2024

RECIBIDO  
DUMCE

**Para:** Arq. Miriam Cumba Escovar - DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES (E).

**De:** Arq. Ana Pendola Manrique - COORDINADORA GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD (E)

**Asunto:** PROYECTO DE ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLA DE USO Y GESTIÓM DEL SUELO EL CANTÓN GUAYAQUIL.

**REF.:** Oficio No. LASE-PP-2024-001 del 23 de octubre del 2024.

De mi consideración:

En relación con el oficio de la referencia emitido por el Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza ASESOR DE ALCALDIA, mediante el cual remite el PROYECTO DE ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLA DE USO Y GESTIÓM DEL SUELO EL CANTÓN GUAYAQUIL, el cual previamente fue revisado, analizado y aprobado por haberlo remitido el Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, el cual en su informe a texto expreso indica que dicho proyecto de ordenanza fue debidamente trabajado de forma COORDINADA entre la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones – DUMCE-, Procuraduría Síndica Municipal, Dirección Ejecutiva y otros actores; al respecto comunico a usted lo siguiente:

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) en su artículo 9 señala que la planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno; así mismo, el artículo 11 indica que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. También, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, así como el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

La Ley ibidem en su artículo 27 determina que además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

El Reglamento a la LOOTUGS define al plan de uso y gestión de suelo (PUGS) como un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón.





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Memorando No. DUMCE-PPM-2024-31212

La Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad, conforme a sus funciones, procedió a revisar el documento enviado, el mismo que ha sido revisado y consensuado con Procuraduría Síndica Municipal, Dirección Ejecutiva, en coordinación directa y considerando el criterio técnico en el ámbito urbano y de planificación del Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza Asesor de Alcaldía, proyecto que se considera **técnicamente factible en su contenido**.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Arq. Ana Pendota Manrique

**COORDINADORA GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS, Y MOVILIDAD (E)**

Elaborado por:	Arq. Erika Menoscal A.
Revisado por:	Arq. Byron Yaguana Díaz
Adjunto:	Oficio No. LASE-PP-2024-001 del 23 de octubre del 2024.
Con copia:	Abg. Felipe Cabezas- Klaere - SECRETARIA GENERAL Abg. Fernando Suarez – COORDINADOR GENERAL DE CONTROL DE PROCESOS LEGALES DE LA DUMCE Abg. Marlier Ramirez – COORDINADOR TÉCNICO DE SEGUIMIENTO Y CONTROLS DE FUND. CORP., Y EPM Abg. Cristian Romero – PROCURADURÍA SÍNDICA MUNICIPAL Abg. Susana Iturralde – ESPECIALISTA LEGAL DUMCE Archivo DUMCE





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16599

Guayaquil, 25 de octubre de 2024

**Para:** Arq. Miriam Lorena Cumba Escovar – **Directora General Dirección de Urbanismo Movilidad, Catastro y Edificaciones (E)**

**De:** Arq. Ana Pendola Manrique. - **Coordinadora General de Planificación, Proyectos y Movilidad (E)**

Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco -**Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial.**

**Asunto:** Alcance al memorando Nro. DUMCE-PPM-OT-2024-16481

De nuestras consideraciones:

### 1. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. AA-2024-230, de fecha 16 de octubre de 2024, suscrito por el Equipo Multidisciplinario designado por la máxima autoridad para el proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT y Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante memorando oficio AG-AAA-2023-6173, de fecha 23 de septiembre de 2024, entrega el "Informe de conformidad técnica del contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT 2023-2027.

Mediante oficio Nro. AA-2024-238, de fecha 22 de octubre de 2024, en referencia al oficio Nro. AA-2024-230, suscrito por la Mgtr. Mónica Menéndez Asesora de Alcaldía de Planificación de Proyectos y Cooperación, en su parte pertinente señala:

*"En el marco del proceso del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil 2023-2027, que el GAD Municipal de Guayaquil ha ejecutado para cumplimiento de la normativa vigente al respecto, y con el fin de continuar el respectivo trámite, sírvase encontrar en adjunto los siguientes documentos:*

- *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil 2023-2027*
- *informe de conformidad técnica del equipo técnico multidisciplinario con los siguientes anexos*
- *anexo 1: informe de participación y socialización del PDOT del cantón Guayaquil 2023-2027*
- *anexo 2: informe de observaciones y recomendaciones del PDOT del cantón Guayaquil 2023-2027"*

Mediante oficio Nro. AG-AAA-2024-6944, de fecha 23 de octubre de 2024, la máxima autoridad remite a la Arq. Miriam Cumba Escovar, Directora General Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E) para su conocimiento y trámite pertinente el oficio Nro. AA-2024-238 el cual contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil e Informe de conformidad técnica del Equipo Técnico Multidisciplinarios, con los anexos que menciona el mismo.

Mediante memorando Nro. DUMCE-PM-OT-2024-16481, de fecha 23 de octubre de 2024, suscrito por el equipo técnico que participó en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y dirigido a la Arq.



**-Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-16599**

Guayaquil, 25 de octubre de 2024

Miriam Cumba Escovar Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E), se entregó el Informe de factibilidad técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2023-2027), para su revisión y aprobación en el marco de las atribuciones y responsabilidades de la Dirección que señalan:

- “a) Formular, dirigir, coordinar y proponer el desarrollo urbanístico del cantón Guayaquil;*  
*b) Formular y actualizar de acuerdo con las leyes vigentes el ordenamiento territorial, urbanístico y el desarrollo urbano espacial y ocupación de territorio del cantón”, a*

Adicionalmente en la parte pertinente del memorando Nro. DUMCE-PM-OT-2024-16481, de fecha 23 de octubre de 2024, se señala:

*“En el presente informe de factibilidad técnica se adjunta:*

- *Memoria Técnica de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (505 fojas)*
- *Memoria Gráfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo (33 planos)*
- *Normativa del Plan del Plan de Uso y Gestión del Suelo (cartografía y normas de edificación) (115 fojas)*
- *Informe de participación y socialización del PUGS (45 fojas)”*

### 3. DESARROLLO

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 señala que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados; respecto a las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales el artículo 264 determina que una de ellas es la de *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”*

El artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto a las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales establece que deben *“Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial (...)”*,

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) en su artículo 9 define al Ordenamiento Territorial como *“el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados”*; y, adicionalmente indica que la planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.

A su vez el artículo 27 de la LOOTUGS determina que además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo (PUGS) que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

#### 4. CONCLUSIÓN

En virtud de lo anteriormente expuesto se realiza un alcance al memorando Nro. DUMCE-PM-OT-2024-16481 de fecha 23 de octubre de 2024 y se traslada:

El oficio Nro. AA-2024-230, de fecha 16 de octubre de 2024, suscrito por el Equipo Técnico Multidisciplinario que entrega el "Informe de conformidad técnica del contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT 2023-2027.

El oficio Nro. AA-2024-238, de fecha 22 de octubre de 2024, que en su parte pertinente señala:

*"En el marco del proceso del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil 2023-2027, que el GAD Municipal de Guayaquil ha ejecutado para cumplimiento de la normativa vigente al respecto, y con el fin de continuar el respectivo trámite, sírvase encontrar en adjunto los siguientes documentos:*

- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil 2023-2027
- informe de conformidad técnica del equipo técnico multidisciplinario con los siguientes anexos
- anexo 1: informe de participación y socialización del PDOT del cantón Guayaquil 2023-2027
- anexo 2: informe de observaciones y recomendaciones del PDOT del cantón Guayaquil 2023-2027"

Adicionalmente, me permito realizar una actualización indispensable al anexo de "Normativa del Plan del Plan de Uso y Gestión del Suelo (cartografía y normas de edificación) " de 115 fojas remitido mediante memorando Nro. DUMCE-PPM-OT-2024-16481 de fecha 23 de octubre de 2024, por el adjunto a este documento que contiene 117 fojas.

Cabe indicar que los documentos mencionados fueron elaborados en un trabajo conjunto entre todas las áreas pertinentes de la gran corporación municipal liderado por la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones y coordinado desde la Asesoría de Planificación de Proyectos y Cooperación.

Particular que informe para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Ana Pendola Manrique

**COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN,  
PROYECTOS Y MOVILIDAD (E)**



Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco

**JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL**

Con copia:

Abg. Fernando Suárez – Coordinación General de Control de Procesos Legales  
Mgtr. Mónica Menéndez V. Coordinadora General 2- Alcaldía Asesoría de  
Planificación de Proyectos y Cooperación  
Archivo DUMCE

23 OCT 2024  
RECIBIDO  
DUMCE  
UNIDAD DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Guayaquil, 23 de Octubre del 2024  
LASE-PP-2024-001

Arquitecta  
Miriam Cumba  
**Directora General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E)**  
**M.I. Municipio de Guayaquil**  
En su despacho.-

Ref.: Proyecto de Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil

De mis consideraciones:

Remito a usted el "proyecto de ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil" que ha sido trabajado de forma COORDINADA entre la DUMCE, Procuraduría Síndica Municipal, Dirección Ejecutiva y otros actores.

Pongo a su disposición a fin de que, pueda ser revisado por las coordinaciones correspondientes de la Dirección de la DUMCE y emitan su pronunciamiento de factibilidad.

Atentamente



Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza  
**ASESOR DE ALCALDIA**

Elaborado por:	LASE
Adjunto:	Proyecto de Ordenanza en formato físico y digital en un PEN DRIVE
Con copia:	Abg. Fernando Suárez - Coordinador General de Control y Procesos Legales de la DUMCE Abg. Marlier Ramírez - Coordinador Técnico de Seguimiento y Control de Fund. Corp., Y EPM Abg. Cristian Romero - Procuraduría Síndica Municipal Abg. Susana Iturralde - Especialista Legal DUMCE Xavier Flores. Asesor de Alcaldía

## **M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) en su artículo 9 señala que la planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno; así mismo, el artículo 11 indica que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. También, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, así como el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

La Ley ibidem en su artículo 27 determina que además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

El Reglamento a la LOOTUGS define al plan de uso y gestión de suelo (PUGS) como un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón.

El GAD Municipal de Guayaquil lleva a cabo una planificación estratégica integral, enmarcada en sus competencias exclusivas establecidas por la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Esta planificación está diseñada para responder a las necesidades específicas de su circunscripción territorial, asegurando una adecuada coordinación con la planificación nacional y una armonización con los diferentes niveles de gobierno. Su enfoque incluye la sostenibilidad urbana, el crecimiento ordenado, y la mejora continua de los servicios públicos, fomentando un desarrollo equilibrado que promueva el bienestar de los ciudadanos y el progreso de la ciudad.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil se estructura bajo el enfoque estratégico, siguiendo estrictamente las pautas establecidas por la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), su Reglamento y las resoluciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. La planificación se orienta a garantizar un desarrollo urbano ordenado y sostenible, promoviendo un uso eficiente del suelo que considere tanto las necesidades actuales como futuras de la ciudad.

Este plan busca equilibrar el crecimiento urbano con la conservación de áreas verdes y espacios públicos, asegurando un adecuado manejo de los recursos naturales y fomentando la resiliencia frente a los desafíos ambientales. Además, prioriza la conectividad vial, la densificación controlada de zonas urbanas, y la integración de áreas rurales, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y potenciar el desarrollo económico del cantón.

Alineado con las directrices nacionales y en coordinación con los distintos niveles de gobierno, este plan presenta una planificación territorial coherente, inclusiva y sostenible, abordando las dinámicas de expansión de la ciudad y proporcionando soluciones urbanísticas que se ajusten a los cambios socioeconómicos y demográficos del cantón.

En términos generales, El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón de Guayaquil se alinea con las disposiciones legales y normativas relevantes, asegurando así la conformidad y legalidad del proceso de planificación territorial, considera las restricciones y requisitos establecidos en la LOOTUGS y su Reglamento, así como cualquier orientación adicional proporcionada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo a través de sus resoluciones.

En este contexto, la LOOTUGS fue aprobada en el año 2016 y en su cuerpo normativo establece herramientas de planificación y de uso y gestión del suelo que permitan mantener las políticas de planificación urbana y ordenamiento territorial por un periodo de 12 años (vigencia de su componente estructurante) a través de los planes de uso y gestión del suelo. En el caso específico del cantón Guayaquil, el gobierno autónomo descentralizado municipal formuló y aprobó su primer Plan de Uso y Gestión del Suelo publicado en la Gaceta Oficial N.º 37 del 10 de septiembre de 2021, y en Registro Oficial N.º 1697, Edición del 30 de septiembre de 2021.

De lo anteriormente expuesto en el presente documento ratifica e incorpora el componente estructurante, aprobado en el artículo 10 de Gaceta 37 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil publicada el viernes 10 de septiembre de 2021, esto quiere decir en los siguientes anexos:

- 1 Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil.
- 2 Subclasificación del Suelo.
  - 2.1 Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal.
  - 2.2 Subclasificación del Suelo Urbano de las Cabeceras Parroquiales de Posorja, Juan Gómez Rendón, El Morro, Puná, Tenguel.
  - 2.3 Subclasificación del Suelo Urbano de Centros Poblados Cerecita, El consuelo, Daular y Puerto El Morro.
  - 2.4 Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Guayaquil.
  - 2.5 Suelo Rural de Expansión Urbana de la Cabecera Cantonal de Guayaquil por sector.
  - 2.6 Suelo Rural de Expansión Urbana de la cabecera Parroquial Tenguel.

El proceso técnico de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil ha sido liderado por el equipo técnico de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE), en estrecha colaboración con un equipo multidisciplinario compuesto por técnicos de diversas direcciones y entidades adscritas al Municipio de Guayaquil. Cada uno de estos actores ha aportado, desde sus respectivas áreas de especialización, información clave y análisis detallados que han sido fundamentales para la elaboración y concreción del Plan. Esta participación conjunta ha asegurado un enfoque integral y una visión transversal, fortaleciendo la calidad y precisión del PUGS.

Adicionalmente a este proceso participativo para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, se han realizado reuniones con diversos actores de la sociedad civil, corporaciones, instituciones académicas, y entidades del sector público y privado. Entre los participantes se incluyen representantes de distintos niveles de gobierno, tanto central como seccional, con influencia en el territorio.

Este ejercicio ha facilitado la inclusión de múltiples voces en la toma de decisiones, abriendo espacios para que los involucrados expresen sus opiniones, inquietudes y propuestas sobre los temas en discusión. Además, este enfoque participativo ha ofrecido varios beneficios 1) Diversidad de perspectivas, 2) Legitimidad y transparencia, 3) Identificación de problemas locales, 4) Generación de soluciones creativas, 5) Compromiso y empoderamiento, 6) Construcción en consenso con diferentes actores.

#### 4. CONCLUSIÓN

En cumplimiento de la normativa legal vigente y de las funciones y responsabilidades establecidas en el Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, y conforme a las competencias exclusivas determinadas para los gobiernos autónomos descentralizados municipales que es la de Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, se presenta para su revisión y aprobación pertinente el Informe de factibilidad técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2023-2027).

### **M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

#### **CONSIDERANDO:**

- QUE**, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.
- QUE**, el artículo 66 numeral 27 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza a las personas el derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza.
- QUE**, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia,

eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

- QUE,** el artículo 238 de la Norma Suprema indica que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.
- QUE,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- QUE,** el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador plantea que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.
- QUE,** la Carta Magna establece en el artículo 253 que cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por el alcalde y los concejales elegidos por votación popular; siendo el alcalde la máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente.
- QUE,** el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre las cuales se encuentra la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural.
- QUE,** en el artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador se prevé el régimen de desarrollo que *-entre otros-* tiene el objetivo de promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.
- QUE,** el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.
- QUE,** el artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.
- QUE,** el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil o GADM-G) es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, con capacidad para realizar los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y competencias, al tenor de lo establecido en el artículo 53 del COOTAD.

- QUE**, el artículo 54 letra e) del COOTAD establece que entre las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados se encuentra la de elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas.
- QUE**, el artículo 55 letras a) y b) del COOTAD establece que entre las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados se encuentran la de planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- QUE**, el artículo 57 letras a) del COOTAD establece que al Concejo Municipal le corresponde *-entre otras cosas-* el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.
- QUE**, el artículo 57 letras e) y x) del COOTAD, establece que al Concejo Municipal le corresponde *-entre otras cosas-* aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; además, regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.
- QUE**, el artículo 60 letras a) y b) del COOTAD, establece que le corresponde al alcalde ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; así como ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal.
- QUE**, artículo 60 letra f) del COOTAD, establece que le corresponde al alcalde dirigir la elaboración del plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, en concordancia con el plan nacional de desarrollo y los planes de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la plurinacionalidad, interculturalidad y respeto a la diversidad, con la participación ciudadana y de otros actores del sector público y la sociedad; para lo cual presidirá las sesiones del consejo cantonal de planificación y promoverá la constitución de las instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la ley.
- QUE**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) establece en su artículo 1 como su objeto, el de fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que inciden significativamente sobre el territorio o lo ocupen para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, hábitat seguro y

saludable y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con la competencias de los diferentes niveles de gobierno.

- QUE,** el artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece como unos de sus fines, el orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano y la vivienda adecuada y digna, promover un uso eficiente equitativo racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios directrices y lineamientos y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio; y definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
- QUE,** la LOOTUGS establece en su artículo 12 que los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial y cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios aprobados por los respectivos gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias.
- QUE,** el artículo 14 de la LOOTUGS indica que el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.
- QUE,** el artículo 15 de la ley ibidem, determina que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.
- QUE,** el artículo 27 de la LOOTUGS, especifica que además de lo establecido en el código orgánico de planificación y finanzas públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.
- QUE,** el artículo 44 de la LOOTUGS define a la gestión del suelo como la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- QUE,** el artículo 91 de la LOOTUGS establece como una de las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la expedición de actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.

- QUE,** el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.
- QUE,** el artículo 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto.
- QUE,** el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.
- QUE,** el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados considerarán la propuesta de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno, así como el Plan Nacional de Desarrollo vigente.
- QUE,** el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.
- QUE,** el artículo 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados.
- QUE,** el artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas prevé que para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado.
- QUE,** el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente.
- QUE,** el artículo 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado
- QUE,** el artículo 50 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas indica que los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las

metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

- QUE,** el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos.
- QUE,** el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.
- QUE,** el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que el Plan de uso y gestión del suelo, será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o metropolitana que contiene el plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.
- QUE,** el artículo 21 del Reglamento del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial son los instrumentos de Planificación que permiten la gestión concertada y articulada del territorio de los gobiernos autónomos descentralizados.
- QUE,** el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo expidió la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos que tiene como objeto determinar los contenidos mínimos, el procedimiento básico de aprobación y el proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo - PUGS y sus Planes Urbanísticos Complementarios, a ser expedidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos – GADM, siendo obligatoria su aplicación por parte de las entidades antes nombradas.
- QUE,** la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos define en su artículo 6 a los Planes de Uso y Gestión del Suelo como instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquiles y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

**QUE**, la norma ibidem en su artículo 7 establece que los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual. Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

**QUE**, el artículo 8 de la norma ibidem establece que el componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana.

En ejercicio de la facultad normativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 7, 57 letra a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y  
GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL**

**TITULO I  
DE LAS GENERALIDADES**

**CAPÍTULO I  
OBJETO, ÁMBITO Y OBJETIVOS**

**Art. 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil, para establecer los principios y normas que rigen el ejercicio de las funciones y competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

**Art. 2.- Ámbito.** - Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán de manera obligatoria en el Cantón Guayaquil.

**Art. 3.- Objetivos.**- Diseñar un modelo de estructura urbana y rural fundamentada en sus fortalezas y potencialidades, considerando como ejes de su planificación principios de inclusividad, resiliencia, de adecuada vinculación de lo urbano con lo rural, de mejoramiento de la productividad y ambientalmente sostenible, para lo cual se ha realizado un diagnóstico de la situación actual de los principales centros poblados para posteriormente entrar en el proceso de planificación y su concreción en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, apegándose a la normativa dispuesta en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su Reglamento y la “Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de Los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos”, llegando a generar un ordenamiento del territorio y de proveer un tratamiento urbanístico adecuado a cada unidad territorial, tomando como referencia la proyección de población a 12 años, tiempo de vigencia del PUGS, desde la promulgación de la “Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 37 del viernes 10 de septiembre de 2021.

## CAPÍTULO II DEFINICIONES

**Art. 4.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Cantón Guayaquil.** -El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Guayaquil es el instrumento de planificación que contiene las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo que permiten la gestión concertada y articulada del territorio y tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado que responda a las necesidades actuales y futuras del cantón, promoviendo un crecimiento planificado, equitativo y equilibrado, enmarcado en la reconstrucción del tejido social y la reactivación económica.

**Art. 5.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil.** - El PUGS es el instrumento de planificación y gestión para establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo, que tiene una relación directa con el PDOT, y a través del

cual se puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, promoviendo la función social y ambiental de la propiedad y el derecho a la ciudad. El Plan de Uso y Gestión del Suelo posee dos componentes Estructurante y Urbanístico.

**5.1. Componente Estructurante.** - Constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

**5.2.- Componente Urbanístico.** - Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión del suelo deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos. El componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal.

**5.3. Vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** – El PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal; que, en el caso del cantón Guayaquil, su vigencia se cuenta desde la promulgación de la “Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil”, publicada en la Gaceta Municipal No. 37 del viernes 10 de septiembre de 2021.

**5.4. Planes urbanísticos complementarios.** - El PUGS será detallado a través de planes maestros sectoriales y planes parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos en la presente Ordenanza. Estos últimos tendrán una vinculación directa con el PDOT del Cantón y no podrán modificar el contenido estructurante.

**Art. 6.- Memoria Técnica del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Guayaquil.** - Corresponde al documento que analiza y desarrolla el contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), estructurado conforme con lo establecido en la Ley. (Anexo A).

**Art. 7.- Memoria Técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil.-** Corresponde al documento que analiza y desarrolla el contenido del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), estructurado conforme con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), su Reglamento y la Norma Técnica publicada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo; en el mismo se detallan todos los procesos técnicos y analíticos que desarrollan los componentes estructurante y urbanístico incorporados en el PUGS. (Anexo B).

**Art. 8.- Normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** - Cuerpo articulado de normas y cartografía que instrumentan la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil y se desarrollan en la presente Ordenanza (Anexo 1-14).

## TITULO II

### PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027

#### CAPÍTULO I

#### OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A LARGO PLAZO PARA LA PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL

**Art. 9.- Actualización.** - La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil para el periodo 2023-2027 se desarrolla en el Anexo A de la presente ordenanza.

**Art. 10.- Visión.** - El cantón Guayaquil al 2030 se consolidará como un territorio cohesionado, conectado y competitivo, que aporta al crecimiento económico nacional, que se adapta a los efectos del cambio climático, construyendo capacidades para la resiliencia, con un enfoque en el desarrollo social, cultural y sostenible, promoviendo la reconstrucción del tejido social y la seguridad ciudadana integral; con un gobierno local responsable que genera políticas y estrategias, donde se prioriza la inversión para mejorar la calidad de vida de sus habitantes con énfasis en los grupos de atención prioritaria y la igualdad de derechos.

**Art. 11.- Objetivos estratégicos de desarrollo.** - Son los concordantes con los objetivos establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón y son los siguientes:

1. Promover la conservación de los recursos naturales y la mitigación y adaptación al cambio climático mediante la ejecución de actividades y proyectos en el cantón Guayaquil.
2. Mantener una estructura vial urbana en óptimas condiciones apoyando el desarrollo económico del cantón Guayaquil y del país.

3. Fortalecer la capacidad productiva de la población generando acceso a mayores oportunidades mediante programas de formación continua en distintas áreas y entrega de herramientas complementarias.
4. Mantener operativa la red de 9.000 puntos de acceso gratuito a Internet para el cantón Guayaquil aportando a la conectividad de la ciudadanía.
5. Fortalecer la identidad ciudadana a través de la optimización de los espacios públicos y privados, preservando el acervo patrimonial, cultural y artístico, impulsando el turismo y potenciando la vinculación con la comunidad.
6. Fortalecer las capacidades de la colectividad del cantón Guayaquil promoviendo la protección de sus derechos.
7. Incentivar la culminación de los estudios de niñas, niños y jóvenes hasta el tercer año de bachillerato en el cantón Guayaquil.
8. Apoyar en el desarrollo integral de los ciudadanos, implementando y mejorando áreas verdes promoviendo espacios de encuentro en el cantón Guayaquil.
9. Impulsar programas deportivos y recreacionales para los habitantes de varios sectores de la ciudad de Guayaquil.
10. Mejorar las condiciones de vida de la población ampliando y manteniendo la cobertura del sistema de agua potable en la ciudad de Guayaquil y zona de expansión urbana.
11. Mejorar las condiciones de vida de la población ampliando y manteniendo la cobertura del sistema de agua potable en las parroquias rurales del cantón Guayaquil.
12. Mejorar las condiciones de vida de la población ampliando y manteniendo la cobertura de las redes del sistema de alcantarillado sanitario en la ciudad de Guayaquil y zona de expansión urbana.
13. Mejorar las condiciones de vida de la población ampliando y manteniendo la cobertura de las redes del sistema de alcantarillado sanitario en las cabeceras parroquiales rurales del cantón Guayaquil.
14. Mejorar y mantener la infraestructura de tratamiento de aguas residuales domiciliarias en la ciudad de Guayaquil favoreciendo el cuidado ambiental y evitando la contaminación de los cuerpos de agua.
15. Optimizar la movilidad mediante la planificación, regulación, control y gestión del tránsito y transporte terrestre, fortaleciendo la seguridad vial y reduciendo los siniestros de tránsito en el cantón Guayaquil.
16. Incrementar la cantidad de pasajeros en los sistemas de transporte público urbano de la ciudad de Guayaquil, mediante la implementación de sistemas de transporte asequibles, accesibles, seguros y sostenibles (Aerovía, Metrovía y SITU).
17. Gestionar y operar de manera innovadora y sostenible la infraestructura de las terminales terrestres para satisfacer la demanda de transporte terrestre internacional, interprovincial e intercantonal y otros servicios complementarios.
18. Mantener la cobertura de la recolección de desechos sólidos no peligrosos del cantón Guayaquil, garantizando condiciones de salubridad de la población.
19. Aumentar la cantidad de vivienda de interés social y promover proyectos y normativa que permitan garantizar el uso organizado del suelo, consolidando una urbe habitable.

20. Promover acciones para reducir los riesgos producto de amenazas de origen natural y/o antrópico, atendiendo las vulnerabilidades físicas y sociales, aportando al fortalecimiento de los ejes de la seguridad integral y la reconstrucción del tejido social para una convivencia pacífica en el cantón.
21. Mantener y ampliar la infraestructura de servicios a la comunidad.

### TITULO III PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

#### CAPÍTULO I GENERALIDADES

**Art. 12.- Objetivo del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** – El PUGS regula y organiza el uso y la ocupación del suelo en un territorio determinado, con el fin de evitar el uso inadecuado del suelo, promoviendo la gestión del riesgo y un crecimiento ordenado de los asentamientos humanos. El PUGS busca asegurar una gestión eficiente de los recursos naturales, preservar áreas protegidas y establecer zonas de expansión urbana de manera controlada, impulsando un desarrollo territorial coherente con las necesidades de la población. Su objetivo es establecer directrices para la distribución y ocupación del suelo, procurando un desarrollo sostenible y equilibrado, en concordancia con el crecimiento económico, social y ambiental del cantón Guayaquil.

**Art. 13.- Fines, criterios y funciones de actuación territorial y de actividad urbanística.** –

**13.1.-** A efectos de la actuación en el territorio se atenderán a los siguientes fines y criterios:

**Fines:**

- a) Contribuir a la protección de los espacios y recursos naturales de relevancia ecológica, sean estos públicos o privados.
- b) Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo urbano y rural para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio cantonal.
- c) Promover la utilización sustentable de los espacios de valor agrícola, ganadero, forestal, acuícola, con especial consideración a los bosques secos de montaña y a los bosques de manglar.
- d) Regular la utilización sustentable de los recursos hidrológicos en procesos y actuaciones urbanísticas.

- e) Regular la explotación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, particularmente de los extractivos, mineros y energéticos.
- f) Contribuir a la preservación y conservación del patrimonio natural, paisajístico, cultural, urbanístico y arquitectónico.
- g) Establecer las políticas públicas que promuevan la vivienda digna y el uso equilibrado del suelo urbano y rural para garantizar un hábitat seguro y saludable.

**Criterios:**

- a) El equilibrio de las actividades en el territorio, basado en la diversidad y complementariedad de aquellas.
- b) La armonía entre los requerimientos del desarrollo económico y social y la conservación del ambiente y el patrimonio cultural.
- c) La subsidiariedad y la solidaridad con otros niveles de gobierno y los demás municipios, en el marco de sus competencias, procurando una gestión integral y articulada.

**13.2.-** La política urbanística cantonal atenderá a los siguientes fines y funciones:

**Fines:**

- a) Subordinar los usos del suelo, de las edificaciones y construcciones a lo establecido en el correspondiente ordenamiento territorial. En ausencia de regulación específica se supeditará tal actuación a los fines y criterios descritos en el numeral anterior.
- b) Distribuir adecuadamente los beneficios de una actuación urbanística pública sobre los predios en los que incide, directa o indirectamente, tal actuación.
- c) Implementar el derecho al hábitat y evitar la especulación con el suelo, la vivienda u otro uso de interés colectivo.
- d) Facilitar la movilidad multimodal de la población y el acceso a los usos previstos en el ordenamiento territorial.
- e) Propender a que las poblaciones sean cada vez más inclusivas, conectadas e integradas, espacial, económica y socialmente, con acceso universal a servicios básicos, a oportunidades de capacitación y ambientalmente responsables, que, requiriendo de una política integral y territorial, permita transitar hacia un desarrollo sostenible.
- f) Fomentar la densificación en suelo urbano a fin de no aumentar la huella urbana.
- g) Promover el uso de energía sustentable y materiales renovables.
- h) Establecer indicadores de calidad urbana respecto a los sistemas públicos de soporte.

**Funciones:**

- a) Administrar la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo.
- Formular, aprobar y/o ejecutar los instrumentos de ordenamiento, gestión, ejecución y control que establece esta Ordenanza y sus ordenanzas complementarias.
  - Intervenir para dar cumplimiento al régimen urbanístico.
  - Sancionar las infracciones.
- b) Elaborar proyectos estratégicos que impacten a un alto porcentaje del territorio o que beneficien a un número alto de familias que habitan en el mismo y que marquen un cambio significativo en la calidad de vida de sus habitantes.

## CAPÍTULO II

### LÍMITES POLÍTICOS - ADMINISTRATIVOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL

**Art. 14.- Límites político administrativos.-** Los límites políticos administrativos de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y de centros poblados del cantón Guayaquil, son los que se establecen en "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil", publicada en la Gaceta Municipal No. 37 del viernes 10 de septiembre de 2021.

## CAPÍTULO III

### CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

**Art. 15.- Suelo.** - El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

**Art. 16.- Clasificación.** - La clasificación determina el régimen jurídico del suelo, que es el conjunto de deberes, derechos y limitaciones a las que queda sometida cada propiedad en el desarrollo de las determinaciones del plan. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural. El suelo se clasifica en urbano o rural. Se expresa gráficamente en el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

**Art. 17.- Subclasificación.** - La subclasificación tiene como fin fijar la ocupación del suelo destinado a los usos urbanos y rurales existentes, que quedan consolidados como tales, y protege aquellos más aptos para ser ocupados tras un proceso de ordenación y urbanización, así como preserva parte del territorio para crecimiento futuro y que el suelo rural cumpla con la función social y ambiental. Tal subclasificación se expresa gráficamente en el Anexo 2 de la presente Ordenanza.

**Art. 18.- Suelo Urbano.** – El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados, cuya característica principal es una estructura continua de espacios públicos y privados interrelacionados entre sí, en la cabecera cantonal, en las cabeceras parroquiales y centros poblados. El suelo urbano se subclasifica en:

**18.1.- Suelo urbano consolidado.** - Es el suelo urbano que posee en su totalidad todos los servicios, equipamientos, infraestructuras esenciales y cuentan total o parcialmente con servicios complementarios. Además, de presentar un grado de ocupación de asentamientos humanos concentrados en al menos un setenta y cinco por ciento (75%) de sus lotes.

**18.2.- Suelo urbano no consolidado.** - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios e infraestructuras esenciales y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Esta subclasificación es independiente de su relación con los equipamientos, de la disponibilidad de los servicios complementarios y del grado de ocupación.

**18.3.- Suelo urbano de protección.** - Es el suelo urbano que ya sea por ser áreas de preservación por razones ambientales o paisajísticas (características biofísicas), culturales, sociales, o por ser áreas de servidumbre de infraestructura pública o de riesgo de desastre para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se ha restringido la ocupación según las leyes y ordenanzas correspondientes.

**18.3.1.** Por corresponder a suelos de valor paisajístico y ecológico.

**18.3.2.** Por corresponder a suelos de valor patrimonial.

**18.3.3.** Por haber sido declarado insalubre, peligroso o inseguro, sea por condiciones naturales propias o por usos existentes o previstos que generen servidumbres, se determinan como vulnerables.

**18.3.4.** Por haber sido declarado zona de reserva ecológica, refugio de vida silvestre, reserva biológica, reserva de producción de fauna, área de caza y pesca, o por haber sido declarado bosque y vegetación protectores o área nacional de recreación.

**Art. 19.- Suelo Rural.-** El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

**19.1.- Suelo rural de producción:** Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

**19.2.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo:** Suelo destinado a la extracción de recursos naturales no renovables, respetando integralmente los derechos de la

naturaleza, su mantenimiento, regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos.

**19.3.- Suelo rural de protección:** Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

- 19.3.1. Por corresponder a suelos de valor paisajístico o cultural.
- 19.3.2. Por corresponder a suelos de valor patrimonial
- 19.3.3. Por haber sido declarado insalubre, peligroso o inseguro, sea por condiciones naturales propias o por usos existentes o previstos que generen servidumbres, se determinan como vulnerables.
- 19.3.4. Por haber sido declarado zona de reserva ecológica, refugio de vida silvestre, reserva biológica, reserva de producción de fauna, área de caza y pesca, o por haber sido declarado bosque y vegetación protectores o área nacional de recreación.

**19.4.- El suelo rural de expansión urbana:** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

## CAPÍTULO IV COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PUGS

**Sección primera**

**Demarcación Territorial Administrativa de la Cabecera Cantonal de Guayaquil para una Planificación Estratégica**

**Art. 20.- Demarcación Territorial Administrativa de la Cabecera Cantonal de Guayaquil para una Planificación Estratégica.** – Para fines exclusivamente administrativos y de gestión municipal, se estableció la división del suelo urbano de la cabecera cantonal en diecinueve (19) Áreas de Gestión Administrativa (AGA) (Anexo 5.1). Esta demarcación es independiente de la división político-administrativa del cantón y será de obligatorio uso por todas las direcciones municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil para realizar sus respectivas planificaciones, así como para evaluar y medir territorialmente el nivel de cobertura de los servicios municipales y poder definir y aplicar proyectos estratégicos enmarcados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios.

AGA	Superficie (ha.)
A01	2.499,54
A02	1.910,09
A03	7.301,93
A04	1.066,70
A05	838,69
A06	1.334,90
A07	1.699,14
A08	658,95
A09	2.087,98
A10	6.810,29
A11	819,19
A12	698,70
A13	556,16
A14	554,48
A15	758,87
A16	749,14
A17	1.092,09
A18	860,19
CENTRO	535,74
	32.832,77

**Sección Segunda**

**Sistema de Centralidades**

**Art. 21.- Definición.** – Es un espacio urbano que constituye un punto de convergencia de actividades comerciales y de servicio, culturales, de bienestar social, educativas, entre

otras. Es importante su posición, su jerarquía, su capacidad de atracción de los ciudadanos y de vinculación con otras áreas de la ciudad, por medio de una buena conectividad que favorezca la conformación de un sistema de centralidades, con el fin de garantizar el derecho a la ciudad.

**Art. 22.- Objetivo.** - Crear un sistema de centralidades que identifique las escalas de conformación de este sistema, para lograr la mejora funcional de los centros urbanos, a través de la generación de un sistema que equilibre la distribución de equipamientos y servicios, a fin de obtener una normativa urbanística que fortalezca la concepción de núcleos estratégicos de actividades urbanas y genere una red de espacios que promuevan la articulación y la complementariedad de equipamientos.

**Art. 23.- Jerarquía de Centralidades.** – Considerando la dinámica urbana del cantón Guayaquil, sus niveles de accesibilidad y grados de consolidación y representatividad, en función del rol que cumplen, su localización, la cobertura de sus equipamientos y la variedad de los servicios que ofrecen, se establecen la siguiente tipología:

Jerarquía de Centralidades		
Centralidad de Primer Orden	Centralidad General	Principal o Urbana
		Zonal
Centralidad de Segundo Orden	Subcentralidad	Sectorial
Centralidad Histórica		

**Art. 24.- Determinación de centralidades para la cabecera cantonal.** - Para la delimitación de centralidades según su jerarquía se tomó como referencia la homogeneidad entre los polígonos de las Áreas de Gestión Administrativas (AGA) y su articulación con el sistema de conectividad vial local y la relación con los usos y actividades que se desarrollan en cada una de ellas. En la siguiente tabla se describen las centralidades de la cabecera cantonal:

CENTRALIDAD		SECTORES DE PLANIFICACIÓN	AGA
TIP O	DENOMINACIÓN		
<b>CENTRALIDADES DE PRIMER ORDEN</b>			
ZONAL	ALBORADA / SAUCES	S-36, S-37, S-44, S-45, S-46	A07
	BASTIÓN POPULAR	S-18, S-26, S-27, S-28, S-29	A02
		S-1, S-4, S-24, S-25, S-30, S-31	A03
	CENTRO URBANO	S-70, S-72, S-74, S-82	A15
		S-81, S-82	CENTRO
	URDESA	S-48	A10
	LOS CEIBOS	S-47	
CHONGÓN	S-38, S-95		

*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

FEBRES CORDERO	S-52, S-54, S-55, S-56, S-57, S-58	A11	
	S-53, S-66, S-67, S-68, S-69	A12	
	S-59, S-60, S-61, S-71, S-73	A13	
	GUASMO	S-62, S-63, S-64, S-65	A14
		S-75, S-76, S-77, S-78, S-84	A16
		S-79, S-80, S-85, S-86, S-87, S-89, S-90	A17
		S-88, S-91, S-92, S-93, S-94	A18
	KENNEDY / ORELLANA	S-50, S-51	A09
	MARTHA DE ROLDOS	S-32, S-34, S-35, S-41	A06
S-23, S-39, S-40, S-42		A08	
NOROESTE	S-02, S-05, S-06, S-11, S-12	A01	
	S-07, S-08, S-09, S-10, S-19	A04	
	S-13, S-14, S-15, S-16, S-17, S-20, S-21, S-22	A05	

CENTRALIDAD		SECTORES DE PLANIFICACION	AGA
TIPO	DENOMINACIÓN		
<b>CENTRALIDADES DE SEGUNDO ORDEN</b>			
SECTORIAL	LA LADRILLERA	S-02, S-03, S-05	A01
	HOSPITAL MONTE SINAHÍ	S-06, S-11, S-12	
	PARQUE INDUSTRIAL	S-18	
	ZUMAR	S-26, S-27, S-28, S-29	A02
	SAN FRANCISCO	S-01, S-04	
	PASCUALES	S-24, S-25	
	MUCHO LOTE 2	S-30, S-31	A03
	FLOR DE BASTIÓN	S-07, S-08, S-09, S-10, S-19	
	MONTE SINAHÍ	S-13, S-14, S-15, S-16, S-17, S-20, S-21, S-22	
	JUAN MONTALVO	S-32, S-34, S-35	A04
	LAS LOMAS	S-41	
	PARQUE LOS SAMANES	S-33, S-36	
	LOS GUAYACANES	S-37, S-44, S-45, S-46	A05
	LA FLORIDA	S-23, S-39	
	CERROS DE MAPASINGUE	S-40, S-42	
	GUAYARTE	S-43, S-49	A06
	JOSE JOAQUIN DE OLMEDO	S-50, S-51	
	CERRO PARAISO	S-48	
LOS CEIBOS	S-38, S-47	A10	

VIA A LA COSTA	S-38	
PUERTO HONDO	S-38	
CASAS VIEJAS	S-95	
BATALLÓN DEL SUBURBIO	S-52, S-54, S-55, S-56, S-57, S-58	A11
SECTOR PATRIA	S-53, S-66, S-67	A12
MALECON DEL SALADO	S-68, S-69	
PUERTO LIZA	S-59, S-60, S-61, S-71, S-73	A13
TRINITARIA	A-62, A-63, A-64, A-65	A14
ASTILLERO SUR	A-70, A-72, A-74, A-83	A15
ALMENDROS	A-75, S-76	A16
LAS PRADERAS	S-77, S-78, S-84	
GUASMO OESTE	S-79	A17
GUASMO SUR	S-80, S-85, S-86, S-87, S-89, S-90	
PUERTO MARÍTIMO	S-92	A18
PLAYITA DEL GUASMO	S-88, S-91, S-93, S-94	

Las centralidades se expresan de manera gráfica en el Anexo 5.2 de la presente Ordenanza.

### Sección Tercera

#### Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial y asignación de Tratamientos Urbanísticos

**Art. 25.- Definición.** - Los polígonos de intervención territorial (PIT) se encuentran conformados a partir de la subclasificación del suelo que consta en el componente estructurante del PUGS. La delimitación ha sido realizada a partir de la aplicación de una metodología que incluye el análisis multicriterio de variables espaciales para conformar áreas homogéneas en sus características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

**Art. 26.- Metodología de conformación de los PIT.** - Dentro del área urbana y rural definida por la clasificación y subclasificación del suelo se determinaron polígonos con características homogéneas y que han sido analizados con los siguientes criterios:

- Geomorfológico
- Urbanístico
- Edificabilidad
- Socioeconómico
- Histórico-cultural
- Económico-productivo

- Paisajístico-ambiental
- Capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de infraestructura con alto impacto.
- Riesgos naturales y antrópicos

**Art. 27.- Tratamientos urbanísticos.** - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

**Art. 28.- Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial.** - A cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) se le asignará un tratamiento urbanístico, de acuerdo con la subclasificación del suelo, de la siguiente manera:

**28.1. Suelo urbano consolidado.** - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) Conservación.** - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) Sostenimiento.** - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieran de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
- c) Renovación.** - Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

**28.2. Suelo urbano no consolidado.** - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) Mejoramiento Integral.** - Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
- b) Consolidación.** - Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de

acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

- c) **Desarrollo.** - Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

**28.3. Suelo urbano y rural de protección.** - Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Conservación.** - Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Recuperación.** - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

**28.4. Suelo rural de producción o extractivo.** - Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **De Mitigación.** - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
- b) **De recuperación.** - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- c) **De promoción productiva.** - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

**28.5. Suelo rural de expansión urbana.** -Se le aplicará el siguiente tratamiento:

- a) **Desarrollo.** - Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

**Art. 29.- PIT de Suelo Urbano en la cabecera cantonal de Guayaquil.** – Para el suelo urbano de la cabecera cantonal se determinaron cincuenta y nueve (59) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los

PIT de la cabecera cantonal se encuentra contenido en el Anexo 6.1 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	AGA	DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A01	PIT-U-A01-1	MEJORAMIENTO INTEGRAL	MONTE SINAHÍ / CIUDAD DE DIOS	2,374.17
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A02	PIT-U-A02-1	RENOVACIÓN	VIA A DAULE: INMACONSA, BASTIÓN POPULAR Y MUCHOLOTE 1	1,910.09
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A03	PIT-U-A03-1	DESARROLLO	RIO NATO	377.58
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A03	PIT-U-A03-2	MEJORAMIENTO INTEGRAL	LA TOMA	486.38
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A03	PIT-U-A03-3	MEJORAMIENTO INTEGRAL	VÍA A DAULE 2	854.93
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	A03	PIT-U-A03-4	RECUPERACIÓN	BOSQUEIRA	446.28
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A03	PIT-U-A03-5	CONSOLIDACIÓN	LA GERMANIA	571.46
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A03	PIT-U-A03-6	MEJORAMIENTO INTEGRAL	MI LOTE Y RELLENO SANITARIO	2,332.17
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A03	PIT-U-A03-7	CONSOLIDACIÓN	VÍA A DAULE 1	291.51
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A03	PIT-U-A03-8	RENOVACIÓN	PASCUALES	336.69
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A03	PIT-U-A03-9	SOSTENIMIENTO	BEATA NARCISA DE JESUS	725.07
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	A03	PIT-U-A03-10	RECUPERACIÓN	CERRO COLORADO	255.01
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A03	PIT-U-A03-11	RENOVACIÓN	LOS VERGELES	377.93
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A04	PIT-U-A04-1	MEJORAMIENTO INTEGRAL	FLOR DE BASTIÓN	1,066.70
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A05	PIT-U-A05-1	MEJORAMIENTO INTEGRAL	NUEVA PROSPERINA SOCIO VIVIENDA	838.69
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	A06	PIT-U-A06-1	CONSERVACIÓN	PARQUE SAMANES ESTE	130.55
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A06	PIT-U-A06-2	RENOVACIÓN	JUAN MONTALVO PROPERINA	1,204.35
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	A07	PIT-U-A07-1	CONSERVACIÓN	PARQUE SAMANES OESTE	477.16
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A07	PIT-U-A07-2	SOSTENIMIENTO	ALBORADA GUAYACANES SAUCES	1,220.68

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	AGA	DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	A07	PIT-U-A07-3	RECUPERACIÓN	ACUS SAMANES	1.29
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A08	PIT-U-A08-1	RENOVACIÓN	MAPASINGUE ESTE / OESTE	658.95
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A09	PIT-U-A09-1	RENOVACIÓN	MAPASINGUE OESTE	235.54
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A09	PIT-U-A09-2	SOSTENIMIENTO	URDESA	418.44
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A09	PIT-U-A09-3	SOSTENIMIENTO	KENNEDY HASTA PUERTO SANTA ANA	1,434.00
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A09	PIT-U-A09-4	DESARROLLO	ISLOTE DEL PALMAR	91.20
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A10	PIT-U-A10-1	SOSTENIMIENTO	JUAN TANCA MARENGO	1,343.72
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	A10	PIT-U-A10-2	RECUPERACIÓN	CERRO PARAISO	297.99
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A10	PIT-U-A10-3	CONSOLIDACIÓN	VÍA A LA COSTA - NORTE	3,442.02
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A10	PIT-U-A10-4	CONSOLIDACIÓN	SUELO DE TRANSICIÓN EXTRACTIVO	1,278.25
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	A10	PIT-U-A10-5	CONSERVACIÓN	RESERVA DE FAUNA "MANGLARES DEL SALADO"	2,068.84
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	A10	PIT-U-A10-6	CONSERVACIÓN	CERRO PROSPERINA 1	71.95
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	A10	PIT-U-A10-7	CONSERVACIÓN	CERRO PROSPERINA 2	15.59
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	A10	PIT-U-A10-8	CONSERVACIÓN	CERRO BLANCO	903.10
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A10	PIT-U-A10-9	CONSOLIDACIÓN	CHONGÓN	856.74
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A10	PIT-U-A10-10	CONSOLIDACIÓN	VÍA A LA COSTA - SUR	3,442.02
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A11	PIT-U-A11-1	RENOVACIÓN	BATALLÓN DEL SUBURBIO OESTE	474.75
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A11	PIT-U-A11-2	RENOVACIÓN	BATALLÓN DEL SUBURBIO ESTE	344.44
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A12	PIT-U-A12-1	RENOVACIÓN	BARRIOS ORELLANA BARRIO GARAY	628.66
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A12	PIT-U-A12-2	CONSERVACIÓN	CENTRALIDAD HISTÓRICA 2	70.04
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A13	PIT-U-A13-1	RENOVACIÓN	EL CISNE	556.16



SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	AGA	DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A14	PIT-U-A14-1	RENOVACIÓN	TRINTARIA NORTE	249.79
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A14	PIT-U-A14-2	RENOVACIÓN	TRINTARIA SUR	304.69
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	A14	PIT-U-A14-3	CONSERVACIÓN	ECOSISTEMA ISLA TRINITARIA	536.86
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A15	PIT-U-A15-1	RENOVACIÓN	GARCÍA MORENO XIMENA	701.52
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A15	PIT-U-A15-2	RENOVACIÓN	INDUSTRIAS EN LAS RIVERAS 1	44.44
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A15	PIT-U-A15-3	CONSERVACIÓN	CENTRALIDAD HISTÓRICA 3	12.91
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A16	PIT-U-A16-1	RENOVACIÓN	LA PRADERA	257.66
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A16	PIT-U-A16-2	RENOVACIÓN	LOS ESTEROS	469.17
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A16	PIT-U-A16-3	RENOVACIÓN	INDUSTRIAS EN LAS RIVERAS 2	22.31
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A17	PIT-U-A17-1	RENOVACIÓN	LA FLORESTA	29.68
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A17	PIT-U-A17-2	RENOVACIÓN	FLORESTA	214.31
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A17	PIT-U-A17-3	RENOVACIÓN	GUASMO OESTE	548.36
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A17	PIT-U-A17-4	SOSTENIMIENTO	PUERTO FERTISA	58.36
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A17	PIT-U-A17-5	SOSTENIMIENTO	ANDEC	241.39
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A18	PIT-U-A18-1	SOSTENIMIENTO	AUTORIDAD PORTURARIA	287.32
SUELO URBANO CONSOLIDADO	A18	PIT-U-A18-2	RENOVACIÓN	GUASMO SUR	572.86
SUELO URBANO CONSOLIDADO	CENTRO	PIT-U-ACENTRO-1	SOSTENIMIENTO	CENTRALIDAD PATRIMONIAL	355.87
SUELO URBANO CONSOLIDADO	CENTRO	PIT-U-ACENTRO-2	CONSERVACIÓN	CENTRALIDAD HISTÓRICA 1	177.96
SUELO URBANO CONSOLIDADO	CENTRO	PIT-U-ACENTRO-3	CONSERVACIÓN	NUMA PUMPILIO LLONA	1.91

Remitirse al Anexo B, para memoria descriptiva de los PIT.



**Art. 30.- PIT de suelo urbano en la cabecera parroquial de Juan Gómez Rendón.** – Para el suelo urbano de la cabecera parroquial de Juan Gómez Rendón se determinaron dos (2) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT urbanos de Juan Gómez Rendón se encuentra contenido en el Anexo 6.2 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	USO GENERAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-U-JGR-01	SOSTENIMIENTO	CENTRO JUAN GÓMEZ RENDÓN	12,32	JUAN GÓMEZ RENDÓN	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
PIT-U-JGR-02	DESARROLLO	ZONA RESIDENCIAL Y ZONA PRODUCTIVA	104,74	JUAN GÓMEZ RENDÓN	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**Art. 31.- PIT de Suelo Urbano en la cabecera parroquial de El Morro.** – Para el suelo urbano de la cabecera parroquial de El Morro se determinaron tres (3) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT urbanos de El Morro se encuentra contenido en el Anexo 6.2 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	USO GENERAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-U-M-01	SOSTENIMIENTO	CENTRO EL MORRO	24,04	EL MORRO	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
PIT-U-M-02	DESARROLLO	ZONA RESIDENCIAL Y ZONA PRODUCTIVA	124,54	EL MORRO	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PIT-U-M-03	CONSERVACIÓN	ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN	18,85	EL MORRO	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	URBANO	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN

**Art. 32.- PIT de Suelo Urbano en la cabecera parroquial de Posorja.** – Para el suelo urbano de la cabecera parroquial de Posorja se determinaron siete (7) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT urbanos de Posorja se encuentra contenido en el Anexo 6.2 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	USO GENERAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-U-PS-01	SOSTENIMIENTO	CENTRO URBANO POSORJA	86,69	POSORJA	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
PIT-U-PS-02	CONSOLIDACIÓN	RESIDENCIAL MIXTO	205,8	POSORJA	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PIT-U-PS-03	DESARROLLO	RESIDENCIAL COMERCIAL	1.108,00	POSORJA	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	USO GENERAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-U-PS-04	CONSOLIDACIÓN	CENTRO DATA POSORJA	241,19	POSORJA	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PIT-U-PS-05	DESARROLLO	INDUSTRIAL - RESIDENCIAL	368,04	POSORJA	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PIT-U-PS-06	DESARROLLO	INDUSTRIAL MEDIANTE Y ALTO IMPACTO	2.212,71	POSORJA	INDUSTRIAL	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PIT-U-PS-07	CONSERVACIÓN	PROTECCIÓN MARINO COSTERA	175,86	POSORJA	PROTECCIÓN DE RIESGOS	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**Art. 33.- PIT de Suelo Urbano en la cabecera parroquial de Puná.** – Para el suelo urbano de la cabecera parroquial de Puná se determinaron tres (3) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT urbanos de Puná se encuentra contenido en el Anexo 6.2 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	USO GENERAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-U-P-01	SOSTENIMIENTO	CENTRO URBANO PUNÁ	8,61	PUNÁ	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
PIT-U-P-02	CONSOLIDACIÓN	ZONA RESIDENCIAL MIXTA PUNÁ BAJA	11,56	PUNÁ	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PIT-U-P-03	CONSOLIDACIÓN	ZONA RESIDENCIAL MIXTA PUNÁ ALTA	32,23	PUNÁ	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**Art. 34.- PIT de Suelo Urbano en la cabecera parroquial de Tenguel.** – Para el suelo urbano de la cabecera parroquial de Tenguel se determinaron dos (2) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT urbanos de Tenguel se encuentra contenido en el Anexo 6.2 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	USO GENERAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-U-T-01	SOSTENIMIENTO	CENTRO URBANO TENGUEL	22,25	TENGUEL	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO

PIT-U-T-02	CONSOLIDACIÓN	ZONA RESIDENCIAL	144,32	TENGUEL	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
------------	---------------	------------------	--------	---------	-------	--------	-----------------------------

**Art. 35.- PIT de Suelo Urbano en el Centro Poblado de Cerecita.** – Para el suelo urbano del Centro Poblado de Cerecita se determinaron dos (2) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT urbanos de Cerecita se encuentra contenido en el Anexo 6.3 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	USO GENERAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-U-CE-01	CONSOLIDACIÓN	CENTRO POBLADO	24,09	CERECITA	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PIT-U-CE-02	DESAROLLO	ZONA RESIDENCIAL - PRODUCTIVA	58,4	CERECITA	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**Art. 36.- PIT de Suelo Urbano en el Centro Poblado de El Consuelo.** – Para el suelo urbano del Centro Poblado de El Consuelo se determinó un (1) Polígono de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa del PIT urbano de El Consuelo se encuentra contenido en el Anexo 6.3 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	USO GENERAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-U-EC-01	CONSOLIDACIÓN	CENTRO POBLADO	13,14	EL CONSUELO	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**Art. 37.- PIT de Suelo Urbano en el Centro Poblado de Daular.** – Para el suelo urbano del Centro Poblado de Daular se determinó un (1) Polígono de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa del PIT urbano de Daular se encuentra contenido en el Anexo 6.3 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	USO GENERAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-U-D-01	CONSOLIDACIÓN	CENTRO POBLADO	16,56	GUAYAQUIL	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**Art. 38.- PIT de Suelo Urbano en el Centro Poblado de Puerto El Morro.** – Para el suelo urbano del Centro Poblado de El Morro se determinó un (1) Polígono de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa del PIT urbano de El Morro se encuentra contenido en el Anexo 6.3 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	USO GENERAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
--------------	-------------	--------	-----------	-----------	-------------	-------------------------	----------------------------

*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

PIT-U-PM-01	CONSOLIDACIÓN	CENTRO POBLADO	23,74	PUERTO EL MORRO	MIXTO	URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------	---------------	----------------	-------	-----------------	-------	--------	-----------------------------

**Art. 39.- PIT de Suelo Rural de Expansión Urbana de Guayaquil.** - Para el suelo rural de expansión urbana de la cabecera cantonal se determinaron diez (10) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT de expansión urbana de Guayaquil se encuentra contenido en el Anexo 6.4 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACION	TRATAMIENTO	NOMBRE	AREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-REU-G-01	DESARROLLO	ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL	302,71	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
PIT-REU-G-02	DESARROLLO	ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL	46,05	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
PIT-REU-G-03	DESARROLLO	ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL	746,30	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
PIT-REU-G-04	DESARROLLO	ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL	740,67	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
PIT-REU-G-05	DESARROLLO	ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL	257,54	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
PIT-REU-G-06	DESARROLLO	ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL	469,81	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
PIT-REU-G-07	DESARROLLO	CANAL TRASVASE	166,56	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
PIT-REU-G-08	DESARROLLO	ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL	1.155,26	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
PIT-REU-G-09	DESARROLLO	ZONA DE APROXIMAMIENTO AL NUEVO AEROPUERTO	2.707,02	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
PIT-REU-G-10	DESARROLLO	ZONA DE EQUIPAMIENTO	2.015,49	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

**Art. 40.- PIT de Suelo Rural de Expansión Urbana de la parroquia rural Tenguel.** - Para el suelo rural de expansión urbana de Tenguel se determinó un (1) Polígono de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa del PIT de expansión urbana de la parroquia rural Tenguel se encuentra contenido en el Anexo 6.4 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-REU-T-01	DESARROLLO	ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL	12,11	TENGUEL	RURAL	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

Art. 41.- PIT Cantonal de Suelo Rural del Cantón Guayaquil.- Se determinó un (1) PIT Cantonal en el suelo rural del Cantón Guayaquil correspondiente al recorrido del canal trasvase, con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa del PIT se encuentra contenido en el Anexo 6.5 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla del PIT con su tratamiento:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-C-01	RECUPERACIÓN	CANAL TRASVASE	2.518,87	CANTONAL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN

Art. 42.- PIT de Suelo Rural de Guayaquil. - Para el suelo rural de Guayaquil se determinaron cuarenta y nueve (49) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT de Suelo Rural de Guayaquil se encuentra contenido en el Anexo 6.5 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-G-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	2.111,19	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-G-02	RECUPERACIÓN	ZONA INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	1.503,88	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-G-03	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	143,07	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-G-04	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	6.491,12	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN Y PRODUCCIÓN
PIT-R-G-05	RECUPERACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN DE RIESGOS	1.038,83	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-G-06	MITIGACIÓN	ZONA DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	4,36	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
PIT-R-G-07	MITIGACIÓN	ZONA DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	4,86	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
PIT-R-G-08	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	14.052,02	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-G-09	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	2.485,91	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-G-10	RECUPERACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	973,46	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-G-11	MITIGACIÓN	ZONA DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	258,04	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO



DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-G-12	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	6.258,31	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y DE PROTECCIÓN
PIT-R-G-13	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	154,72	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-G-14	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA TURISTICA AGROPECUARIA	912,45	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-G-15	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA TURISTICA AGROPECUARIA	179,99	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-G-16	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	2.542,17	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-G-17	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA TURISTICA AGROPECUARIA	575,12	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-G-18	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA PRODUCTIVA-RESIDENCIAL	2.618,75	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-G-19	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN PRODUCTIVA	7.412,32	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-RR-G-20	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	4,17	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-G-21	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	7,05	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-G-22	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	3,60	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-G-23	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	3,81	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-G-24	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN PRODUCTIVA	1.933,91	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-G-25	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA PRODUCTIVA-RESIDENCIAL	1.688,65	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-G-26	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA PRODUCTIVA-RESIDENCIAL	4.478,99	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-G-27	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN PRODUCTIVA	3.113,73	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-G-28	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN PRODUCTIVA	3.910,86	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-RR-G-29	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	11.870,39	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-G-30	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	16,58	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-G-31	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	3.312,20	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-G-32	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	26,80	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-G-33	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	3.659,80	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-G-34	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	3.394,62	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-G-35	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	1.374,03	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-G-36	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	3.602,45	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-G-37	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	2.738,32	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-G-38	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	863,56	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-G-39	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	2.985,58	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-G-40	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN PRODUCTIVA	1.026,80	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-G-41	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN PRODUCTIVA	418,96	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-G-42	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	8.855,56	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-G-43	RECUPERACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	1.027,17	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-G-44	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	1.742,57	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-G-45	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN PRODUCTIVA	6.266,80	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-G-46	RECUPERACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	187,76	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-G-47	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	5.950,51	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-G-48	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	360,67	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-G-49	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	933,31	GUAYAQUIL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE

**Art. 43.- PIT de Suelo Rural de la parroquia rural Juan Gómez Rendón.** - Para el suelo rural de la parroquia rural Juan Gómez Rendón se determinaron veintitrés (23) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT rurales de Juan Gómez Rendón se encuentra contenido en el Anexo 6.5 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-JGR-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	6,29	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-JGR-02	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	3,69	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-JGR-03	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	2,64	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-JGR-04	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	4,57	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-JGR-05	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	2.084,26	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-RR-JGR-06	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	13,43	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-JGR-07	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	2.053,43	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-RR-JGR-08	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	3,99	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-JGR-09	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	11,82	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-JGR-10	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	5.188,24	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-RR-JGR-11	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	2,76	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-JGR-12	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	826,85	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-JGR-13	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	6.030,76	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-RR-JGR-14	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	16,62	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-JGR-15	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	5.211,92	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-JGR-16	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	6.020,50	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-RR-JGR-17	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	12,92	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-JGR-18	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	2.515,33	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-RR-JGR-19	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	8,89	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-JGR-20	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA PRODUCTIVA-RESIDENCIAL	653,09	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-JGR-21	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA PRODUCTIVA-RESIDENCIAL	98,68	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-JGR-22	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA PRODUCTIVA-RESIDENCIAL	276,46	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-JGR-23	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA PRODUCTIVA-RESIDENCIAL	1.807,94	JUAN GOMEZ RENDÓN	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN

Art. 44.- PIT de Suelo Rural de la parroquia rural El Morro. - Para el suelo rural de la parroquia rural El Morro se determinaron treinta y nueve (39) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT rurales de

*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

El Morro se encuentra contenido en el Anexo 6.5 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-M-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	2.830,42	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y DE PROTECCIÓN
PIT-R-M-02	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	2.225,47	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y DE PROTECCIÓN
PIT-R-M-03	RECUPERACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	31,58	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-04	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	3,69	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-05	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	2.580,15	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y DE PROTECCIÓN
PIT-R-M-06	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	6.348,96	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y DE PROTECCIÓN
PIT-R-M-07	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	661,39	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y DE PROTECCIÓN
PIT-R-M-08	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	136,01	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-M-09	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	1.611,48	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-10	RECUPERACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	198,82	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-11	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	984,87	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-M-12	RECUPERACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	531,06	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-13	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	54,52	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-14	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	366,29	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-15	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	332,43	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-M-16	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	5,17	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-17	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	524,07	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-18	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	60,19	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-19	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	164,52	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-20	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	1.349,30	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y DE PROTECCIÓN
PIT-R-M-21	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	123,07	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-22	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	971,15	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-23	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	1.837,73	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y DE PROTECCIÓN
PIT-R-M-24	RECUPERACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	143,32	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-M-25	MITIGACIÓN	ZONA DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	27,46	EL MORRO	RURAL	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
PIT-R-M-26	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	555,15	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-27	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	1.241,60	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y DE PROTECCIÓN
PIT-R-M-28	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	1.620,10	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y DE PROTECCIÓN
PIT-R-M-29	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	503,67	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y DE PROTECCIÓN
PIT-RR-M-30	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	8,91	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-31	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	485,97	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y DE PROTECCIÓN
PIT-RR-M-32	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	1,34	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-M-33	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	9,41	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-M-34	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	2.117,19	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y DE PROTECCIÓN
PIT-R-M-35	MITIGACIÓN	ZONA DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	35,99	EL MORRO	RURAL	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
PIT-R-M-36	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	144,23	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-M-37	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	143,56	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-RR-M-38	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	7,22	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-M-39	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	10,31	EL MORRO	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN

**Art. 45.- PIT de Suelo Rural de la parroquia rural Posorja.** - Para el suelo rural de la parroquia rural Posorja se determinaron diecinueve (19) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT rurales de



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Posorja se encuentra contenido en el Anexo 6.5 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-PS-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	359,14	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-PS-02	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	414,68	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-PS-03	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	85,97	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-PS-04	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	182,52	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-PS-05	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	86,34	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-PS-06	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	358,98	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-PS-07	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	44,71	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-PS-08	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	119,55	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-PS-09	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	221,09	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-PS-10	RECUPERACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	17,15	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-PS-11	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	296,00	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-PS-12	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	407,95	POSORJA	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-PS-13	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	214,52	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-PS-14	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	19,47	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-PS-15	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	19,92	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-PS-16	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	10,09	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-PS-17	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	5,91	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-PS-18	RECUPERACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	21,95	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN



DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-PS-19	RECUPERACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	2,78	POSORJA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN

**Art. 46.- PIT de Suelo Rural de la parroquia rural Puná.** - Para el suelo rural de la parroquia rural Puná se determinaron cuarenta y nueve (49) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT rurales de Puná se encuentra contenido en el Anexo 6.5 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-P-01	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	20.760,15	PUNA	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-P-02	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	5.558,71	PUNA	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-P-03	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	4.172,74	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-P-04	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	11,00	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-P-05	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	6.199,81	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-P-06	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	20.446,31	PUNA	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-P-07	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	3.417,88	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-P-08	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	7,06	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-P-09	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	2.593,99	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-P-10	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	2.590,32	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-P-11	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	62,28	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-P-12	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	8,63	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-P-13	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	5.326,79	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-P-14	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	3.429,96	PUNA	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-P-15	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	189,56	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-P-16	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	130,25	PUNA	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN



DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-P-17	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	556,80	PUNA	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-P-18	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	325,11	PUNA	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-P-19	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	894,95	PUNA	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-P-20	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	517,57	PUNA	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-P-21	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	1.506,25	PUNA	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-P-22	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	881,21	PUNA	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-P-23	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	94,77	PUNA	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-P-24	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	94,44	PUNA	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-P-25	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	26,21	PUNA	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-P-26	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	16,35	PUNA	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-P-27	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	9.872,42	PUNA	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-P-28	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	4.867,86	PUNA	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-P-29	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	1.197,44	PUNA	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-P-30	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	13.531,89	PUNA	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN DE
PIT-R-P-31	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	9.041,85	PUNA	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-P-32	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	637,25	PUNA	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-P-33	MITIGACIÓN	ZONA DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	2,00	PUNA	RURAL	RURAL APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO DE
PIT-R-P-34	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	2.565,70	PUNA	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-P-35	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	5.675,34	PUNA	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-P-36	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	1.089,19	PUNA	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-P-37	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	370,45	PUNA	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-P-38	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	7.262,43	PUNA	RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE
PIT-R-P-39	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	2.901,74	PUNA	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE



DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-P-40	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE CONSERVACIÓN-PRODUCTIVA	9.159,74	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN
PIT-R-P-41	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	4.456,29	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-P-42	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	4.433,34	PUNA	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-P-43	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	8.830,72	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-P-44	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	1.292,40	PUNA	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-P-45	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	1.249,01	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-P-46	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	16,98	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-P-47	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	8,49	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-P-48	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	23,67	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-RR-P-49	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	42,25	PUNA	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN

**Art. 47.- PIT de Suelo Rural de la parroquia rural Tenguel.** - Para el suelo rural de la parroquia rural Tenguel se determinaron veintinueve (29) Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento. El mapa de los PIT rurales de Tenguel se encuentra contenido en el Anexo 6.5 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-T-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	37,14	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-02	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	14,79	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-03	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	24,29	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-04	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	1.615,83	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-RR-T-05	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	5,22	TENGUEL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-T-06	MITIGACIÓN	ZONA DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	15,33	TENGUEL	RURAL	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
PIT-R-T-07	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	262,54	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-08	MITIGACIÓN	ZONA DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	18,76	TENGUEL	RURAL	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
PIT-R-T-09	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	40,83	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-10	MITIGACIÓN	ZONA DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	5,78	TENGUEL	RURAL	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
PIT-R-T-11	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	354,04	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-12	CONSERVACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	130,79	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN
PIT-R-T-13	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	645,94	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-14	MITIGACIÓN	ZONA DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	82,73	TENGUEL	RURAL	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
PIT-RR-T-15	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	28,52	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-16	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	1.943,43	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-17	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	1.764,53	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-18	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	656,13	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-19	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	2.893,74	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-20	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	170,37	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-21	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	54,37	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-22	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	61,97	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-23	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	15,77	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN
PIT-R-T-24	RECUPERACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	795,80	TENGUEL	RURAL	RURAL DE PRODUCCIÓN



DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (ha)	PARROQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
PIT-R-T-25	RECUPERACIÓN	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	195,16	TENGUEL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN PROTECCIÓN DE Y
PIT-R-T-26	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	1.396,84	TENGUEL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-R-T-27	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	668,09	TENGUEL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-RR-T-28	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	13,97	TENGUEL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE
PIT-RR-T-29	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA	8,61	TENGUEL	RURAL	RURAL PRODUCCIÓN DE

#### Sección Cuarta

#### Asignación del aprovechamiento del suelo del cantón Guayaquil

**Art. 48.- Aprovechamiento Urbanístico.** - Es el derecho a edificar de acuerdo con las normas urbanísticas asignadas al suelo en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón Guayaquil. Las normas establecidas determinan el uso, ocupación y edificabilidad.

**Art. 49.- Generalidades.** - Los parámetros de aprovechamiento del suelo tanto uso, ocupación y edificabilidad en todo el cantón se ceñirán a la terminología y serán concordantes con lo establecido en la "Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los planes de uso y gestión de suelo y, los planes urbanísticos complementarios de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos", y se asignarán a cada PIT conforme a la norma citada. Sin embargo, dada la complejidad de territorio y la riqueza en cuanto a particularidades existentes en éste, cada PIT estará conformado por polígonos de menor tamaño denominados "Subzonas" que representarán una subclasificación de usos, ocupación y edificabilidad propia, que parten de las necesidades territoriales del cantón, pero que en conjunto responden al mismo tratamiento y uso general del PIT.

**Art. 50.- Subzonas del cantón Guayaquil.** - La subclasificación de los destinos de los usos del suelo, ocupación y edificabilidad en todo el cantón de Guayaquil estará determinada por polígonos de menor tamaño denominados "Subzonas" las cuales se encuentran contenidas en los respectivos PIT y responden a un solo tratamiento y uso general. Estas serán variaciones del uso general que se generan de la relación entre los usos específicos y podrán tener normativa de ocupación y edificabilidad básica y específica máxima distintas entre sí, dependiendo de las características particulares de cada territorio enmarcado en la subzona.

En caso de que dentro de un solo predio se contemplen varias subzonas, el propietario podrá solicitar las normas aplicables a todo el predio según las subzonas que recaigan sobre el mismo, respetando las afectaciones o cualquier limitación al predio determinadas por la ley y/o por las entidades y órganos nacionales según corresponda; para el efecto será responsabilidad de la DUMCE analizar y determinar que la petición efectuada por el propietario no se contraponga a normas, resoluciones, instructivos o directrices emanadas por la autoridad competente.

Todas las subzonas con sus respectivos destinos de usos, parámetros de ocupación y edificabilidad serán determinadas en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Sin embargo, las actividades específicas permitidas para cada subzona enmarcada y en compatibilidad con los usos asignados a ésta, son las establecidas en el anexo correspondiente dentro de la Ordenanza correspondiente que regula la materia de edificaciones y construcciones del Cantón Guayaquil o normativa específica que se establezca para estos fines.

Las subzonas se encuentran contenidas en el Anexo 8 de la presente Ordenanza y su descripción por actividades generales en el Anexo 9.1.

**Art. 51.- Normas de edificación del cantón.** - Las normas de edificación las componen los parámetros de ocupación y edificabilidad, los cuales se aplican a todo el cantón y están expresados en cuadros contenidos en el Anexo 9.2 correspondiente dentro de la presente Ordenanza.

**Art. 52.- Subzona Zona Residencial de Reglamento Interno (ZR-RI).** - Corresponde a aquellas subzonas en las que se implanten desarrollos urbanísticos que cuentan con reglamento interno debidamente aprobado por el órgano competente para dicha materia, al momento de la aprobación de cada Reglamento Interno.

Los reglamentos internos de urbanizaciones siempre se enmarcarán en las condiciones de aprovechamiento establecidas para la subzona y el PIT en el que se encuentra.

De darse el caso en que los reglamentos internos sean dados de baja, conforme al proceso legal respectivo, se deberá definir su normativa nueva a través del respectivo plan parcial. En el caso de que los (RI) no incluyan algún parámetro de norma de edificación se acogerán exclusivamente para ese parámetro a lo establecido para la subzona (ZR-2; ZR-3 y ZR-4), según lo que establezca la subzona predominante, para lo cual, la DUMCE emitirá el correspondiente informe de predominancia.

**Art. 53.- Normas Aplicables para equipamientos (ZEQ, ZEU, ZE-VPR).** - La normativa aplicable para equipamientos y distribuidores de tráfico serán otorgadas de acuerdo con el tipo y escala de cada caso, misma que estará en concordancia con estándares de funcionamiento de las carteras de estado correspondientes. La normativa será solicitada por el usuario y/o la jefatura correspondiente a la DUMCE.

- 53.1 Consideraciones de diseño.** - El diseño del equipamiento deberá considerar un concepto adaptable con la imagen urbana del proyecto a desarrollarse. El diseño del inmueble deberá incorporar la vegetación arbórea existente como parte del área verde del proyecto de acuerdo con las consideraciones dispuestas en la ordenanza correspondiente que regule el arbolado urbano del cantón.
- 53.2 Condicionantes de ubicación.** - A excepción de los equipamientos de esparcimiento y encuentro según lo dispuesto en la presente ordenanza en el Sistema General de Equipamientos, que se permiten en todas las subzonas del Cantón Guayaquil, las tipologías restantes podrán ser desarrolladas en todas las subzonas salvo en zonas especiales protegidas, zonas especiales vulnerables, zonas industriales de alto impacto e industrial de alto riesgo.
- 53.3 Normativa complementaria.** - Los parámetros normativos para los equipamientos y distribuidores de tráfico serán determinados en la Ordenanza correspondiente que regula la materia de edificaciones y construcciones del Cantón Guayaquil como instrumento complementario del PUGS.

**Art. 54.- Usos del suelo en relación con los PIT.** - Cada PIT se le asignará un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, Los usos restringidos y prohibidos son los definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

**Art. 55.- Destinos de los usos del suelo en relación con los PIT.** - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, más la subclasificación conforme a la realidad territorial del cantón, estará determinada por subzonas dentro de cada PIT:

- 55.1 Uso Residencial.** - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida.
- **Residencial de baja densidad.** - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares.
  - **Residencial de mediana densidad.** - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
  - **Residencial de alta densidad.** - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

**55.2 Usos Comerciales y de Servicios.** - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

**55.3 Uso mixto o múltiple.** - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

**55.4 Uso Industrial.** - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

- **Industrial de bajo impacto.** - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
- **Industrial de mediano impacto.** - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).
- **Industrial del alto impacto.** - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)
- **Industrial de Alto Riesgo.** - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

**55.5 Usos de Equipamiento.** - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, diferenciando su carácter público y privado. En el cantón Guayaquil, los equipamientos se clasifican en Equipamientos Comunes (ZEQ) cuando su influencia recae en escalas de barrial y local, Equipamientos Urbanos (ZEU) cuando su influencia abarca la escala de ciudad y regional-cantonal.

Éstos a su vez se subclasifican en:

**ZEQ** = Equipamientos Comunes Públicos  
**ZEQ-P** = Equipamientos Comunes Privados  
**ZEU** = Equipamiento Urbano Público  
**ZEU-P** = Equipamiento Urbano Privado

Los predios que se encuentren calificados como ZEQ y ZEU privado podrán solicitar el cambio de uso de suelo y subzona de edificación a la DUMCE, a fin de que ella emita, cuando corresponda, un informe favorable. Adicionalmente, cuando, mediante un proceso de fusión de solares, una zona calificada como ZEQ y ZEU privado, se fusionasen con una subzona que no contemple equipamiento, el lote resultante podrá adherirse exclusivamente a cualquiera de los usos de una de las dos subzonas fusionadas.

- 55.6 Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.** - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente y se requerirá informe favorable por el órgano municipal encargado del patrimonio cultural.
- 55.7 Uso Agropecuario.** - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
- 55.8 Uso Forestal.** - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
- 55.9 Uso Acuícola.** - Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Nacional correspondiente.

- 55.10 Uso de Protección Ecológica.** - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.
- 55.11 Uso de Aprovechamiento Extractivo.** - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.
- 55.12 Uso de protección de Riesgos.** - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
- 55.13 Uso turístico:** Se refiere a áreas designadas para el desarrollo de actividades relacionadas con el turismo, que incluyen alojamientos, instalaciones recreativas, y servicios complementarios.
- 55.14 Uso Agroindustrial:** Es el suelo destinado para la implantación de actividades logísticas y agroindustriales donde se desarrollan procesos de transformación y valor agregado tecnificado a la materia prima agropecuaria y acuícola. El uso agroindustrial no se encuentra supeditado a los porcentajes del área de ocupación de estas actividades específicas en los predios. Previo a la autorización de las actividades de uso agroindustrial se debe solicitar el pronunciamiento de la Autoridad Ambiental competente y del órgano municipal encargado de la gestión de riesgos que indique que el desarrollo de la actividad no representa perjuicio a los predios colindantes.

**Art. 56.- Definición de los usos en las subzonas del Cantón Guayaquil.** – Los usos del suelo son determinados en función de su capacidad y por su potencial de desarrollo, conforme con su clasificación, subclasificación y PIT, prevista en el Plan de Usos y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil y en sus instrumentos complementarios.

**Art. 57.- Determinación de usos por Fusión.** – En caso de que dos o más predios con usos distintos sean fusionados, el propietario podrá solicitar las normas aplicables a los predios según las subzonas que recaigan sobre los mismos, respetando las afectaciones o cualquier limitación al predio determinadas por la ley y/o por las entidades y órganos nacionales según corresponda; para el efecto será responsabilidad de la DUMCE analizar y determinar que la petición efectuada por el propietario no se contraponga a normas, resoluciones, instructivos o directrices emanadas por la autoridad competente.

**Art. 58.- Condiciones de usos en Suelo Rural de Expansión Urbana.** - Hasta tanto no haya sido formulado y aprobado un Plan Parcial en un área identificada como suelo rural de expansión urbana, solamente podrán realizarse las actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas y otras que se estuvieren realizando antes de la promulgación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

También se admitirán usos existentes correspondientes al establecido como uso general o específico en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Consecuentemente, no se podrán autorizar, ni realizar, urbanizaciones en los suelos rurales de expansión urbana que no cuenten con un Plan Parcial aprobado por la Municipalidad, en las condiciones establecidas por la ley y el presente PUGS.

**Art. 59.- Uso general y específicos por PIT.** - De acuerdo con el tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se designa el uso general y los usos específicos conforme lo establecido en la LOOTUGS y su norma técnica.

El uso general es aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario. Los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

El régimen de usos específicos del suelo se clasifica en las siguientes categorías:

**59.1 Uso principal.** - Corresponde al uso específico permitido en la totalidad de una zona.

**59.2 Uso complementario.** - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

**59.3 Uso restringido.** - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones. Las restricciones están sujetas a condicionantes específicas contenidas en las subzonas asignadas y la necesidad de presentar informes de factibilidades requeridas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil en función de la actividad que se solicita. Las restricciones deben ser solicitadas por la parte interesada a la DUMCE y serán determinadas según el caso.

**59.4 Uso prohibido.** - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

**Art. 60.- Determinaciones de usos generales y específicos por PIT.** - Las compatibilidades son determinadas con el objetivo de potenciar los usos existentes y orientar un desarrollo

coherente con las zonas inmediatas a los PIT en suelo urbano. En cuanto a los PIT de suelo rural y rural de expansión urbana, las compatibilidades establecidas están orientadas a preservar las actividades agropecuarias, acuícolas y forestales, minimizar el impacto de las actividades industriales y proteger las áreas de valor ecológico y preservar la soberanía alimentaria. Los cuadros de compatibilidades se encuentran establecidos en el Anexo 7.

Aquellos usos que no se encuentren especificados en los cuadros de compatibilidad podrán ser solicitados a la DUMCE, adjuntando las autorizaciones ambientales, de riesgos y/o planes de manejo y autorizaciones de la autoridad agraria nacional, según corresponda, previo a la emisión del informe de factibilidad del uso a incluir. Los informes que deberán ser adjuntados por el solicitante, serán determinados por la DUMCE.

**Art. 61.- Ocupación del suelo.** - Corresponde al volumen edificable en un determinado predio, considerando su altura, dimensiones y localización de los volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones morfológicas. La ocupación del suelo será la definida en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 62.- Edificabilidad.** – Es el nivel de aprovechamiento o la cantidad de metros cuadrados que se permite construir en un predio. Su definición está dada por el porcentaje del predio que puede ocuparse y la altura máxima que se permite en la construcción. La edificabilidad se divide en:

- a) Edificabilidad básica
- b) Edificabilidad general máxima
- c) Edificabilidad específica máxima

**62.1 Edificabilidad básica.** – La edificabilidad básica se refiere a la capacidad de aprovechamiento constructivo asignada a un predio, la cual se determinará mediante un porcentaje definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo a través de cuadros normativos que se aplicarán según la zona correspondiente. Este coeficiente de ocupación de suelo se multiplicará por la superficie o área del predio, dando como resultado el área de construcción en planta baja, es decir, la implantación de la edificación.

**62.2 Edificabilidad general máxima.** - La edificabilidad general máxima es el porcentaje establecido para una subzona (predios), que permite un incremento en el coeficiente de utilización del suelo. Este porcentaje de aumento se basa en la edificabilidad básica y se determina en función de la relevancia del desarrollo en un sector específico de la ciudad. Para este aumento en la edificabilidad se aplicará el instrumento de concesión onerosa de derechos (COD).

**62.3 Edificabilidad específica máxima.** - La edificabilidad específica máxima corresponde al incremento de edificabilidad otorgada a un determinado predio de forma detallada. Este incremento se encuentra establecido sobre la edificabilidad general máxima.

La edificabilidad específica máxima será determinada a través de un plan parcial, acogiendo a los parámetros mínimos determinados en la presente ordenanza y/o sus instrumentos de gestión complementarios, y se aplicará el instrumento de concesión onerosa de derechos (COD).

**Art. 63.- Actividades generales y actividades permitidas específicas.** - Las actividades generales son las asignadas como permitidas en cada subzona, las cuales responden a la compatibilidad establecida entre los usos de suelo principal, complementario, restringido y prohibido, y se encuentran definidas en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Las actividades específicas son aquellas derivadas de las generales que permiten identificar con una mayor exactitud las actividades que se pueden desarrollar en una determinada subzona, siempre en coherencia y concordancia con usos específicos y actividades generales. Estas son establecidas en la Ordenanza que regula la materia de edificaciones y construcciones correspondiente.

Se procurará que las actividades específicas, sus códigos y terminología esté acorde a la Clasificación ampliada de las actividades Económicas, CIU, que se encuentre vigente.

**Art. 64.- Condición especial de Estaciones de servicio o gasolineras.** - Tanto estaciones de servicio como gasolineras dentro del perímetro urbano se implantarán en las subzonas compatibles con dicha actividad específica. En área rural y rural de expansión urbana será compatible la implantación de estaciones de servicio o gasolineras, solo en aquellos predios con frente hacia una vía perteneciente a la Red Estatal primaria, independientemente de la subzona en la que se encuentre, sin perjuicio de que previo a la emisión de un permiso por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, los propietarios deberán cumplir con las normas nacionales y locales referente a este tipo de uso.

En los dos casos descritos anteriormente se deberá presentar un informe favorable del órgano municipal encargado de la gestión de riesgos.

**Art. 65.- Condición especial de muelles marítimos y/o fluviales.** - Todos los lotes que colinden con un cuerpo de agua podrán solicitar registro de construcción para edificar muelles, para lo que deberán previamente cumplir con todos los requisitos exigibles por ley.

**Art. 66.- Habilitación del suelo rural de expansión urbana.** - Previo a la transformación de suelo de rural a rural de expansión urbana, se requerirá la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

**Art. 67.- Habilitación de usos industriales de mediano y alto impacto en suelo rural con categoría de usos restringidos.** - Previo a la habilitación de actividades industriales de mediano y alto impacto en suelo rural, se requerirá la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

**Art. 68.- Plan de Manejo actividades extractivas.** - En el caso de actividades de naturaleza extractiva en general, se aplicarán las disposiciones establecidas por la reglamentación específica sobre la materia. Excepcionalmente en el área urbana y en suelo rural, tal como se prescribe en la ordenanza en materia de explotación de canteras en el Cantón

Guayaquil, se admitirá la explotación y procesamiento industrial de calizas, para lo cual se exigirá que dicha actividad cuente con el proceso de regulación ambiental establecido en la normativa ambiental vigente a nivel nacional y un pronunciamiento favorable emitido por la autoridad municipal ambiental.

**Art. 69.- Condiciones especial referente a las actividades extractivas de libre aprovechamiento.** – Se permitirán las actividades extractivas de libre aprovechamiento en cualquier lugar del territorio cantonal, siempre que cumplan con lo estipulado en la normativa nacional y local vigente en cuanto a ese tipo de actividades y siempre que se cuente con los debidos informes de factibilidad de las entidades pertinentes.

Se prohibirán las actividades extractivas de libre aprovechamiento en zonas subclasificadas como protegidas o vulnerables ni en sus áreas de amortiguamiento, incluyendo las clasificadas en esta categoría tanto por la autoridad ambiental nacional como las identificadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil en el presente PUGS y en la norma específica que se expida.

**Art. 70.- Utilización Urbanística.** - Toda parcela es susceptible de utilización conforme a las normas de aprovechamiento del suelo que se establecen en el presente PUGS, y se complementan para cada subzona con las disposiciones de las ordenanzas en materia de parcelaciones, desarrollos urbanísticos, edificaciones y construcciones correspondientes.

Excepcionalmente, en función de la planificación del desarrollo urbano o de un proyecto de urbanización autorizado, la utilización urbanística de un predio podrá restringirse en atención a los destinos o usos específicos establecidos para equipamientos urbanos e instalaciones de infraestructura.

**Art. 71.- Predios con áreas mínimas preexistentes.** – En los PIT y subzonas en las que se encuentren predios debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, que previo a la entrada en vigencia de la presente ordenanza no cumplieran con las condiciones de ordenamiento territorial, específicamente en cuanto al área mínima y frente mínimo, se aplicarán las normas establecidas para la subzona, manteniendo su condición preexistente únicamente en los parámetros mencionados. Sin embargo, estos predios no podrán ser divididos.

**Art. 72.- Carácter no Indemnizable del planeamiento urbanístico.** - Las limitaciones consignadas en los artículos precedentes no confieren al titular de dominio de un predio derecho alguno a una indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley.

El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o los instrumentos complementarios no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

**Art. 73.- Indemnizables.** - Serán indemnizables:

- a) Las obras públicas en los predios o lotes por los que transcurran o con los que colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término.
- b) La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

#### **Sección Quinta**

#### **Sistemas Públicos de Soporte**

**Art. 74.- Definición.** - Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

**Art. 75.- Sistema de Conectividad Vial del Cantón Guayaquil.** - El Sistema de Conectividad Vial cantonal tiene como propósito mejorar la interconexión urbana – rural del cantón, articulando la red vial cantonal existente con nuevas proyecciones viales. Las vías permiten articular los servicios y equipamientos, así como dar facilidad para la movilidad de los habitantes de manera multimodal.

Se privilegia la movilidad pública como un instrumento para lograr el uso intenso y continuo del espacio público por la ciudadanía y el acceso a la totalidad de las centralidades de la urbe, en un marco de competitividad.

El sistema vial del cantón Guayaquil se clasifica según su jerarquía y rol de la siguiente manera:

**75.1 Red Vial Primaria.** – Está constituida por vías calificadas como primarias, por sus características de trazado, sección y alto volumen vehicular y tienen la función de dar conectividad entre las vías arteriales y colectoras.

Está compuesta principalmente por aquellas vías que conectan sectores extremos del sur con el norte en las ciudades, sirven de conexión entre cantones y conducen altos volúmenes del tráfico vehicular con recorridos largos.

**75.2 Red Vial Secundaria.** - Esta red está compuesta por vías clasificadas como secundarias, debido a sus características de trazado, sección e intensidad de tráfico, que tienen como función recoger y distribuir el tráfico desde las vías locales hacia las vías arteriales o vías primarias.

**75.3 Red Vial Terciaria.** - Está constituida por vías calificadas como terciarias como las vías locales, de barrio, compartidas y peatonales, estas vías cumplen la función de ser multimodales y de bajas velocidades y dar conectividad entre y al interior de los barrios de la ciudad.

**75.3.1 Componentes de la Red Vial Primaria.** – Constituyen componentes de la Red Vial Primaria las vías que constan en el Anexo 3 de la presente Ordenanza.

**75.3.2 Afectación en virtud de la Red Vial Primaria.** - Para efecto del diseño de las vías propuestas constituyentes de la Red Vial Primaria, se imponen las siguientes afectaciones:

- a) Las previsiones de suelo para vías de la Red Vial Primaria propuestas corresponden a trazados esquemáticos y constituirán manifestación de interés público.
- b) Una franja de afectación, cuya magnitud a cada lado del eje será la que corresponda al tipo de vía, que será ratificada por la autoridad administrativa competente y cuando se resuelva en firme el trazado y diseños definitivos, para el inicio de estudios, ejecución respectiva y por plazo determinado.
- c) Reservas de suelo para intercambiadores y pasos elevados, las que se delimitarán con cuadriláteros de doscientos metros (200 m) y cien metros (100 m.) por lado, respectivamente, y constituirán manifestación de interés público.
- d) La Dirección General de Obras Públicas y la DUMCE deberán establecer el trazado en firme de la vía y/o del diseño del intercambiador o el paso elevado. En caso de ser autorizados por la autoridad competente se impondrá por un plazo determinado la afectación de acuerdo con el derecho de vía o el diseño que le corresponda.

**Art. 76.- Sistema de las Redes e Instalaciones de Comunicación, Energía, Agua, Alcantarillado y Manejo de Desechos Sólidos.** – Este tipo de Sistemas se clasifican en dos tipos de servicios:

1. Esenciales; y,
2. Complementarios.

**76.1 Servicios esenciales.** – Son los indispensables para asegurar la calidad de vida de los habitantes en un asentamiento humano concentrado. Son los siguientes:

- a) Dotación de agua potable desde una red pública.
- b) Desalojo de aguas servidas y/o residuales hasta la red pública de alcantarillado.
- c) Dotación de servicio público de energía eléctrica.
- d) Recolección de desechos sólidos frente a la vivienda o a menos de 150 metros o dos minutos de marcha.
- e) Acceso a la red vial urbana.

**76.2 Servicios complementarios.** - Complementan a los esenciales y contribuyen a mejorar las condiciones de vida de los habitantes. Están concebidos como partes del sistema y son, en orden de prioridad, los siguientes:

- a) Servicio de telecomunicaciones: telefonía móvil, internet inalámbrico.
- b) Sistema de desalojo de aguas lluvias.

- c) Sistemas de vigilancia pública activa.
- d) Sistema de aseo público.
- e) Sistema de iluminación de vías y espacios públicos.
- f) Sistema de telefonía fija.
- g) Sistema de señalización pública.

**76.3 Sistema General de Equipamientos.** – El suelo destinado para el sistema general de equipamientos, en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, debe contemplar la superficie necesaria para contener actividades e instalaciones que generen bienes y servicios a toda la comunidad.

**76.3.1 Tipos del Sistema General de Equipamientos.** – Por sus características son los siguientes:

- a) Salud
- b) Educación
- c) Cultura
- d) Abasto y comercio
- e) Inclusión social
- f) Recreación y áreas verdes
- g) Esparcimiento y encuentro
- h) Culto
- i) Servicios Funerarios
- j) Servicios de Administración Pública
- k) Seguridad
- l) Transporte
- m) Aprovisionamiento
- n) Protección animal

A partir de estos tipos, se establecen otros factores a considerar como el establecimiento, el radio de influencia y la población base servida.

Los equipamientos en función de su tipo, establecimiento, radio de influencia y población base servida pueden ser de escala barrial, local, ciudad y regional - cantonal, lo que permitirá establecer los rangos de cobertura.

Escala	Tipo	Definición	Establecimientos	Radio de influencia (m)	Población servida (habitantes)
Local	Aprovisionamiento	El equipamiento para intercambio de bienes perecibles y no perecibles que brindan un	Mercado Minorista, Centro de Acopio	1500	10000
Ciudad			Mercado Mayorista,	3000	100000



*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

		servicio de mercadeo o mercado.	Camal Municipal		
Regional - Cantonal			Terminal Pesquero, Campos FERIALES (Agropecuarios), CIAL	Cobertura Regional	200000
Local	Culto	Comprende las edificaciones para la celebración de diferentes cultos	Capillas, Grutas (hasta 200 puestos)	1000	5000
Ciudad	Templos e Iglesias (hasta 500 puestos)		2000	20000	
Regional - Cantonal	Catedrales, Monasterios, Conventos (>500 puestos)		Cobertura Regional	200000	
Barrial	Cultura	Corresponden a los espacios y edificaciones destinadas a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.	Casa Comunal, Infocentro, bibliotecas barriales	400	5000
Local	Biblioteca, galerías públicas de arte, salas de exposiciones, teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.		1000	20000	
Ciudad	Centros de Promoción, Culturales museos escénicos.		2000	50000	
Cobertura Regional	Casa de la Cultura, Hemeroteca, Cinemateca mayor 150 puestos.		Cobertura Regional	200000	



Barrial	Educación	Corresponden a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la ciudad.	Centros Educativos Inicial, preescolar y general básico.	400	2000
Local			Colegio secundario, Unidad Educativa (nivel básico y bachillerato).	1000	20000
Ciudad			Centro de Educación Especial, Técnica, Artesanal, Laboral, Ocupacional, Investigación, Experimentación, Escuelas - Taller Sedes Universitarias.	2000	50000
Regional - Cantonal			Campus Universitarios, Centros Tecnológicos, Centros de Educación Superior y Escuelas Politécnicas Superiores	Cobertura Regional - Cantonal	200000
Barrial			Esparcimiento y encuentro	El sistema de espacio público de encuentro y esparcimiento, corresponde al espacio público efectivo, es decir, al espacio público de carácter	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación activo/pasiva.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Local		permanente, el cual, obedece a los bienes de uso, propiedad o dominio público, destinados a la recreación, al esparcimiento, el ocio y al encuentro ciudadano,	Parques recreativos, Parques Acuáticos, Parques lineales, Zonas Verde Recreacionales	1000	20000
Ciudad		adsritos al uso colectivo. cuya generación y/o adecuación, son producto de la intervención directa del hombre, prestan diversos	Escalinatas, Miradores Panorámicos, Plazas, Plazoletas	2000	50000
Regional - Cantonal		servicios a la población, según el carácter, la cobertura, la valoración cultural o patrimonial que poseen y la actividad a la cual, se destinan; igualmente, son espacios representativos por sus características singulares de localización y por su peso en la conformación de las diferentes estructuras que componen el territorio.	Malecones, Parques de Regional, jardín botánico, zoológicos, parques de fauna y flora silvestre.	Cobertura Regional - Cantonal	200000
Barrial	Inclusión Social	Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al	Centros infantiles, guarderías y casas cuna.	400	2000
Local			Asistencia social, Aldeas	1500	20000



		desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios de servicios a grupos humanos específicos.	educativas, centros de formación juvenil y familiar		
Ciudad			Albergues de asistencia social (>50 camas), Centros Gerontológicos, Lugares para población Adulto Mayor, Orfanato.	2000	50000
Regional - Cantonal			Centros de protección de menores.	Cobertura Regional	200000
Barrial	Recreativo y deportes	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportiva, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.	Canchas deportivas (Básquet, Volibol, Futsal)	400	2000
Local			Piscinas, complejos deportivos, centros deportivos.	1000	10000
Ciudad			Coliseos (500 plazas), polideportivos especiales y de espectáculos.	2000	20000
Regional - Cantonal			Estadios Coliseos (+500 plazas) zoológicos.	Cobertura Regional	100000
Barrial	Salud	Corresponden a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención,	Puestos de Salud, Subcentros de Salud, Consultorios médicos y dentales	500	2000

<b>Local</b>		tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.	Centros de Salud, clínicas (15 camas), consultorios (20 u) Hospital del Día, Unidades de Emergencias.	1500	20000
<b>Ciudad</b>			Hospital General, Clínicas - Hospitales, Consultorios (+20 u), Hospital del Día	3000	50000
<b>Regional - Cantonal</b>			Hospital de Especialidades (>20 camas), Centros de Reposo y Rehabilitación.	Cobertura Regional	200000
<b>Barrial</b>	<b>Seguridad</b>	Comprende área, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y promoción civil.	Unidad de control del medio ambiente	500	2000
<b>Local</b>	Retenes y Unidades de Policía Comunitaria (UPC)		1000	20000	
<b>Ciudad</b>	Cuarteles Policiales, Estaciones de Bomberos, Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC)		2000	50000	
<b>Regional - Cantonal</b>	Cuarteles Militares, Centros de Rehabilitación, Penitenciarias y Cárceles		Cobertura Regional	250000	



*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

<b>Local</b>	Servicios de Administración Pública	Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a las administrativas en todos los niveles.	Agencias sedes de gremios y federaciones profesionales.	300	5000
<b>Ciudad</b>			Municipio y Empresas Públicas Municipales.	Ciudad	50000
<b>Regional - Cantonal</b>			Sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales y distritales.	Cobertura Regional	200000
<b>Ciudad</b>	Servicios Funerarios	Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, inhumación o enterramiento de restos humanos	Funeraria Cementerio Parroquial, salas de Velación, osario	1500	20000
<b>Regional - Cantonal</b>			Parque Cementerio, Camposanto, Fosas, nichos, criptas osarios y columnarios adscritos al cementerio, Crematorios.	Cobertura Regional	100000
<b>Barrial</b>	Transporte	Es el equipamiento de servicios público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte, son edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de vehículos de	Paradas de buses.	300	500
<b>Local</b>			Terminales de buses urbanos, taxis y camionetas, centro de revisión, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados	1000	5000



		transporte público y privado			
<b>Ciudad</b>			Estaciones de transporte, Inter parroquial, de transferencia y carga	3000	50000
<b>Regional - Cantonal</b>			Estaciones Interprovincial, Aeropuertos, Helipuertos	Cobertura Regional	200000
<b>Local</b>	<b>Protección Animal</b>	Corresponden a los equipamientos destinados a la prestación de servicios relacionados a la protección animal, como: Prevención del maltrato animal, Promoción de denuncias, Salud veterinaria, estimación y control poblacional, Gestión de adopciones, Vigilancia epidemiológica y zoonótica	Consultorio, oficina, centro de adopciones	1200	2000
<b>Ciudad</b>			Centros de Salud Veterinarios, consultorios de imagenología, consultorios con quirófano	2000	20000
<b>Regional - Cantonal</b>			Centros de Bienestar Integral, Centro de acogida animal, Centros de esterilización.	Cobertura Cantonal / Regional	200000

**76.4 Sistema de Áreas Verdes y Espacio Público.** – Con el objeto de dimensionar y establecer la cantidad de áreas verdes por habitante ( $m^2$  de áreas verdes/habitante), se realizó un análisis espacial de las áreas verdes de la cabecera cantonal, el cual consta en el Anexo B de la presente ordenanza. Se determinó que Índice Verde Urbano (IVU) para la cabecera corresponde a 8.32  $m^2$ /hab. Sin embargo, en virtud de lo estipulado en el Art. 10 inciso B, el cantón Guayaquil se acogerá a un IVU de 9  $m^2$ /hab.

#### Sección Sexta Estándares urbanísticos

**Art. 77.- Objetivo.** - Por medio del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, se definen los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y actuaciones urbanísticas en lo referente a espacio público, equipamientos, previsión del suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos.

**Art. 78.- Estándares de áreas cedidas al municipio (ACM).** - Con el fin de garantizar un uso eficiente y brindar mayor utilidad y accesibilidad a las áreas cedidas al municipio, producto de cesiones obligatorias de suelo derivadas del desarrollo urbanístico o fraccionamiento del suelo establecidas en el COOTAD y, en la correspondiente Ordenanza establecida para dicho fin, se plantean criterios normativos mínimos para la definición morfológica y ubicación de estos:

- a) En todos los casos la topografía deberá ser regular, es decir que no esté conformada por pendientes ni quebradas pronunciadas (no mayores al 12%).
- b) En virtud de lo establecido en el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el urbanizador cederá, un porcentaje mínimo del 15% del área útil urbanizable. De la cual, por lo menos, el 50% del total del área cedida, será destinada para áreas verdes.
- c) Todos los ACM deben tener accesibilidad universal y multimodal es decir que a los mismos se debe poder acceder a pie, en vehículo, bicicleta, y por otros medios alternativos de movilidad.
- d) No se permitirán ACM que colinden con linderos posteriores de otros terrenos o de terrenos resultantes del desarrollo urbanístico o fraccionamiento, en más de dos de sus lados más extensos.
- e) Los ACM que serán destinados a equipamiento deberán estar ubicados siempre con frente a una vía principal o secundaria y el terreno deberá ser regular con una proporción entre 1/1 a 1/3.

Sin perjuicio de los criterios normativos aquí expuestos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil de Guayaquil, podrá complementar e incrementar nuevos estándares referentes a los ACM mediante la Ordenanza correspondiente.

**Art. 79.- Protección y actividades extractivas.** - En cuanto a protección y aprovechamiento del paisaje, debido a la preexistencia de canteras en zonas urbanas, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil expedirá las normativas específicas que detallen los mecanismos de amortiguamiento y protección que se darán alrededor de estas zonas. A través de un plan urbanístico complementario se determinarán las zonas de amortiguamiento que deberán ser exclusivamente de uso paisajístico y arbolado, y que no reemplazan a las cesiones de suelo obligatorias establecidas para proyectos urbanísticos conforme a los términos establecidos en la norma legal vigente.

**Art. 80.- Aumento de superficies permeables para la adaptación y mitigación del cambio climático.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, con el fin de incorporar medidas de mitigación y adaptación al cambio climático, establece el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS); este coeficiente corresponde a la parte de un predio que no tiene recubrimiento de piso o sobrepiso (sin construir), ni que se encuentre techado artificialmente, a fin de que las aguas lluvias se permean directamente al subsuelo. Se deberá sin excepción dotar al predio de superficie permeable, como mínimo del 2.5% del área del terreno, a excepción de las construcciones preexistentes, remodelaciones o aumentos de éstas que cuenten con un registro de construcción emitido con fecha anterior a la promulgación de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil", publicada en la Gaceta Municipal No. 37 del viernes 10 de septiembre de 2021.

**80.1 Superficies Permeables.** - Corresponden a las áreas sin recubrimiento de piso o sobrepiso, en las cuales las aguas lluvias se permean directamente al subsuelo. Se incluyen como superficies permeables a los árboles, arbustos, adoquines ecológicos, césped natural, siembra de vegetación natural, u otros elementos existentes en el mercado que cumplan con el requisito de permeabilidad.

**80.2. Compensación al CUS.** - Si el porcentaje de superficie permeable supera el 7.5%, e incluye la siembra de uno o varios árboles se recompensará al propietario con un quince por ciento (15%) de incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo normado para el sector donde se ubica el predio.

**Art. 81.- Mitigación de riesgos en urbanizaciones industriales.** - Las urbanizaciones industriales podrán incluir bodegas e industrias de bajo, mediano y alto impacto, pudiendo desarrollarse en las Subzonas determinadas en el presente PUGS.

**81.1.** Las industrias de alto impacto solo podrán formar parte de polígonos industriales, en atención a las áreas mínimas que se establecen en el presente PUGS.

**81.2.** Las industrias de alto riesgo se desarrollarán fuera del límite urbano, o incluidas en áreas determinadas para el efecto, separadas de otros usos con áreas de amortiguamiento de un ancho no menor a cuatrocientos metros (400 m), medido desde su perímetro. Sin embargo, de acuerdo con la naturaleza del peligro tal franja deberá incrementarse conforme a lo que establezcan, en forma conjunta Dirección General de Ambiente, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones y el órgano municipal encargado de la gestión de riesgos, en los términos que prevea la Ordenanza que se expida para tales fines. Los polígonos industriales podrán

*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

incluir industrias de bajo, mediano y alto impacto, siempre y cuando se adecúen a las normas generales incluidas en la Ordenanza que se expida para tal efecto.

Conforme a la Ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil podrá zonificar polígonos para uso industrial en suelo rural, cumpliendo las autorizaciones correspondientes al Ministerio de Agricultura o el órgano nacional competente.

**Art. 82.- Otros estándares.** – Son los relacionados con la dotación de espacios públicos, cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes, comunales y vías, indicados en la “Ordenanza sustitutiva de parcelaciones y desarrollos urbanísticos” o la ordenanza que regule dicha materia. De igual manera los relacionados a requisitos que deben cumplir los propietarios de proyectos de edificaciones para obtener el registro de construcción que autorice la nueva edificación, así como otros estándares que deben cumplir las edificaciones, previstos en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones o la ordenanza que regule dicha materia. Sin perjuicio de los estándares definidos en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, complementará los desarrollados en esta Ordenanza o creará nuevos estándares a través de instrumentos complementarios de planificación mediante las respectivas ordenanzas siempre que éstos no se contrapongan con el componente estructurante ni urbanístico del PUGS.

**Sección Séptima**  
**Sistema General Vial Urbano**

**Art. 83.- Sistema General Vial Urbano.** – La estructura vial primaria del cantón se encuentra establecida en el componente estructurante del presente PUGS y el sistema general vial urbano completo se expresa gráficamente en los mapas contenidos en el Anexo 3 de la presente Ordenanza y las normas de diseño vial son las establecidas en la siguiente tabla:

CONECTIVIDAD	CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN VIAL		FUNCIÓN	DERECHO DE VÍA (m)	SECCIÓN DE DISEÑO	VELOCIDAD RECOMENDADA URBANA	VELOCIDAD MAXIMA EN CUMPLIMIENTO DE SEGURIDAD VIAL
CIUDAD	VIALIDAD PRIMARIA	V1	VIAS AUTOPISTAS	Son vías de comunicación subregional y proporcionan continuidad a la ciudad; acceso limitado a desnivel con pocos cruces; estacionamiento prohibido.	70-100	Multimodal, para el transporte público de 4 o más carriles por sentido de circulación; Puede incluir hasta 2 carriles de servicio con velocidades de 50 km/h, uso permitido de carril de ciclovia, con aceras amplias, con uso restringido del estacionamiento y con arbolado en aceras.	-	100 km/h
		V1'	VIAS EXPRESAS	Son vías que conducen altos volúmenes de tránsito y	50-70m	Multimodal, prioridad para el transporte público; vía de 4 ó más carriles por	40 km/h	50 a 70 km/h



*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

				constituyen la primera gran distribución del tráfico dentro del perímetro urbano con recorridos largos y circulación rápida, multimodal, para vehículos motorizados públicos y privados. A las vías expresas llega el flujo de transporte de las calles arteriales.		sentido de circulación. Puede incluir carriles de velocidad de 70 km/h y 2 carriles de servicio con velocidades de 50 km/h separados con parterres, uso permitido de carril de ciclovia, con aceras amplias, con uso restringido del estacionamiento y con arbolado en aceras.		
DISTRITOS		V2	<b>VIAS ARTERIALES</b>	Son aquellas vías que conducen importantes volúmenes de tránsito entre distritos urbanos a velocidades medias, para el tránsito de transporte público y privado, permiten la conectividad con las vías colectoras y las vías expresas.	30-50m	Multimodal segregada con 4 o más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público, transporte privado con parterres y aceras amplias y uso permitido de ciclovia, con arbolado en acera.	40 km/h	50 a 70 km/h
		V2'	<b>VIAS ARTERIALES SEGÚN FUNCION</b>	Son aquellas vías que llevan importantes volúmenes de tránsito entre distritos a velocidades medias, para el tránsito de transporte público y privado, permiten la conectividad con las vías colectoras y las vías expresas. Por su función cumplen con las características de uso, sin embargo, por su sección transversal en sitio, no cumplen con alguno o varios de los parámetros.	20-30m	Es una vía Multimodal, segregada con 4 o más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público, transporte privado con aceras y parterres, uso permitido de ciclovia, con arbolado en acera.	40 km/h	50 a 70 km/h
SECTOR	VIALIDAD SECUNDARIA	V3	<b>VIAS COLECTORAS</b>	Son vías que se conectan a las vías arteriales y permiten la conexión con las vías locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales, pueden ser utilizadas para el transporte público.	15-30m	Multimodal 2 o más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y transporte privado con aceras y parterre central, en casos donde la sección lo permita se usará ciclo via, arbolado en aceras.	30 km/h	50 a 70 km/h



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

		V3	<b>VÍAS COLECTORAS SEGÚN FUNCION</b>	Son las vías que unen a las vías arteriales con las calles locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales. Por su función cumplen con las características de uso, sin embargo, por su sección transversal en sitio, no cumplen con alguno o varios de los parámetros.	12-30m	Via Multimodal 1 o más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y transporte privado, en casos donde la sección lo permita se usará parterre central y ciclo vía, arbolado en aceras.	30 km/h	50 km/h
BARRIO	VIALIDAD TERCIARIA (VIARIO DE BARRIO)	V4	<b>VÍAS LOCALES</b>	Son vías destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados y el transporte público.	12 a 15m	Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, 1 o más carriles por sentido de circulación, 1 carril para transporte público y privado permiten estacionamiento lateral paralelo al sentido de circulación. Aceras y cruces peatonales a nivel de acera.	10-30 km/h	30 km/h
		V5	<b>VIA DE BARRIO</b>	Son aquellas que permiten el acceso a zonas residenciales. Destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados.	10 a 12m	Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, dos carriles de 3.00 m para transporte privado, permite estacionamiento a uno de sus lados. Aceras y cruces peatonales a nivel de acera.	10-20 km/h	20 km/h
		V6	<b>VIA COMPARTIDA</b>	Son aquellas para uso compartido entre vehículos motorizados y no motorizados baja velocidad prioridad para el peatón.	8 a 10m	Plataforma única, permite circulación controlada de vehículos y estacionamiento; un carril para transporte privado.	10-20 km/h	20 km/h
		V7	<b>VIA PEATONAL</b>	Son aquellas calles que facilitan las relaciones sociales, turísticas, comerciales y patrimoniales además de dar prioridad al tránsito peatonal se diseñarán en plataforma única y se controlara el acceso vehicular solo en condiciones excepcionales	Mínimo 4,50 m	Sección variable de acuerdo con función en la ciudad. Plataforma única. Deberán tener bolaridos y accesibilidad vehicular de emergencia		

				como emergencia o transporte de bienes.			
--	--	--	--	---	--	--	--

**Art. 84.- Guía de diseño de calles de la ciudad de Guayaquil.** - Con fines de detallar criterios específicos de diseño de las vías de la ciudad, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, expedirá el acto normativo correspondiente que norme el diseño vial cantonal, el mismo que será aprobado por el Cuerpo Edilicio.

**Art. 85.- Autopistas:** La proyección de nuevas autopistas del Cantón Guayaquil se realizarán a través de los estudios correspondientes y planificación estratégica coherente al desarrollo del cantón. Estas podrán ser proyectadas en suelo urbano y rural con la finalidad de conectar nuevos equipamientos urbanos con la estructura vial existente y proyectada, cumpliendo con la normativa legal vigente.

**Art. 86.- Derechos de vía preexistentes.** - Sin perjuicio de la reclasificación de la estructura vial del cantón que se ha realizado para la actualización del presente PUGS, se conservarán los derechos de vía establecidos en su momento de todas las vías existentes en el cantón.

**Art. 87.- Función como referencia para el diseño de nuevas vías:** La jerarquización de nuevas vías será tomando en cuenta las nuevas vías, así como los usos y actividades que se dan en la práctica, de acuerdo con el contexto social y económico del sector, que puede variar incluso por segmentos de la calle. Dentro del diseño de nuevas vías, se incluyen la estructura vial en proyectos urbanísticos y zonas de desarrollo de expansión urbana.

**Art. 88.- Multimodal.** - La movilidad multimodal combina varias formas de transporte público en un mismo trayecto con la finalidad de brindar mayor variedad de sistemas y reducir los viajes en vehículo privado, facilitando la movilidad a los grupos prioritarios y a los peatones.

**Art. 89.- Reclasificación de vías V3 a V3'.** - En donde existan vías tipificadas como V3 en sectores donde las condicionantes de su configuración urbana, morfología predial y su topografía no permiten el cumplimiento de la sección transversal mínima dispuesta en el presente PUGS, se considerará la reclasificación de estas a Vías Colectoras según Función (V3'). No aplica para vías proyectadas.

**Art. 90.- Modificaciones al Sistema de Conectividad Vial.** - Las proyecciones viales que integran el Sistema de Interconexión Urbano-Rural del Cantón Guayaquil no podrán ser modificadas en su integridad ni eliminadas. Sin embargo, en el caso de proyectos que necesiten modificar vías consideradas en el PUGS, se requerirá un informe de factibilidad vial aprobado por el Director General de la DUMCE, donde se permitirá el ajuste al eje vial para adaptarse a los predios afectados por la proyección vial, siempre que esto no comprometa la conectividad general de la estructura vial.

Será posible la creación de nuevas vías o tramos de vía, siempre que se integren técnicamente al sistema aprobado en esta ordenanza y se justifiquen mediante un informe de factibilidad vial aprobado por el Director General de la DUMCE. Estas

**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.

**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.

**MACROLOTE:** Predio en suelo rural. El área de los macrolotes deberá ser tal, que al menos posibilite desarrollos residenciales de entre 2.500 y 5.000 habitantes de acuerdo con la densidad poblacional asignada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; 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.

**MEDIOS DE EGRESO:** Vías de salida continuas y sin obstáculos, desde cualquier parte de un edificio hacia un espacio abierto o hacia un espacio público. Se consideran medios de egresos a los espacios cerrados o abiertos tales como corredores, pasadizos, balcones, rampas, vestíbulos, cajas de escaleras, patios, puertas, áreas de retiros, etc., los cuales deberán satisfacer distancias máximas admisibles y características de diseño y construcción que aseguren la no propagación del fuego y del humo a través de ellos.

**MUNICIPALIDAD:** M. I. Municipalidad de Santiago de Guayaquil.

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

**NORMA URBANÍSTICA:** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

**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 con instrumentos de ordenamiento establecidos en el Ordenamiento Territorial, será exigible Áreas Cedidas al Municipio (ACM).

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

**PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** - De acuerdo con el Art. 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.

**PLAN MAESTRO:** Instrumentos de la planificación urbana estratégica, que tiene por objeto definir un proyecto de ciudad a corto, mediano y largo plazo, detallando un plan de programas, proyectos, gestión, seguimiento y la articulación de las diferentes acciones de intervención sobre el territorio para la creación de condiciones ideales de desarrollo urbano.

**PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO:** De acuerdo con el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.

Forma parte del PDOT cantonal establece los mecanismos para gestionar el suelo de modo que el ordenamiento territorial sea funcional al desarrollo de las áreas urbanas y rurales del cantón.

**PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS:** Estudios de planificación urbanística aplicables considerando la clasificación de suelo; son los Planes Maestros Sectoriales y Planes Parciales.

**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.

**REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA.** Proceso de legalización de ocupaciones humanas de hecho, amparadas en Leyes u Ordenanzas expropiatorias.

**RENOVACIÓN URBANA.** Son los programas y proyectos urbanos arquitectónicos que promuevan mejorar las condiciones de espacios urbanos deteriorados, zonas deprimidas económica y socialmente y con niveles de inseguridad evidenciables, por medio del incremento de las zonas permeables y del arbolado urbano, cambio de estructura y/o

predial, entre otras que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos y motiven el desarrollo urbano sostenible y resiliente.

**SECTOR DE PLANIFICACIÓN:** Con fines exclusivamente administrativos y de gestión municipal, se divide el área urbana y de las zonas de expansión urbana en sectores demográficos de planificación, los cuales de manera agrupada conforman los distritos de planificación. Esta demarcación es independiente de la división político-administrativa del cantón y será de obligatorio uso por todas las direcciones municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guayaquil para realizar sus respectivas planificaciones, evaluar y medir territorialmente el nivel de cobertura de los servicios municipales y poder definir y aplicar proyectos estratégicos enmarcados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios.

**SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE:** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

**SUELO URBANO.** Territorio ocupado en el ámbito de aplicación y en los términos que define esta Ordenanza, en atención a la disponibilidad de servicios básicos, se clasifica en consolidado, no consolidado y protegido.

**SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA.** Espacios no urbanizados, pero que por su aptitud territorial están destinados a convertirse en suelo urbano.

**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.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O SECTORES:** Áreas delimitadas por polígonos donde se aplican los instrumentos de ordenamiento (Planes Parciales) prescritos en esta Ordenanza.

**URBANIZACIÓN:** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

**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 General de Edificaciones y Construcciones.

**VECINDARIO:** Componente del escalafón territorial, cuya cobertura poblacional es de entre dos mil quinientos y cinco mil habitantes.

**VIVIENDA ADECUADA Y DIGNA:** Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - Considerando que la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil publicada en la Gaceta 37 el viernes 10 de septiembre de 2021, aprobó por primera vez el PUGS de Guayaquil y en virtud que el componente estructurante tiene una vigencia de doce (12) años, la presente Ordenanza exclusivamente actualiza el componente urbanístico conforme con lo establecido en el presente acto normativo. Por lo que, el componente estructurante en cuanto a la clasificación y a la subclasificación del suelo del cantón Guayaquil estará vigente por el tiempo que resta de los doce (12) años, salvo que se modifique por alguna de las causales determinadas en la ley vigente.

**SEGUNDA.** - En caso de existir dudas acerca de la aplicación de esta Ordenanza, prevalecerá el criterio que para el efecto emita la DUMCE, con excepción de las decisiones que tome la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil a través de resoluciones que finalicen los procedimientos concernientes a los Recursos Administrativos.

**TERCERA.** - En caso de que alguna de la Direcciones Generales Municipales o Entidades de la Gran Corporación Municipal referidas en la presente ordenanza dejara de existir, o tuvieren cambios en su denominación, estructura, jerarquía, y demás, se entenderá que realizará la aplicación de lo dispuesto en esta ordenanza el órgano o entidad de la Gran Corporación Municipal que asuma sus competencias.

**CUARTA.-** Los reglamentos internos que hayan sido aprobados por la Autoridad competente bajo la normativa correspondiente, previo a la vigencia de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil publicada en la Gaceta 37 el viernes 10 de septiembre de 2021, tendrán plena validez jurídica.

**QUINTA.** - Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil publicada en la Gaceta 37 el viernes 10 de septiembre de 2021, que resulten incompatibles con las disposiciones establecidas en este plan, serán consideradas como usos preexistentes. Dichos inmuebles podrán continuar en funcionamiento bajo los siguientes términos:

1. No se permitirá la ejecución de obras parciales de mantenimiento, reparación o mejora en estos predios. Excepcionalmente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil podrá autorizar a través de su órgano legislativo, obras de mantenimiento, reparación o mejoramiento, previa justificación técnica de la DUMCE, las cuales no generarán derecho a indemnización y deberán ser demolidas una vez cumplido el plazo de autorización y cuando el concejo así lo resuelva; lo cual deberá ser

protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, previa autorización de los propietarios.

2. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil deberá inscribir la incompatibilidad en el Registro de la Propiedad para que sea exigible tanto a los propietarios actuales como a terceros que adquieran los inmuebles.

3. Las obras autorizadas no se incluirán en el avalúo del justo precio en caso de expropiación.

**SEXTA.-** Con el fin de fomentar la densificación en suelo urbano, a fin de no aumentar la huella urbana, los titulares de dominio de los predios podrán solicitar un incremento en un 40% del coeficiente de uso de suelo y densidad, establecidos como la normativa de edificabilidad general máxima establecida para la subzona correspondiente, mediante el pago de una concesión onerosa de derechos, sin la necesidad de implementación de un plan urbanístico complementario, siguiendo lo establecido en el artículo 158 de la presente ordenanza.

**SÉPTIMA.-** En virtud de lo establecido en el Modelo Territorial Deseado contenido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en razón de la expansión urbana debido a la incidencia del gran proyecto urbano del aeropuerto de Guayaquil en la zona de Daular y en las zonas urbanas consolidadas en la periferia de la ciudad, tanto al Sur como el Noroeste, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guayaquil deberá realizar los estudios necesarios y, de ser el caso, iniciar el procedimiento administrativo correspondiente y solicitar a la autoridad nacional competente la autorización para dicha expansión.

#### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

**PRIMERA.-** Deróguese el Art. 114.1, 114.2, 114.3, y, 114.4 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en la Gaceta Oficial No. 44 del 24 de enero de 2022.

**SEGUNDA.-** Deróguese cualquier normativa de igual o menor jerarquía que se oponga a esta Ordenanza.

#### **DOCUMENTOS INTEGRALES**

Forme parte integral de la presente ordenanza los siguientes documentos:

<b>Anexo</b>	<b>Contenido del Documento, Mapa o Tabla</b>
<b>Anexo A</b>	<b>Memoria Técnica del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil</b>
<b>Anexo B</b>	<b>Memoria Técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo</b>

<b>Anexo No. 1</b>	<b>Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil</b>
<b>Anexo No. 2</b>	<b>Subclasificación del Suelo:</b>
2.1	Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal
2.2	Subclasificación del Suelo Urbano de las Cabeceras Parroquiales del Cantón Guayaquil.
2.3	Subclasificación del Suelo Urbano de Centros Poblados del Cantón Guayaquil.
2.4	Subclasificación del Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Guayaquil.
2.5	Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Guayaquil.
<b>Anexo No. 3</b>	<b>Sistema de Conectividad Vial del Cantón Guayaquil</b>
3.1	Estructura vial de la Cabecera Cantonal de Guayaquil – Red Vial Primaria y Secundaria
3.2	Sistema de conectividad vial del Cantón Guayaquil
3.3	Estructura vial de las Cabeceras Parroquiales Rurales del Cantón Guayaquil – Red Vial Primaria y Secundaria
3.4	Red del Sistema de Transporte Masivo – Metrovía
3.5	Red del Sistema de Movilidad Activa – Ciclovia
<b>Anexo No. 4</b>	<b>Cuadro de Jerarquización de Vías</b>
<b>Anexo No. 5</b>	<b>Demarcación Territorial Administrativa de la Cabecera Cantonal</b>
5.1	Áreas de Gestión Administrativa (AGA) de la Cabecera Cantonal.
5.2	Centralidades del Cantón Guayaquil
<b>Anexo No. 6</b>	<b>Polígonos de Intervención Territorial (PIT)</b>
6.1	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de la Cabecera Cantonal.
6.2	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de las Cabeceras de las Parroquias Rurales.
6.3	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de los Centros Poblados.
6.4	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos del Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Guayaquil
6.5	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos del Suelo Rural del Cantón Guayaquil
<b>Anexo No. 7</b>	<b>Usos de Suelo</b>
7.1	Usos de Suelo Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de la Cabecera Cantonal.

7.2	Tablas de compatibilidades de usos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de la Cabecera Cantonal.
7.3	Usos de Suelo Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de las Cabeceras Parroquiales.
7.4	Tablas de compatibilidades de usos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de las Cabeceras Parroquiales
7.5	Usos de Suelo Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de los Centros Poblados.
7.6	Tablas de compatibilidades de usos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de los Centros Poblados.
7.7	Usos Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Guayaquil.
7.8	Tablas de compatibilidades de usos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Guayaquil.
7.9	Usos de Suelo Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del Suelo Rural del Cantón Guayaquil.
7.10	Tablas de compatibilidades de usos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del Suelo Rural del Cantón Guayaquil.
<b>Anexo No. 8</b>	<b>Subzonas de Usos, Ocupación y Edificabilidad</b>
8.1	Subzonas de la Cabecera Cantonal.
8.2	Subzonas de las Cabeceras Parroquiales.
8.3	Subzona de los Centros Poblados.
8.4	Subzonas Rurales de Expansión Urbana Cantón Guayaquil.
8.5	Subzonas Rurales del Cantón Guayaquil.
<b>Anexo No. 9</b>	<b>Cuadros de Usos, Ocupación y Edificabilidad</b>
9.1	Cuadro de subzonas del cantón Guayaquil por sus actividades generales.
9.2	Normas de edificación del Cantón Guayaquil
<b>Anexo No. 10</b>	<b>Afectaciones Generales del Cantón Guayaquil</b>
<b>Anexo No. 11</b>	<b>Polígonos de Vivienda de Interés Social.</b>
<b>Anexo No. 12</b>	<b>Zonas de Regularización Prioritaria y Especiales de Interés Social.</b>
<b>Anexo No. 13</b>	<b>Planes urbanísticos complementarios</b>
<b>Anexo No. 14</b>	<b>Zona de Incentivos al desarrollo</b>



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 25 de octubre de 2024  
**SMG-AAA-2024-16797**

Señorita  
Blanca López Castro  
**VICEALCALDESA DE GUAYAQUIL**  
En su despacho.-

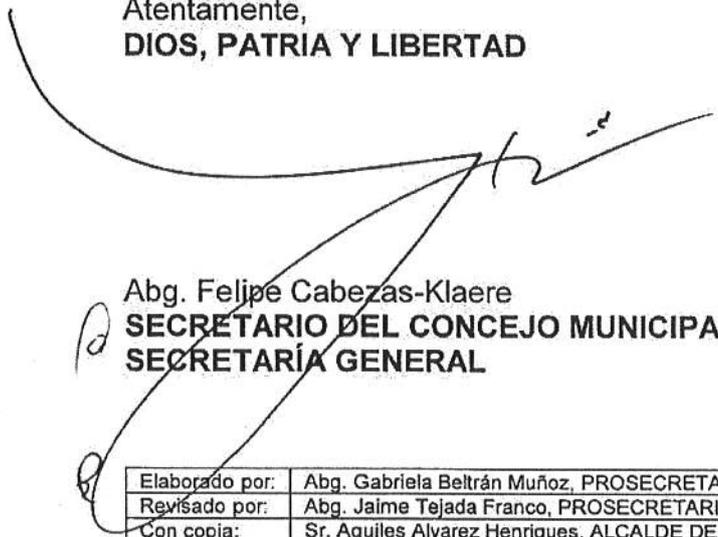
De mis consideraciones:

Cúmpleme poner en su conocimiento que el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en Sesión Extraordinaria celebrada el 24 de los corrientes, aprobó la Licencia presentada por el Alcalde Guayaquil, Sr. Aquiles Alvarez Henriques, por el periodo que va desde el 28 de octubre hasta el 8 de noviembre de 2024, conforme lo prescribe el Art. 57 letra s) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

En virtud de lo anterior, y en cumplimiento del Artículo 62 letra a) del cuerpo legal antes mencionado, corresponderá a usted ejercer las funciones de Alcaldesa Subrogante, durante el periodo antes indicado.

Sin otro particular, me suscribo de usted.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

  
Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**  
**SECRETARÍA GENERAL**

Elaborado por:	Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, PROSECRETARIO MUNICIPAL
Con copia:	Sr. Aquiles Alvarez Henriques, ALCALDE DE GUAYAQUIL CONCEJALES MIEMBROS DE LA COMISIÓN DE MESA, EXCUSAS Y CALIFICACIONES Sr. Johnny Cajamarca Alarcón, CONCEJAL SUPLENTE DEL CANTÓN Ing. Ivette Gordillo Manssur, DIRECTORA GENERAL DE RECURSOS HUMANOS
Adjunto:	Documentación





**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**ALCALDIA**

Guayaquil, 21 de octubre de 2024  
**AG-AAA-2024-06880**

Señores  
**MIEMBROS DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio del presente y al amparo de lo previsto en el Artículo 57 letra s) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicito a ustedes **LICENCIA** por el periodo que va desde el **28 de octubre al 8 de noviembre de 2024**, por motivo de participar –entre otras actividades en representación y beneficio de la ciudad– en el Primer Encuentro de Ciudades Iberoamericanas, organizado por la Secretaría General Iberoamericana (SEGIB) y la Unión de Ciudades Capitales Iberoamericanas (UCCI).

En virtud de lo anterior, y en cumplimiento del Artículo 62 letra a) del cuerpo legal antes mencionado, corresponderá a la **Vicealcaldesa, Srta. Blanca López Castro, subrogar mis funciones de Alcalde**, en el periodo antes indicado.

Utilizo la oportunidad para reiterar a ustedes, los sentimientos de mi más dilecta estima.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

**Aquiles Alvarez Henriques**  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**  
FCK/JTF/GBM/SLC

c.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del M. I. Concejo Municipal  
Abg. Francisco Mendoza Vélez, Procurador Sindico Municipal  
Directores Departamentales  
Empresas, Fundaciones y Corporaciones Municipales



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**SMG-AAA-2023-0049**

Guayaquil, 15 de mayo de 2023

Economista  
**TERRY ALVAREZ RUIZ**  
**CONCEJAL DEL CANTÓN**  
En su Despacho

De mi consideración:

Cúmpleme poner en su conocimiento que el M. I. Concejo Municipal, en Sesión Inaugural del día de hoy, lunes 15 de mayo de 2023, resolvió de conformidad con el Art. 18 número 2) de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, **DESIGNAR** a usted como **integrante del CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL DE GUAYAQUIL.**

Aprovecho la oportunidad para reiterarle mis sentimientos de alta estima.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**  
**SECRETARIO GENERAL**

FC/K/MA

c.c. Señor Alcalde  
Concejales del Cantón  
Directores Departamentales  
Director Financiero Municipal  
Fundaciones/Corporaciones y Empresas Municipales  
Archivo



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

SMG-AAA-2024-13342  
Guayaquil, 12 de agosto de 2024

**Ref.: CONSEJO DE PLANIFICACIÓN  
CANTONAL DE GUAYAQUIL**

Arquitecto  
Carlos Andrés Suco Valle  
**REPRESENTANTE DE LA UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme notificarle que la Asamblea Cantonal de Participación Ciudadana de Guayaquil, en sesión celebrada el día jueves 8 de agosto de 2024, por UNANIMIDAD resolvió designarlo a usted, acorde a lo dispuesto en el Art. 28 número 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y el Art. 14 de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, como integrante del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL  
SECRETARIO DE LA ASAMBLEA CANTONAL  
DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE GUAYAQUIL**

Elaborado por:	Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, PROSECRETARIO MUNICIPAL
Con copia:	Sr. Aquiles Alvarez Henriques, ALCALDE DE GUAYAQUIL Srta. Srta. Blanca López Castro, VICEALCALDESA DE GUAYAQUIL Mgs. Raúl Chávez Núñez del Arco, CONCEJAL DE GUAYAQUIL Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E) Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA Abg. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA Abg. Xavier Flores Aguirre, ESPECIALISTA EN PROCESOS INSTITUCIONALES MIEMBROS DEL EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

SMG-AAA-2024-13343  
Guayaquil, 12 de agosto de 2024

Ref.: CONSEJO DE PLANIFICACIÓN  
CANTONAL DE GUAYAQUIL

Arquitecto  
Segundo Virgilio Cabrera Rodríguez  
**REPRESENTANTE DE LA PARROQUIA XIMENA**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmplame notificarle que la Asamblea Cantonal de Participación Ciudadana de Guayaquil, en sesión celebrada el día jueves 8 de agosto de 2024, por UNANIMIDAD resolvió designarlo a usted, acorde a lo dispuesto en el Art. 28 número 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y el Art. 14 de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, como integrante del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**  
**SECRETARIO DE LA ASAMBLEA CANTONAL**  
**DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE GUAYAQUIL**

Elaborado por:	Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, PROSECRETARIO MUNICIPAL
Con copia:	Sr. Aquiles Alvarez Henriques, ALCALDE DE GUAYAQUIL Srta. Srta. Blanca López Castro, VICEALCALDESA DE GUAYAQUIL Mgs. Raúl Chávez Núñez del Arco, CONCEJAL DE GUAYAQUIL Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E) Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA Abg. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA Abg. Xavier Flores Aguirre, ESPECIALISTA EN PROCESOS INSTITUCIONALES MIEMBROS DEL EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO



**SMG-AAA-2024-13344**  
Guayaquil, 12 de agosto de 2024

**Ref.: CONSEJO DE PLANIFICACIÓN  
CANTONAL DE GUAYAQUIL**

Señora  
Rosita Margarita Mujica Ortega  
**REPRESENTANTE DE LA PARROQUIA PASCUALES**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme notificarle que la Asamblea Cantonal de Participación Ciudadana de Guayaquil, en sesión celebrada el día jueves 8 de agosto de 2024, por UNANIMIDAD resolvió designarla a usted, acorde a lo dispuesto en el Art. 28 número 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y el Art. 14 de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, como integrante del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

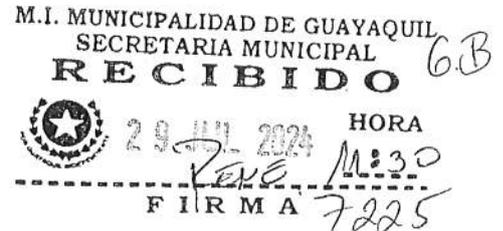
Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL  
SECRETARIO DE LA ASAMBLEA CANTONAL  
DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE GUAYAQUIL**

Elaborado por:	Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, PROSECRETARIO MUNICIPAL
Con copia:	Sr. Aquiles Alvarez Henriques, ALCALDE DE GUAYAQUIL Srta. Srta. Blanca López Castro, VICEALCALDESA DE GUAYAQUIL Mgs. Raúl Chávez Núñez del Arco, CONCEJAL DE GUAYAQUIL Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E) Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA Abg. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA Abg. Xavier Flores Aguirre, ESPECIALISTA EN PROCESOS INSTITUCIONALES MIEMBROS DEL EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

JUNTAS PARROQUIALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL:  
TENQUEL, JUAN GÓMEZ RENDÓN, POSORJA, PUNÁ Y EL MORRO

Guayaquil, julio 29 de 2024

Abogado  
Felipe Cabezas-Klaere  
SECRETARIO DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL  
En su despacho



De nuestras consideraciones:

En atención a su oficio No. SMG-AAA-2023-11828 de fecha 17 de julio de 2024, relativo a lo dispuesto en el Art. 18 de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del cantón Guayaquil, que en su último inciso, prescribe: "El representante de las juntas parroquiales será designado en sesión celebrada entre los presidentes de las juntas parroquiales (...)", por tal motivo, nos permitimos informarle que se ha designado a la **Sra. Yolanda Mendoza Anastacio, Presidenta de la Junta Parroquial de Juan Gómez Rendón**, para que nos represente ante el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, en el período administrativo 2023-2027 bajo la égida del Sr. Aquiles Alvarez Henriques, en calidad de Alcalde.

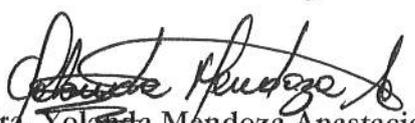
Atentamente,

  
Mgs. Liliana Gardenia Simbala Aguilar  
PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE TENQUEL

  
Tnlgo. Jonathan Rodríguez Franco  
DELEGADO DE LA ECON. ALEXANDRA JANETH AYALA MENDOZA  
PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE POSORJA

  
Lcdo. Anderson Stalin Chávez Pérez  
PRESIDENTE DE LA JUNTA PARROQUIAL DE PUNÁ

  
Sr. German Zacarías Anastacio Balón  
PRESIDENTE DE LA JUNTA PARROQUIAL DE EL MORRO

  
Sra. Yolanda Mendoza Anastacio  
PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE JUAN GÓMEZ RENDÓN



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 17 de julio de 2024  
SMG-AAA-2024-11828

**ALTA PRIORIDAD**

Señores  
**Mgs. Liliana Gardenia Simbala Aguilar**  
PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE TENGUEL  
**Yolanda Mendoza Anastacio**  
PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE JUAN GÓMEZ RENDÓN  
**Econ. Alexandra Janeth Ayala Mendoza**  
PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE POSORJA  
**Lcdo. Anderson Stalin Chávez Pérez**  
PRESIDENTE DE LA JUNTA PARROQUIAL DE PUNÁ  
**Germán Zacarías Anastacio Balón**  
PRESIDENTE DE LA JUNTA PARROQUIAL DE EL MORRO  
Presente.-

De mis consideraciones:

A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el último inciso del Art. 18 de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, que textualmente establece: "El representante de las juntas parroquiales será designado en sesión celebrada entre los presidentes de las juntas parroquiales, durará 1 año en funciones y su delegación puede ser revocada en cualquier tiempo", agradeceré se sirvan indicarnos, en un plazo no mayor a 72 horas, la persona que integrará el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, en vuestra representación.

Por la pronta atención que sepan brindar a lo antes expuesto, quedo de ustedes.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

**Abg. Felipe Cabezas-Klaere**  
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL  
SECRETARIO GENERAL

Elaborado por:	Patricia Triviño Yulán
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, PROSECRETARIO MUNICIPAL Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA
Con copia a:	Sr. Aquiles Alvarez Henriques, ALCALDE DE GUAYAQUIL Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA Abg. Xavier Flores Aguirre, ESPECIALISTA EN PROCESOS INSTITUCIONALES Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA Arq. Fernando Añazco Campoverde, DIRECTOR GENERAL DE LA DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES Mgtr. Mónica Menéndez Villacreses, ASESORA DE PLANIFICACIÓN DE PROYECTOS Y COOPERACIÓN





**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**ALCALDIA**

**AG-AAA-2024-07010**

Guayaquil, 25 de octubre de 2024

**Ref.: CONSEJO DE PLANIFICACIÓN  
CANTONAL DE GUAYAQUIL**

Señores

Ing. Katherine Villamarín Uquillas

**GERENTE DE GESTIÓN DE RIESGOS DE LA EMPRESA PÚBLICA  
MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS Y CONTROL DE SEGURIDAD  
DE GUAYAQUIL, SEGURA EP.**

Abg. Tania Guerrero Armijos

**COORDINADORA GENERAL 1 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AMBIENTE**

Arq. Ana Péndola Manrique

**JEFA DEPARTAMENTAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,  
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES**

Presente.-

De mis consideraciones:

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 28 número 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y el Art. 18 número 4 de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, sirva el presente para informarles que ustedes han sido designadas para conformar el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil.

Atentamente,

**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

**Aquiles Alvarez Henriques  
ALCALDE DE GUAYAQUIL**

GBM

c.c. Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E)  
Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL  
Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA  
Abg. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA  
Abg. Xavier Flores Aguirre, ESPECIALISTA EN PROCESOS INSTITUCIONALES  
MIEMBROS DEL EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE  
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y DEL PLAN DE USO Y  
GESTIÓN DE SUELO

# ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL 2023-2027



CIUDAD DE  
**TODOS**



# **ACUERDO**

## **SNP-SNP-2023-0049-A**

### **27 de junio de 2023**

**Aprueba la “Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – Proceso 2023-2027”**



# ESTRUCTURA PDOT

- DIAGNÓSTICO:
- PROPUESTA
- MODELO DE GESTIÓN



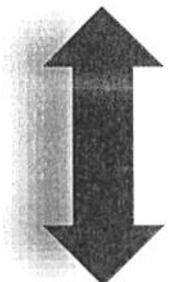
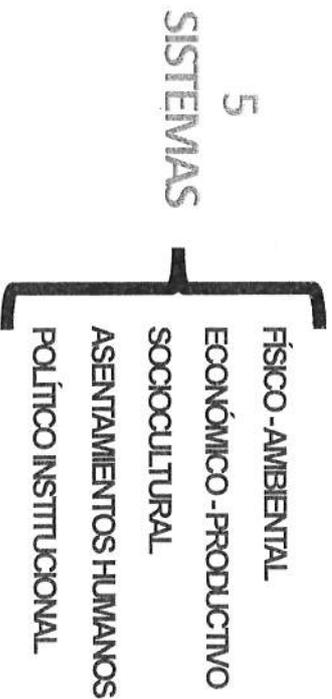


**PLAN DE DESARROLLO  
PARA EL NUEVO ECUADOR  
2024 • 2025**



**ALCALDÍA  
CIUDADANA  
DE GUAYAQUIL**

**PLAN DE DESARROLLO Y  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE  
GUAYAQUIL**



1. Económico
2. Infraestructura
3. Movilidad
4. Seguridad
5. Social
6. Turismo y Ambiente

**PLAN DE TRABAJO  
ALCALDE  
6 ejes**



- **IGUALDAD DE DERECHOS (intercultural y plurinacional, discapacidad, movilidad humana, género e intergeneracional)**

## **PDOT**

## **ENFOQUES**

## **TRANSVERSALES**

- **REDUCCIÓN DE RIESGOS DE DESASTRES**
- **CAMBIO CLIMÁTICO**



# QUIÉNES CONSTRUYEN EL PDOT

**TODOS**

**DIRECCIONES MUNICIPALES  
EMPRESAS PÚBLICAS  
FUNDACIONES  
CORPORACIONES  
CONSEJO DE PROTECCIÓN INTEGRAL DE  
DERECHOS**

**ARTICULACIÓN INTERINSTITUCIONAL CON OTROS  
NIVELES DE GOBIERNO  
METODOLOGÍA PARTICIPATIVA INTERNA Y  
EXTERNA IDENTIFICANDO ACTORES CLAVES  
PARA EL DESARROLLO DEL CANTÓN**



## ALGUNAS CONSIDERACIONES PREVIAS:

- PLANIFICACIÓN ES POR PROGRAMAS, NO POR PROYECTOS
- 21 OBJETIVOS ESTRATEGICOS DE DESARROLLO
- COORDINACIÓN ENTRE LAS ÁREAS PARA CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS Y METAS
- PLANIFICACIÓN PRESUPUESTARIA ANUAL DEBE CONSIDERAR EL PRESUPUESTO REFERENCIAL INDICADO EN PDOT
- SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE METAS ES ANUAL Y SE REPORTA A LA SECRETARÍA NACIONAL DE

PLANIFICACIÓN (INDICE DE CUMPLIMIENTO DE METAS – ICM)

- ICM ES UN CRITERIO CONSTITUCIONAL PARA EL CÁLCULO DE LAS TRANSFERENCIAS A LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS

DESCENTRALIZADOS

## **VISION DEL CANTÓN GUAYAQUIL**

**El cantón Guayaquil al 2030 se consolidará como un territorio cohesionado, conectado y competitivo, que aporta al crecimiento económico nacional, que se adapta a los efectos del cambio climático, construyendo capacidades para la resiliencia, con un enfoque en el desarrollo social, cultural y sostenible, promoviendo la reconstrucción del tejido social y la seguridad ciudadana integral; con un gobierno local responsable que genera políticas y estrategias, donde se prioriza la inversión para mejorar la calidad de vida de sus habitantes con énfasis en los grupos de atención prioritaria y la igualdad de derechos.**

**SISTEMA FISICO AMBIENTAL**

- DIRECCION GENERAL DE AMBIENTE

## SISTEMA FISICO AMBIENTAL

### OBJETIVO 1

PROMOVER LA CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES Y PROYECTOS EN EL CANTÓN GUAYAQUIL

#### Dirección General de Ambiente

#### INDICADOR

Cantidad de hectáreas de áreas de conservación formalmente establecidas por el GAD Municipal

#### META

Aumentar en 300 Ha las áreas de conservación formalmente declaradas por el GAD Municipal de Guayaquil hasta el 2027

META PDOT 2023-2027					
Línea de base	2024	2025	2026	2027	META AL 2027
1.282	0	50	100	150	1.582

## **SISTEMA ECONÓMICO – PRODUCTIVO**

### 4 Objetivos (del 2 al 5)

- DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS
- DIRECCIÓN GENERAL DE EVENTOS ESPECIALES Y TURISMO
- DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL
- DIRECCIÓN GENERAL FILARMONICA Y EDUCACIÓN MUSICAL
- DIRECCION GENERAL DE TECNOLOGÍAS DE INFORMACION
- EPDASE
- EPICO EP
- FUNDACIÓN GUAYAQUIL SIGLO XXI

## **SISTEMA ECONÓMICO PRODUCTIVO**

### **OBJETIVO 2**

**MANTENER UNA ESTRUCTURA VIAL URBANA EN ÓPTIMAS CONDICIONES APOYANDO EL DESARROLLO ECONÓMICO DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y DEL PAÍS.**

### **Dirección General de Obras Públicas**

#### **INDICADOR**

Cantidad de kilómetros de vías urbanas nuevas o rehabilitadas

#### **META**

Alcanzar 2.800 kilómetros de vías urbanas nuevas o rehabilitadas hasta el 2027

<b>META PDOT 2023-2027</b>					
Línea de base	2024	2025	2026	2027	META AL 2027
0	700	700	700	700	2.800

**OBJETIVO 3**  
**FORTALECER LA CAPACIDAD PRODUCTIVA DE LA POBLACIÓN GENERANDO ACCESO A MAYORES OPORTUNIDADES MEDIANTE PROGRAMAS DE FORMACIÓN CONTINUA EN DISTINTAS ÁREAS Y ENTREGA DE HERRAMIENTAS COMPLEMENTARIAS.**

**Empresa Pública Municipal de Acción Social y Educación de Guayaquil (EPDASE)**  
**Empresa Pública Municipal para la Gestión e Innovación y Competitividad (EPICO EP)**

**INDICADOR**

Cantidad de atenciones de los servicios de formación continua y asesoría desde el tercer nivel de educación.

**META**

Alcanzar 153.000 atenciones de servicios de formación continua, becas de tercer nivel y asesorías para aprendedores brindados hasta el año 2027.

META PDOT 2023-2027					
Línea de base	2024	2025	2026	2027	META AL 2027
0	35.000	37.000	39.000	42.000	153.000

**OBJETIVO 4**  
**MANTENER OPERATIVA LA RED DE 9.000 PUNTOS DE ACCESOS GRATUITOS A INTERNET PARA EL CANTÓN GUAYAQUIL APORTANDO A LA CONECTIVIDAD DE LA CIUDADANÍA.**

**Dirección General de Tecnologías de Información**

**INDICADOR**

Cantidad de puntos de accesos gratuito a internet, operativos en el cantón Guayaquil

**META**

Mantener operativos los 9.000 puntos de acceso gratuito a internet en el cantón Guayaquil hasta el 2027

META PDOT 2023-2027					
Línea de base	2024	2025	2026	2027	META AL 2027
0	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000

## OBJETIVO 5

FORTALECER LA IDENTIDAD CIUDADANA A TRAVÉS DE LA OPTIMIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS, PRESERVANDO EL ACERVO PATRIMONIAL, CULTURAL Y ARTÍSTICO, IMPULSANDO EL TURISMO Y POTENCIANDO LA VINCULACIÓN CON LA COMUNIDAD

- Dirección General de Eventos Especiales y Turismo
- Dirección General de Patrimonio Cultural
- Dirección General Filarmónica y Educación Musical
- Dirección General de Obras Públicas
- Fundación Guayaquil Siglo XXI

## INDICADORES

- 1) Cantidad de eventos y actividades culturales y turísticas organizadas por el GAD Municipal de Guayaquil.
- 2) Cantidad de edificaciones patrimoniales o áreas regeneradas intervenidas

## META

- 1) Alcanzar la cantidad de 3.691 eventos y actividades organizadas por el GAD Municipal de Guayaquil hasta el 2027
- 2) Intervenir 200 áreas regeneradas y 4 edificaciones patrimoniales en el cantón Guayaquil hasta el 2027

META PDOT 2023-2027						
Programa	Línea de base	2024	2025	2026	2027	META AL 2027
1) Cultura y eventos	0	778	911	971	1.031	3.691
2) Patrimonio Cultural y Regeneración Urbana	0	50	52	50	52	204



MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL  
FOR GUAYACIL INDEPENDIT



ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL | CIUDAD DE  
TODOS

# Plan de Uso y Gestión de Suelo.

# Estructura

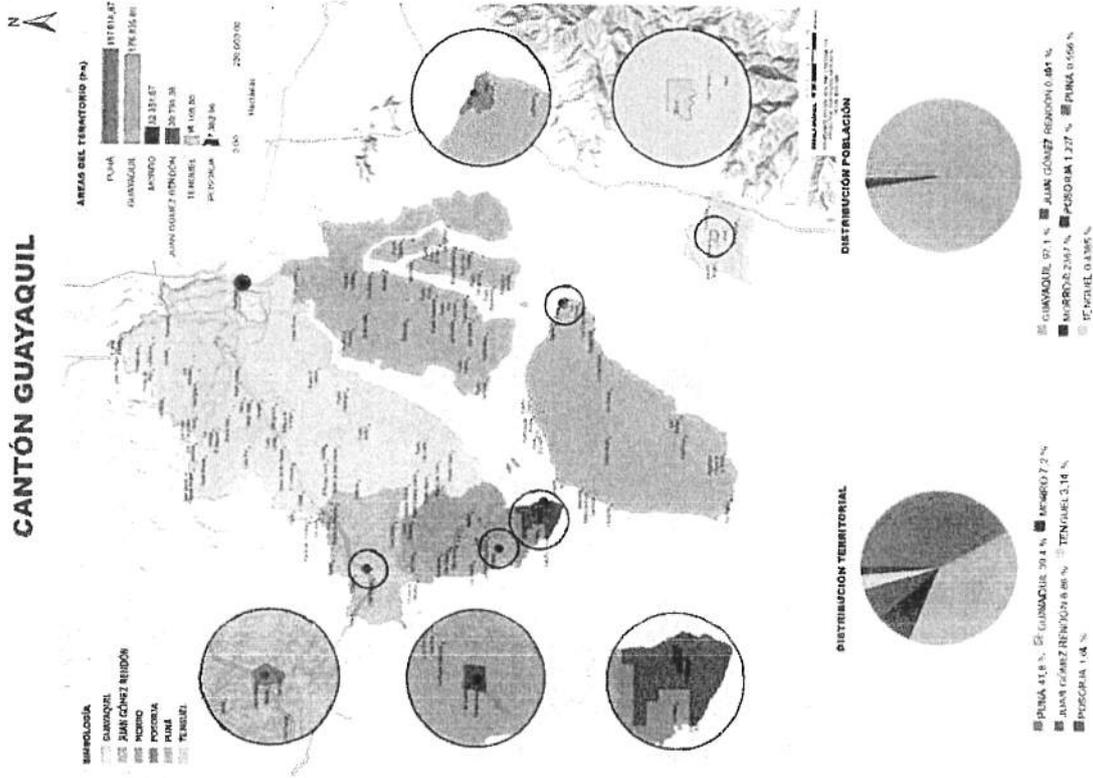
- Marco normativo
- Diagnóstico Estratégico Sistema Físico Ambiental
- Diagnóstico Estratégico de movilidad, conectividad, e infraestructura
- Diagnóstico estratégico socio cultural
- Diagnóstico estratégico sistema asentamientos humanos
- Uso de Suelo Actual
- Parroquias Rurales del cantón Guayaquil y sus cabeceras parroquiales
- Comprensión de la estructura urbano-rural
- Situación actual del límite urbano de los principales centros poblados
- Definición de los objetivos estratégicos a largo plazo para la planificación urbana y rural
- Sistema de asentamientos humanos y centralidades de la cabecera cantonal de Guayaquil
- Definición del límite urbano de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales rurales y centros poblados
- Categorías de Ordenamiento Territorial
- Clasificación y subclasificación del suelo (urbano y rural)
- Suelo rural de expansión urbana
- Sistemas públicos de soporte
- Delimitación de áreas de conservación y protección
- Parámetros generales para formulación de planes parciales
- Demarcación territorial administrativa de la cabecera cantonal
- Definición de polígonos de intervención territorial – PTT / Cabecera cantonal, parroquias rurales, suelo urbano de centros poblados, área rural
- Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, Y espacios públicos
- Determinación de sistemas viales, áreas verdes y espacio público, vivienda de interés social
- Planes Urbanísticos Complementarios



# Cantón Guayaquil



## CANTÓN GUAYAQUIL





# Diagnóstico



### 3.2.1. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DE LAS ÁREAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA (AGA)

#### ÁREA DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA AGA: A01

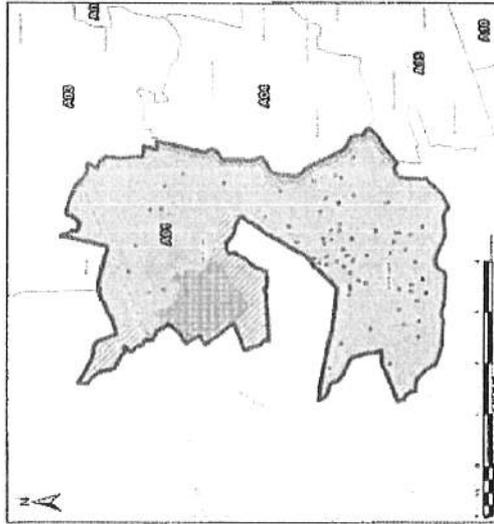
Límite al norte: Bosque Papagayo, Retiro Sanitario Las Iguanas, calle 27 NO - Manuella Garayzar de Calderón, avenida 56 NO - Vía Panamericana Eja N-S - Francisco de Ovejuna y la calle 23 NO; al sur con el travesaño Duale - Santa Elena; al este con el travesaño Duale - Santa Elena; al oeste con el Bosque Papagayo; la extensión del AGA 01 comprende una parte de las Parroquias Pascualina, Suño Urbano No Concretado

USO DEL SUELO	
USO EQUIPAMIENTO	51,42
USO RECREATIVO, DEPORTES Y CULTURAL	1.032,24
USO RESIDENCIAL, DEBIDAMENTE MEDIO	3,91
USO DE PROTECCIÓN DE SERVIDORES	438,87
<b>TOTAL</b>	<b>2.344,10</b>

SUPERFICIE HA.	2.344,10
POBLACION MUJERES	79,78
POBLACION HOMBRES	83,45
TOTAL DE POBLACION	163,24
DENSIDAD POBLACIONAL 2022	9,983,28

EQUIPAMIENTOS	
CULTO	39
EDUCACION	35
RECREATIVO Y DEPORTES	104
SALUD	5
SEGURIDAD	3
SERVICIOS FUNERARIOS	0
ADMINISTRACION PUBLICA	0
APROVISIONAMIENTO	0
INCLUSION SOCIAL	0
CULTURA	0
CENTROS DE ACOPPIO	0
TRANSPORTE	0



**SIMBOLOGIA**

Equivalente Unidad Urbana (EQUADU)

- TRANSPORTE
- EDUCACION
- EMPLEAMIENTO Y EMPLEO
- SALUD
- ANILAS VERDES
- RECTORIO DE ADMINISTRACION
- RECREATIVO Y DEPORTES
- INCLUSION SOCIAL

ZONAS

- SERVICIOS FUNERARIOS
- APROVISIONAMIENTO
- CULTURA

#### ÁREA DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA AGA: CENTRO

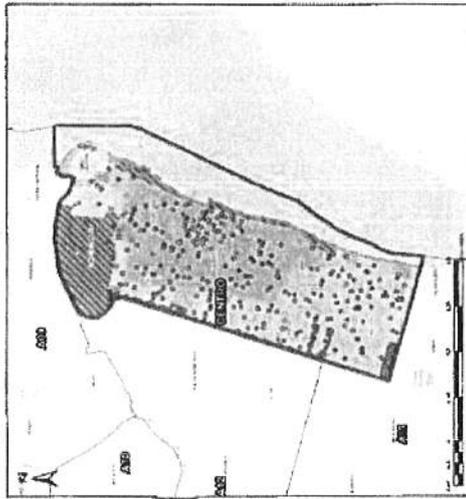
Límite al norte: calle 10 NE - Pedro José Menéndez Gilbert, calle 10 NE - Jonico Morán De Buitrago, 1ª Callejón 11 NE - Dionasa Trujillo Masana; al sur con la calle 27 SE - Venanzuelo; al oeste con el Río Guayas; al este con el Eje N-S - Quib; la extensión del AGA 1 comprende parte de las Parroquias: Carbo, Roca, Ayacucho, Citreño, Rocafuerte, Tarquí, Suño Urbano Consolidado.

USO DEL SUELO	
USO RECREATIVO, DEBIDAMENTE MEDIO	294,4
USO CULTURAL	1,31
USO RESIDENCIAL, DEBIDAMENTE MEDIO	294,4
USO EQUIPAMIENTO	334,88
USO INDUSTRIAL, DE MEDIANO IMPACTO	2,46
USO COMERCIAL Y DE SERVIDORES	15,38
USO DE PROTECCIÓN DE SERVIDORES	5,11
SERVICIOS FUNERARIOS	0
TOTAL	634,88

SUPERFICIE HA.	634,88
POBLACION MUJERES	33,83
POBLACION HOMBRES	21,46
TOTAL DE POBLACION 2022	55,29
DENSIDAD POBLACIONAL 2022	7,897,38

EQUIPAMIENTOS	
CULTO	35
EDUCACION	56
RECREATIVO Y DEPORTES	35
SALUD	43
SEGURIDAD	18
SERVICIOS FUNERARIOS	13
ADMINISTRACION PUBLICA	70
APROVISIONAMIENTO	4
INCLUSION SOCIAL	4
CULTURA	22
CENTROS DE ACOPPIO	1
TRANSPORTE	6



**SIMBOLOGIA**

Equivalente Unidad Urbana (EQUADU)

- TRANSPORTE
- EDUCACION
- EMPLEAMIENTO Y EMPLEO
- CULTO
- ANILAS VERDES
- RECTORIO DE ADMINISTRACION
- RECREATIVO Y DEPORTES
- INCLUSION SOCIAL
- SERVICIOS FUNERARIOS
- APROVISIONAMIENTO

ZONAS

- DEPORTES
- EDUCACION
- EMPLEAMIENTO Y EMPLEO
- DEPORTES
- ANILAS VERDES
- RECTORIO DE ADMINISTRACION
- RECREATIVO Y DEPORTES
- SERVICIOS FUNERARIOS
- APROVISIONAMIENTO

# Diagnóstico

## 3.3.1. CARACTERIZACIÓN DEMOGRÁFICA. -

**Población.** - De acuerdo con los datos del Censo de 2022, la población del cantón Guayaquil asciende a 2.746.403 habitantes. De este total, la población urbana se estima en 2.650.288 habitantes, mientras que la población rural alcanza los 96.115 habitantes.

**TABLA 12: POBLACION DEL CANTÓN GUAYAQUIL.**

PARRQUIAS	URBANO	RURAL	TOTAL
Guayaquil	2.650.288	96.115	2.746.403

Fuente: Censo de Población y Vivienda, INEC 2022

- Pirámide de edad de la ciudad de Guayaquil (2022)

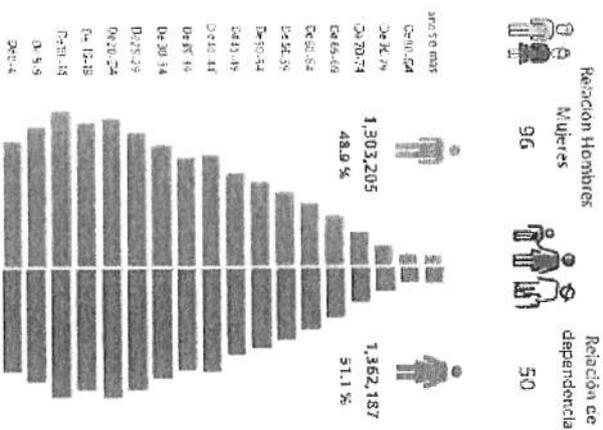


Ilustración 14: Pirámide de edad de la ciudad Guayaquil.  
Fuente: Censo de Población y Vivienda, INEC 2022  
Elaboración: <https://censoecuator.ecuadatanalytics.com/>

**Crecimiento poblacional.** - Según los datos del último censo de población y vivienda de 2022, la tasa de crecimiento de la cabecera cantonal, Guayaquil para el 2022 es de 1.30%.

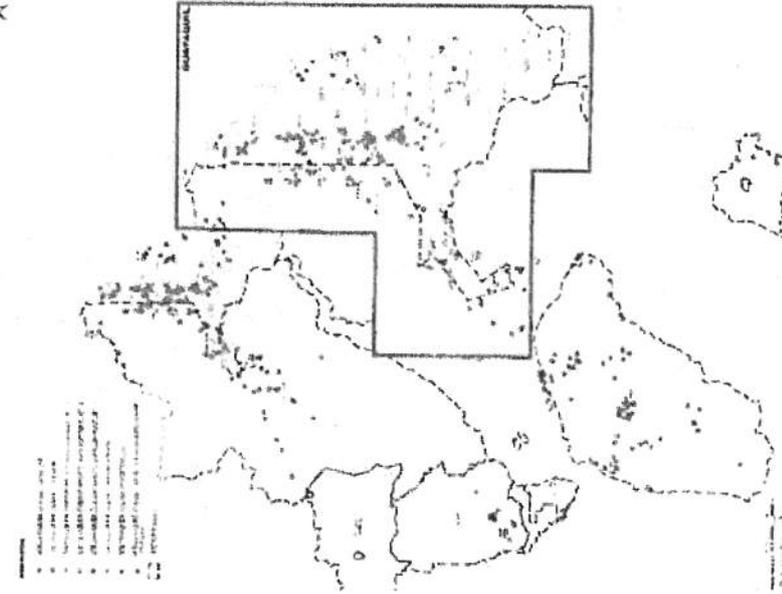
# Diagnóstico

## PATRIMONIO INMUEBLES



Mapa 15: Bienes inmuebles Patrimoniales.  
Fuente: SIPCE; Acceso: noviembre 2023

## PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO



Mapa 16: Bienes Arqueológicos.  
Fuente: Dirección General de Patrimonio Cultural  
Elaboración: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024

## PATRIMONIO INMATERIAL

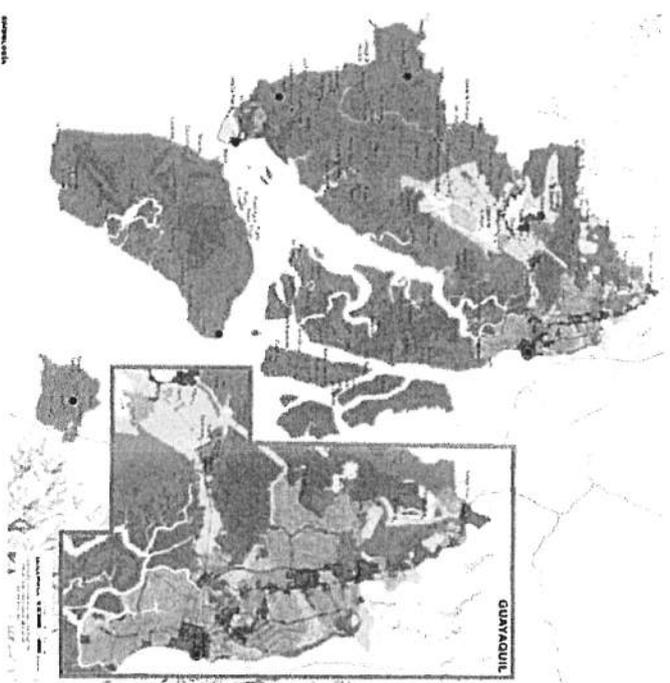


Mapa 19: Georreferenciación preliminar de la Manifestaciones Inmateriales del cantón.  
Fuente: Dirección General de Patrimonio Cultural  
Elaboración: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024

# Diagnóstico



## USOS ESPECÍFICOS DE LA CABECERA CANTONAL



**USOS ESPECÍFICOS DE LA CABECERA CANTONAL**

USO ESPECÍFICO	USO ESPECÍFICO	USO ESPECÍFICO
1. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	11. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	21. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS
2. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	12. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	22. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS
3. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	13. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	23. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS
4. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	14. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	24. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS
5. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	15. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	25. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS
6. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	16. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	26. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS
7. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	17. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	27. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS
8. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	18. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	28. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS
9. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	19. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	29. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS
10. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	20. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	30. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Mapa 26: Usos Específicos de la Cabeza Cantonal. Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial 2013-2017.

## 3.6.2. CABECERA PARROQUIAL JUAN GÓMEZ RENDÓN MOVILIDAD, CONECTIVIDAD E INFRAESTRUCTURA

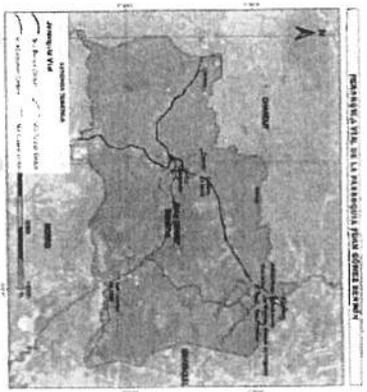
Red vial - Según el Censo de Población y Vivienda de 2022, el 68% de la población de la parroquia Juan Gómez Rendón accede a sus viviendas a través de calles, avenidas o carreteras. Un 11% lo hace por pasajes, callejones o senderos, y el 20% restante utiliza caminos no asfaltados o de tierra.

Tabla 48: VÍA DE ACCESO PRINCIPAL A LA VIVIENDA, JUAN GÓMEZ RENDÓN

VÍA DE ACCESO PRINCIPAL A LA VIVIENDA	CANTOS	%
1. Calle	2.498	58%
2. Avenida	218	5%
3. Carretera	832	8%
4. Pasaje	186	4%
5. Callejón	250	5%
6. Sendero	109	2%
7. Camino	914	20%
8. Otro	24	1%
Total	4.351	100,00%

Fuente: Censo de Población y Vivienda, INEC 2022.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la parroquia, las vías de primer orden denominadas Vía a la Costa E40, que atraviesa la parroquia de este a oeste, y la vía Juan Gómez Rendón - Playas Villamil E489, suman una longitud de 37,92 Km, representando el 29,17% de la longitud vial parroquial.



Mapa 28: Infraestructura vial de la parroquia Juan Gómez Rendón. Fuente: PGO7 CAP Parroquial Integral Progreso 2013-2017.

La vía que enlaza la cabecera parroquial con el recinto San Lorenzo de Mate y se dirige a Sabana Grande, se considera de segundo orden y tiene una longitud de 22,67 km, representando el 17,44% de la longitud vial parroquial.

# Componente Estructurante

En el presente documento la Municipalidad de Guayaquil se ratifica en el componente estructurante, aprobado en el artículo 10 de Gaceta 37 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil publicada el viernes 10 de septiembre de 2021, esto quiere decir en los siguientes

**ÁREAS:**

- 1 Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil.
- 2 Subclasificación del Suelo.
- 2.1 Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal.
- 2.2 Subclasificación del Suelo Urbano de las Cabecezas Parroquiales de Posorja, Juan Gómez Rendón, El Morro, Puna, Tengiuel.
- 2.3 Subclasificación del Suelo Urbano de Centros Poblados Corecita, El consuelo, Daular y Puerto El Morro.
- 2.4 Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Guayaquil.
- 2.5 Suelo Rural de Expansión Urbana de la Cabecera Cantonal de Guayaquil por sector.
- 2.6 Suelo Rural de Expansión Urbana de la cabecera Parroquial Tenguel.

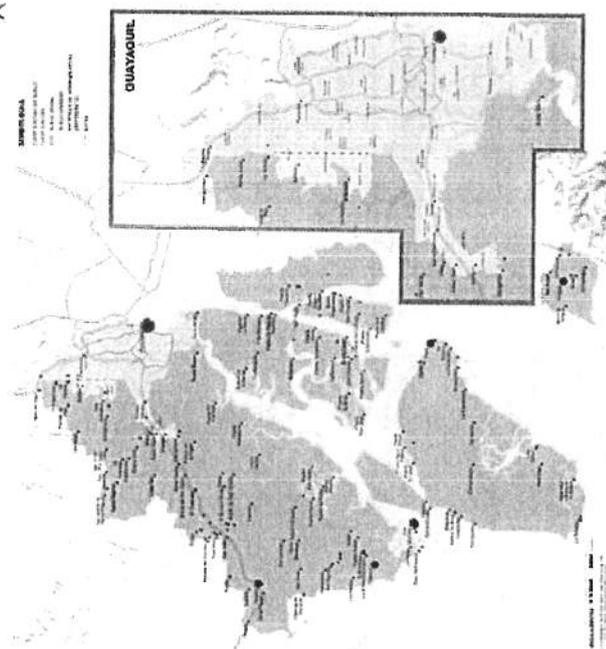


**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**  
 PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



**ALCALDÍA DE GUAYAQUIL**  
**CUIDAD DE TODOS**

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO



Mapa 41: Clasificación del Suelo. Elaboración: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024.

## SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO



Mapa 42: Subclasificación del Suelo Urbano. Elaboración: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024.

CABECERAS PARROQUIALES

# Componente Estructurante

Tabla 74: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL POSORJA

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	87	2%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	4.314	58%
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0	0%
TOTAL	4.401	100%

Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024

Tabla 75: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL JUAN GOMEZ RENDON

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	11	9%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	305	91%
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0	0%
TOTAL	317	100%

Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024

Tabla 76: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL EL MORINO

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	24	14%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	128	77%
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	15	9%
TOTAL	167	100%

Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024

Tabla 77: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL PUNA

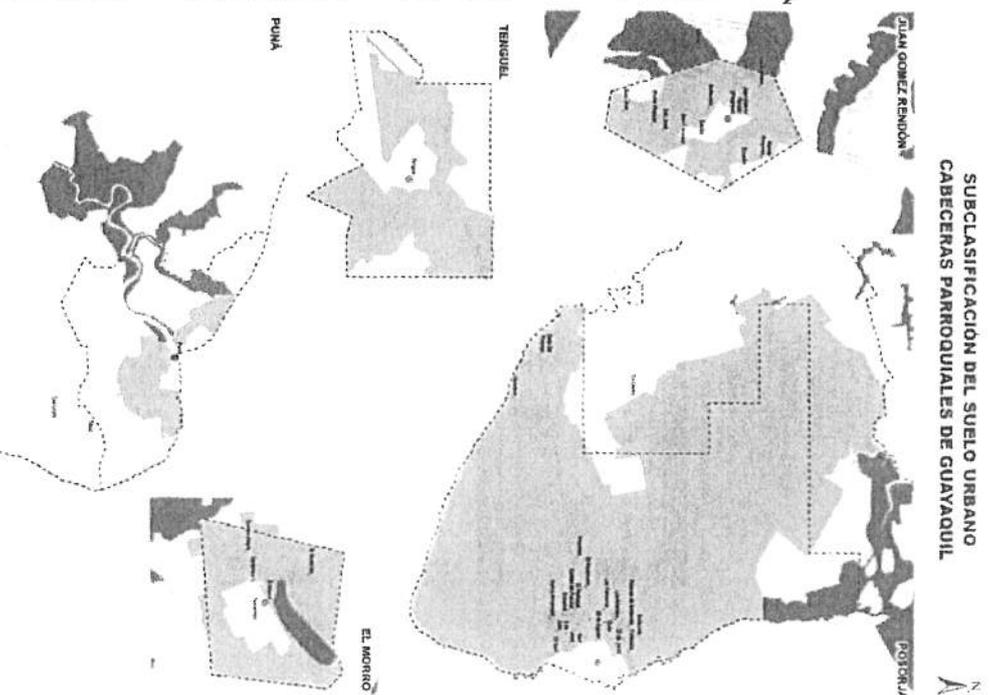
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	9	17,31%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	43	82,69%
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0	0%
TOTAL	52	100%

Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024

Tabla 78: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL TENQUEL

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	22	13%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	144	87%
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0	0%
TOTAL	166	100%

Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024



Mapa 43: Subclasificación del suelo urbano de las Cabeceras Parroquiales Rurales de Guayaquil  
Elaboración: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024



# Componente Estructurante

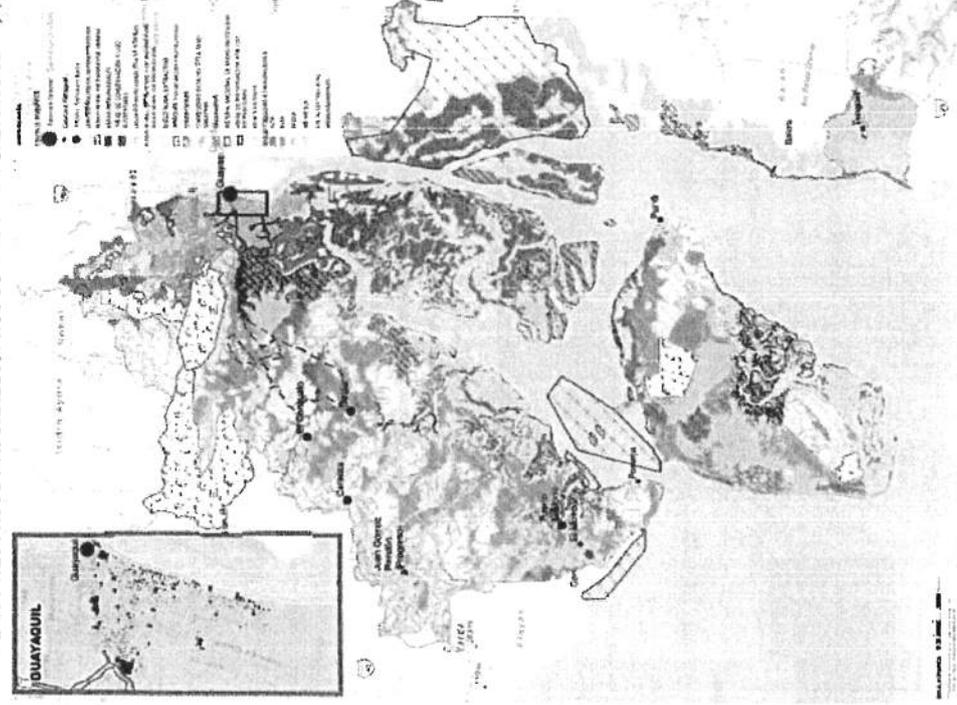


SUELO RURAL DE PROTECCIÓN DEL CANTÓN GUAYAQUIL



Mapa 45: Suelo rural de protección. Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024.

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, PRODUCTIVOS Y PAISAJÍSTICOS



Mapa 51: Delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos. Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024.

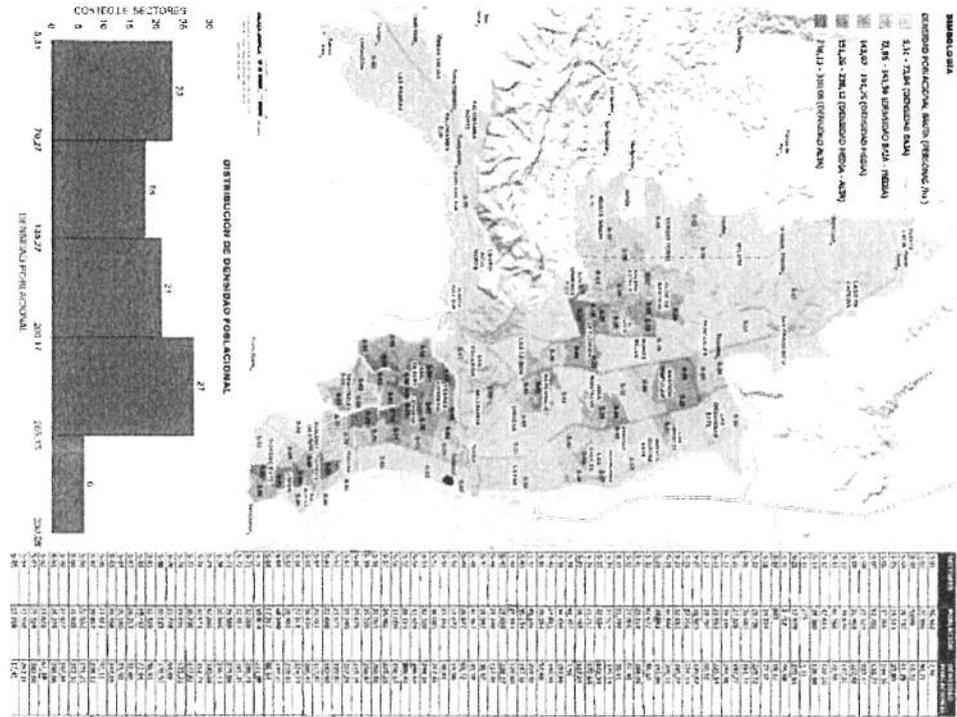
# Componente Urbanístico

Para la demarcación de los 95 sectores de planificación, se consideraron criterios como el origen histórico de las diversas áreas de la ciudad, respetando límites de barrios existentes, así como características morfológicas similares respecto a edificaciones de tipologías arquitectónicas afines

Cabe destacar que no es una nueva división político-administrativa que reemplaza a las parroquias o los 95 sectores de planificación. Es una división para el análisis de información desagregada por sectores, con el fin de atender las necesidades básicas no satisfechas de la población. En cada área de gestión administrativa, la población no será inferior a 90.000 habitantes ni superior a 210.000 habitantes.

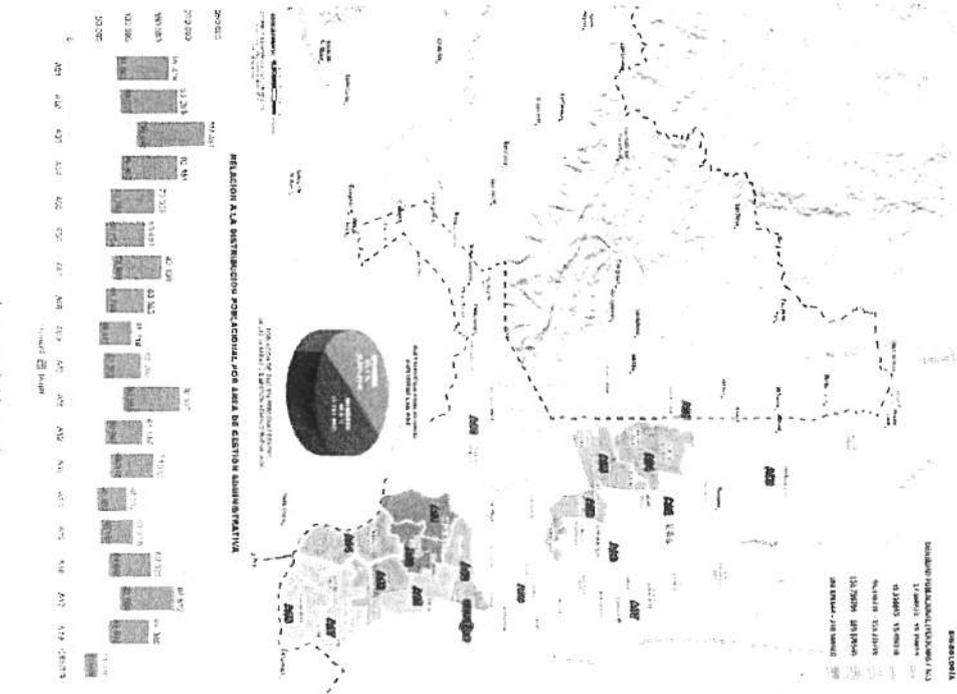


## SECTORES DE PLANIFICACIÓN



Mapa 52: Sectores de Planificación. Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024

## ÁREAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA



Mapa 53: Áreas de Gestión Administrativa. Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024

# Componente Urbanístico

## PIT Cabecera Cantonal

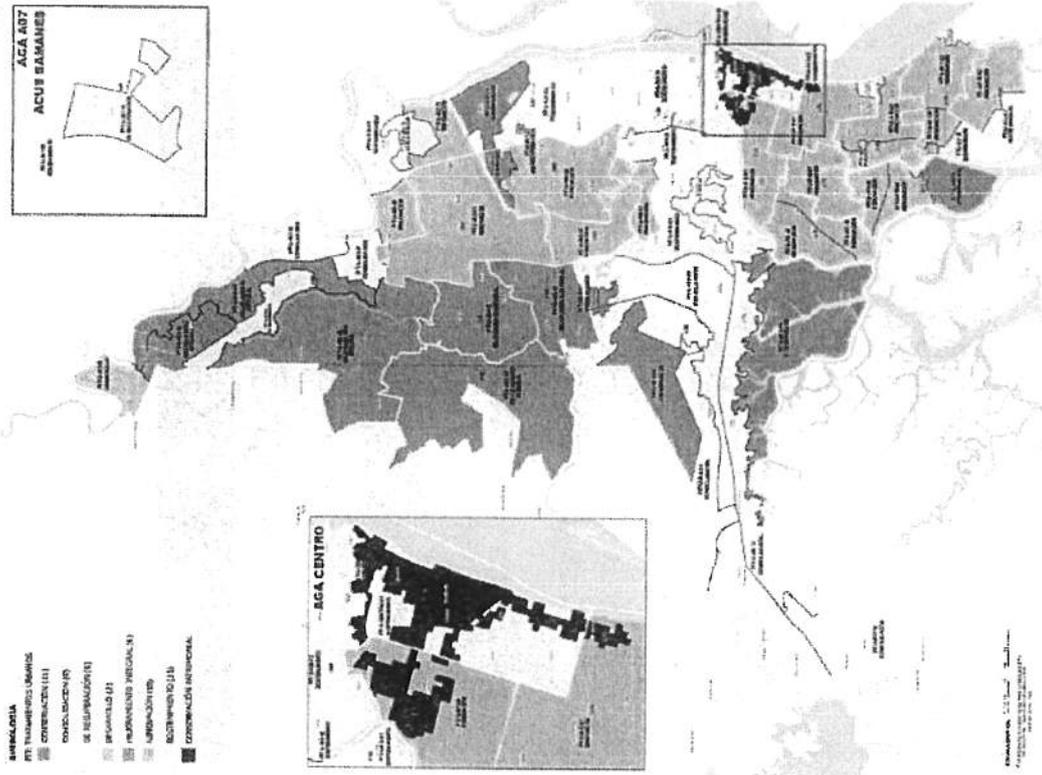
Para determinar de los tratamientos del suelo urbano de la cabecera cantonal, se ha creado de la siguiente matriz multicriterio, considerado las siguientes variables:

- La Subclasificación del suelo, indicada en el componente estructurante.
- La delimitación de las 19 Areas de Gestión Administrativa (AGA).
- El Índice Verde Urbano (IVU) proporcionado la EP de Paques.
- La cobertura de las redes de Agua Potable y Agua Servidas.

Tabla 92: MATRIZ MULTICRITERIO

	MATRIZ MULTICRITERIO						TRATAMIENTO
	IVU	EQUIPAMIENTO	RED AP	RED AS	SUBCLASIFICACION DEL SUELO		
A05	BAJA	17%	BAJA	69,47%	MEDIA	NO CONSOLIDADO	MISCRAMIENTO INTEGRAL
A04	BAJA	7%	BAJA	63,80%	MEDIA	NO CONSOLIDADO	MISCRAMIENTO INTEGRAL
A03	ALTA	67%	BAJA	99,55%	ALTA	NO CONSOLIDADO	RENOVIACION
A02	BAJA	5%	ALTA	83,88%	ALTA	NO CONSOLIDADO	RENOVIACION
A01	ALTA	58%	BAJA	98,39%	BAJA	NO CONSOLIDADO	MEJORAMIENTO INTEGRAL
CENTRO	ALTA	100%	ALTA	99,48%	ALTA	CONSOLIDADO	SOSTENIMIENTO CONSERVACION

## POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL TRATAMIENTOS URBANISTICOS



Mapa SA: poligonos de intervencion territorial Tratamientos Urbanisticos Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024



# Componente Urbanístico

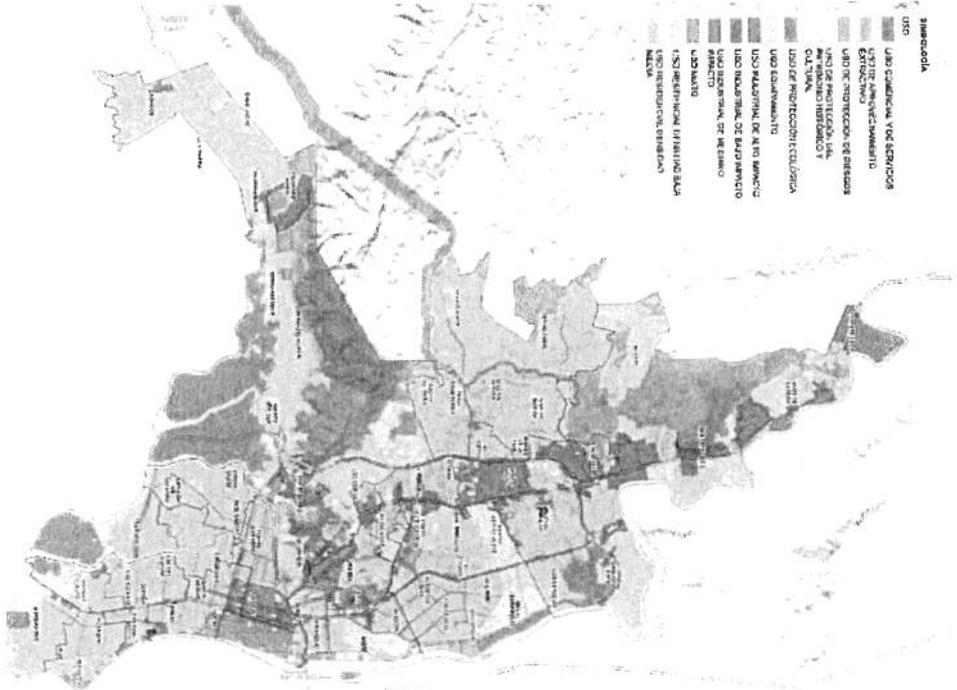
## Uso de Suelo Cabecera Cantonal



Tabla 94. USOS GENERALES, ESPECÍFICOS Y COMPARTIBILIDADES DE LOS PITS DE LA CABECERA CANTONAL

ACA	DE DENOMINACIÓN	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPARTIBILIDADES	USOS RESTRIENDOS	USOS PROHIBIDOS
A01	PT-U-A01-1	MARTO	MARTO	RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS PROTECCIÓN DE RIESGOS EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO PROTECCIÓN ECOLÓGICA PRESERVACIÓN HISTÓRICA Y CULTURAL	INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO O EXTRACTIVO
A02	PT-U-A02-1	MARTO	MARTO	RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS PROTECCIÓN DE RIESGOS EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO RESERVA DE MEDIANO IMPACTO PROTECCIÓN ECOLÓGICA PRESERVACIÓN HISTÓRICA Y CULTURAL	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	APROVECHAMIENTO O EXTRACTIVO INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO
A03	PT-U-A03-1	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO PROTECCIÓN DE RIESGOS EQUIPAMIENTO PROTECCIÓN ECOLÓGICA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	APROVECHAMIENTO O EXTRACTIVO INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO
A03	PT-U-A03-10	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	TURÍSTICO PROTECCIÓN DE RIESGOS PRESERVACIÓN HISTÓRICA Y CULTURAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS USO EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL APROVECHAMIENTO O EXTRACTIVO AGRICULTIVO AGROINDUSTRIAL AZÚCAR
A03	PT-U-A03-11	MARTO	MARTO	RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS PROTECCIÓN DE RIESGOS EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO PROTECCIÓN ECOLÓGICA PRESERVACIÓN HISTÓRICA Y CULTURAL	INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO APROVECHAMIENTO O EXTRACTIVO	USO INDUSTRIAL O EXTRACTIVO DE ALTO RIESGO
A03	PT-U-A03-1	MARTO	MARTO	RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS PROTECCIÓN DE RIESGOS EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO PROTECCIÓN ECOLÓGICA PRESERVACIÓN HISTÓRICA Y CULTURAL	INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO O EXTRACTIVO APROVECHAMIENTO O EXTRACTIVO

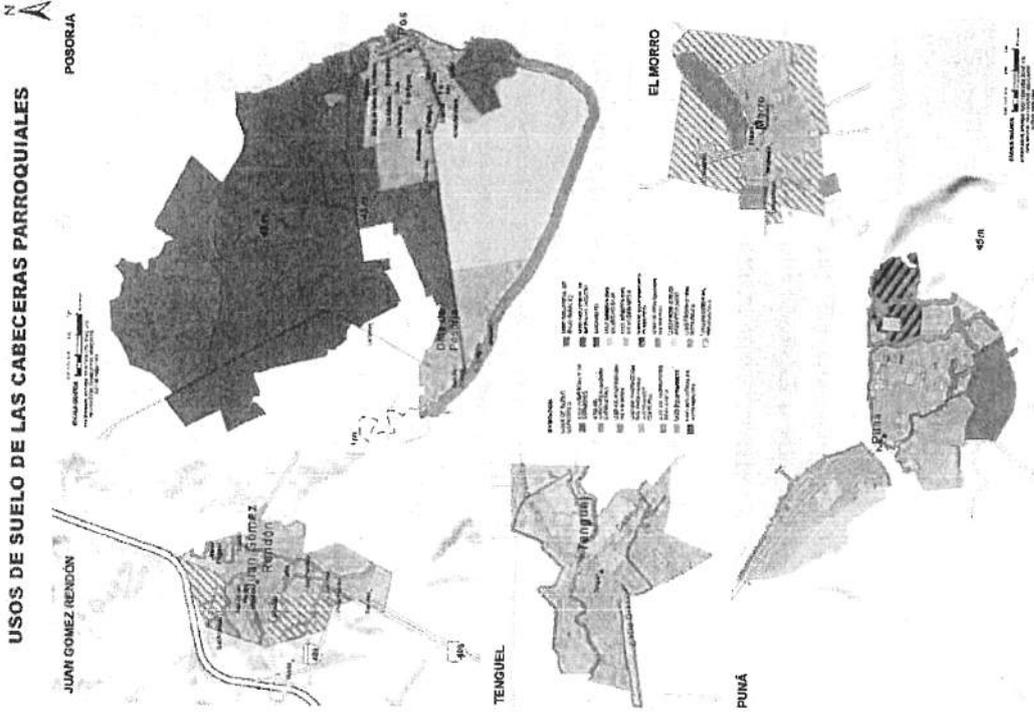
USOS DE SUELO ESPECÍFICO DE LA CABECERA CANTONAL



Mapa 56: Usos de Suelo Específico de la Cabecera Cantonal  
Fuente: Desarrollo de Ordenamiento Territorial 2024

# Componente Urbanístico

## Uso de Suelo Cabeceras Parroquiales



# Componente Urbanístico

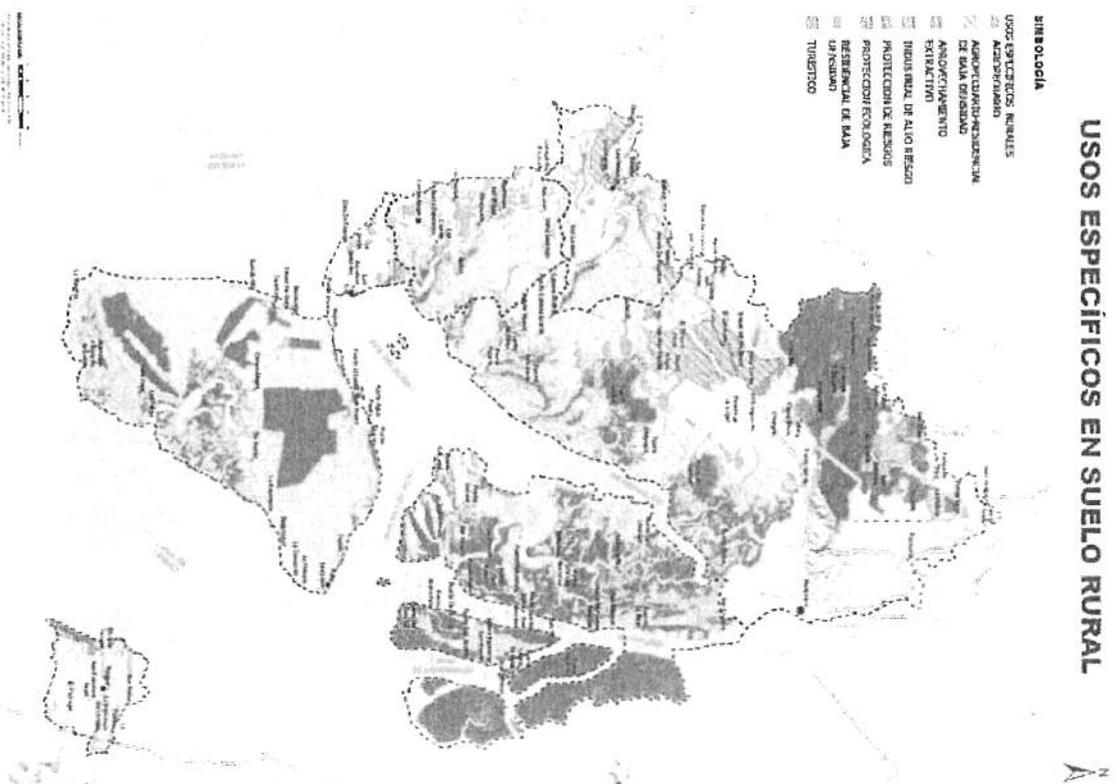
## 5.6.2. USOS GENERALES, ESPECÍFICOS Y COMPATIBILIDADES DE LOS PITS RURALES DE LA EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Se analizaron los polígonos de intervención territorial de acuerdo con lo establecido en el numeral 5.2.2 ( De los destinos de los usos del suelo de los Polígonos de Intervención Territorial) de este documento, el cual especifica los destinos de uso del suelo para cada polígono.

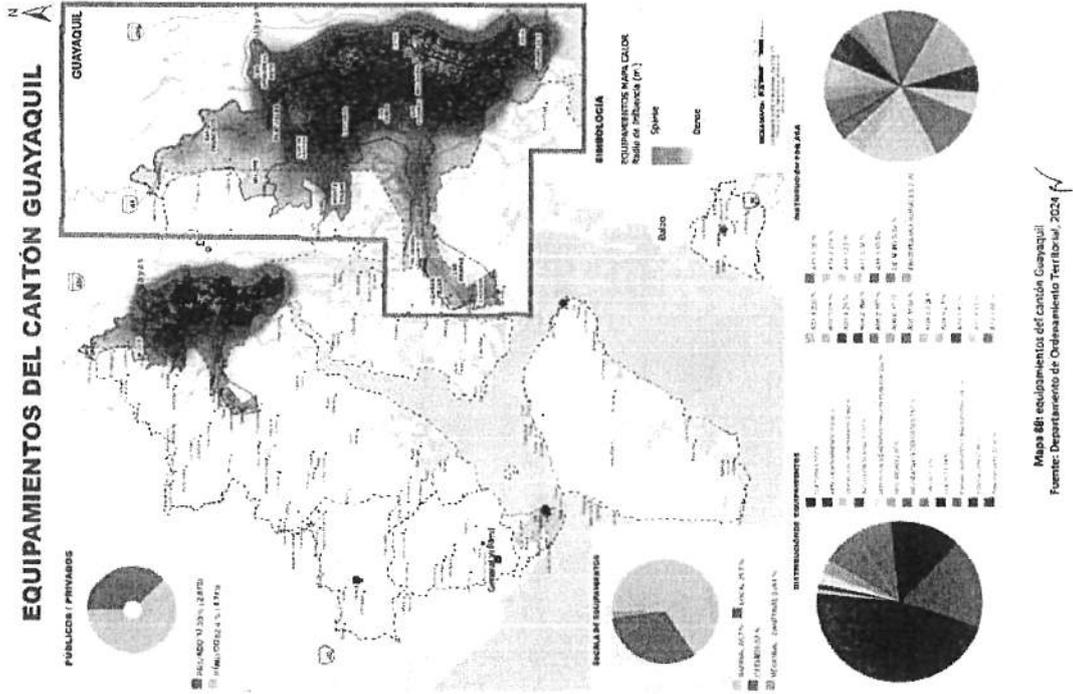
Adicionalmente, se incorporan los siguientes usos complementarios, derivados de la realidad específica del cantón Guayaquil:

- **Uso turístico:** se refiere a áreas designadas para el desarrollo de actividades relacionadas con el turismo, que incluyen alojamientos, instalaciones recreativas, y servicios complementarios.
- **Uso Agroindustrial:** Es el suelo destinado para la implantación de actividades logísticas y agroindustriales donde se desarrollan procesos de transformación y valor agregado tecnificado a la materia prima agropecuaria y acuícola. El uso agroindustrial no se encuentra supedito en los porcentajes del área de ocupación de estas actividades específicas en los predios. Previo a la autorización de las actividades de uso agroindustrial se debe solicitar un certificado o informe a la autoridad nacional ambiental donde se certifique el grado de impacto que la actividad representa y a la dirección de riesgos municipal o quien haga sus veces un certificado o informe que indique que el desarrollo de la actividad no representa un perjuicio a los predios colindantes.

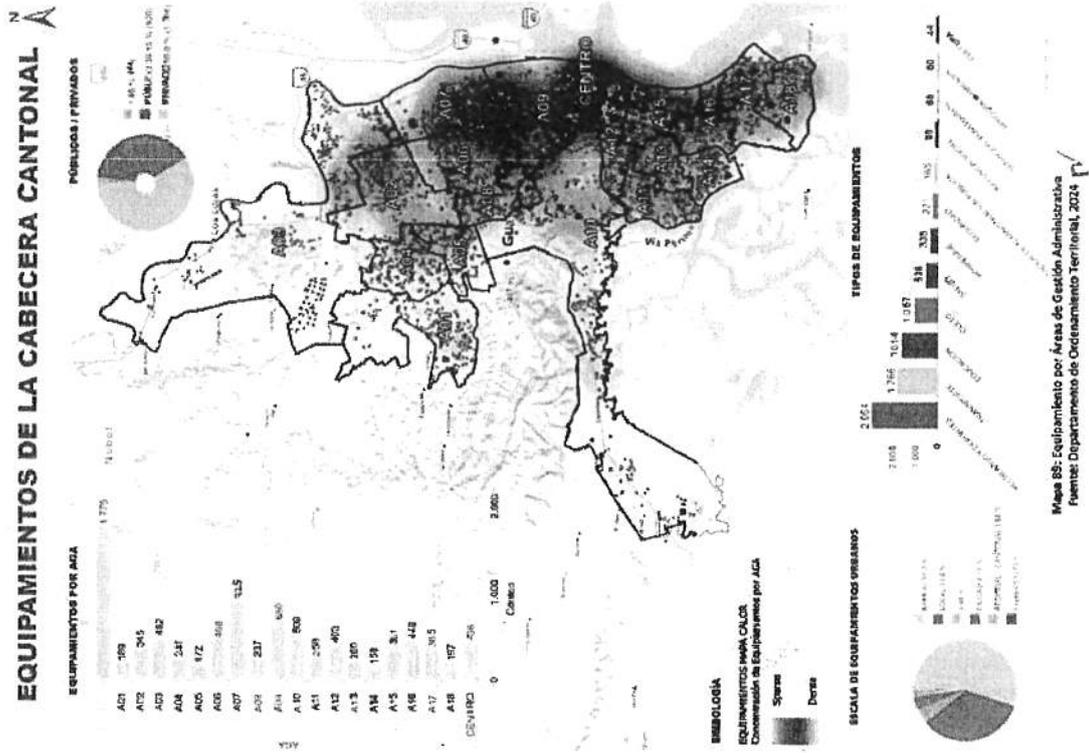
## USOS ESPECÍFICOS EN SUELO RURAL



# Componente Urbanístico



Mapa 86: Equipamientos del Cantón Guayaquil  
Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024

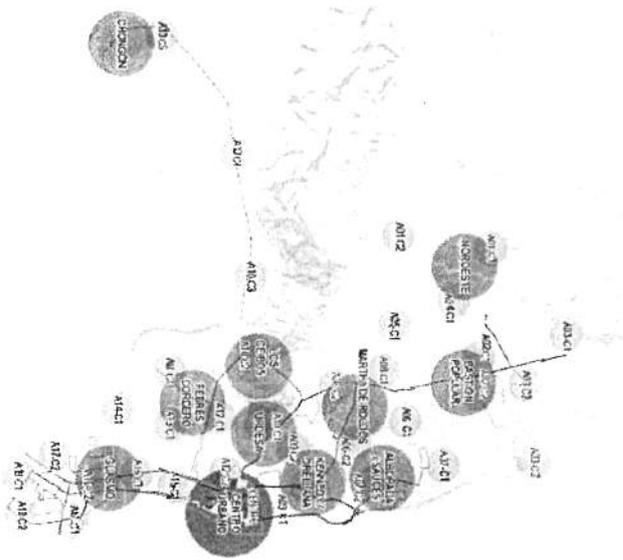


Mapa 88: Equipamiento por Áreas de Gestión Administrativa  
Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024

# Componente Urbanístico



- LEGENDA**
- CENTRALIDAD HISTÓRICA
  - ESTRUCTURADO DE PRIMER ORDEN
  - TPO
  - CENTRALIDAD PRINCIPAL
  - CENTRALIDAD ZONAL
  - CENTRALIDAD DE SEGUNDO ORDEN
  - TPO
  - CENTRALIDAD SECTORIAL



Mapa 90. Centralidades urbanas de primer y segundo orden  
Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024

## CENTRALIDADES URBANAS DE PRIMER Y SEGUNDO ORDEN



Mapa 92. Centralidad Histórica-Tradicional de Guayaquil  
Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024

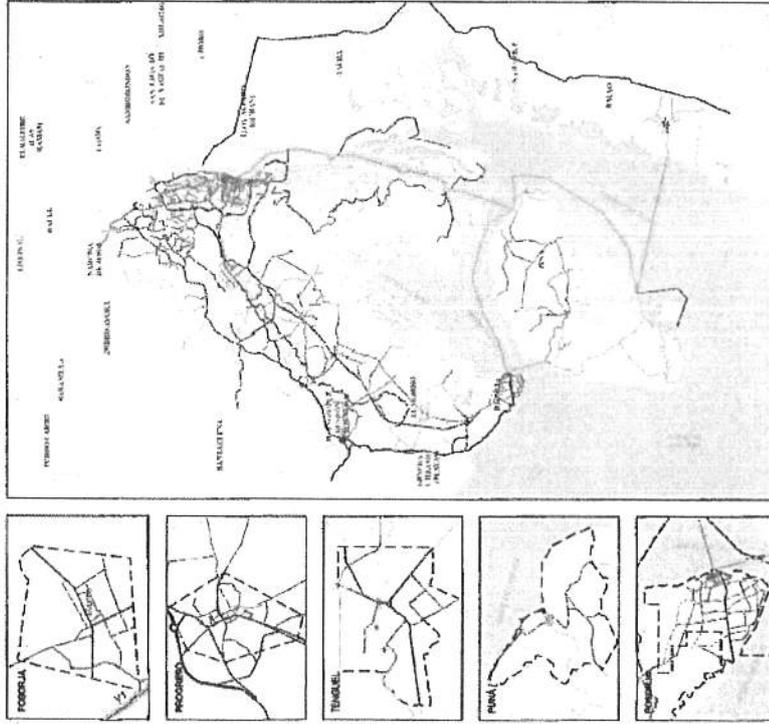
## CENTRALIDAD HISTÓRICA - TRADICIONAL



# Componente Urbanístico



## ESTRUCTURA VIAL DE LAS CABECERAS PARROQUIALES RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL RED VIAL PRIMARIA Y SECUNDARIA

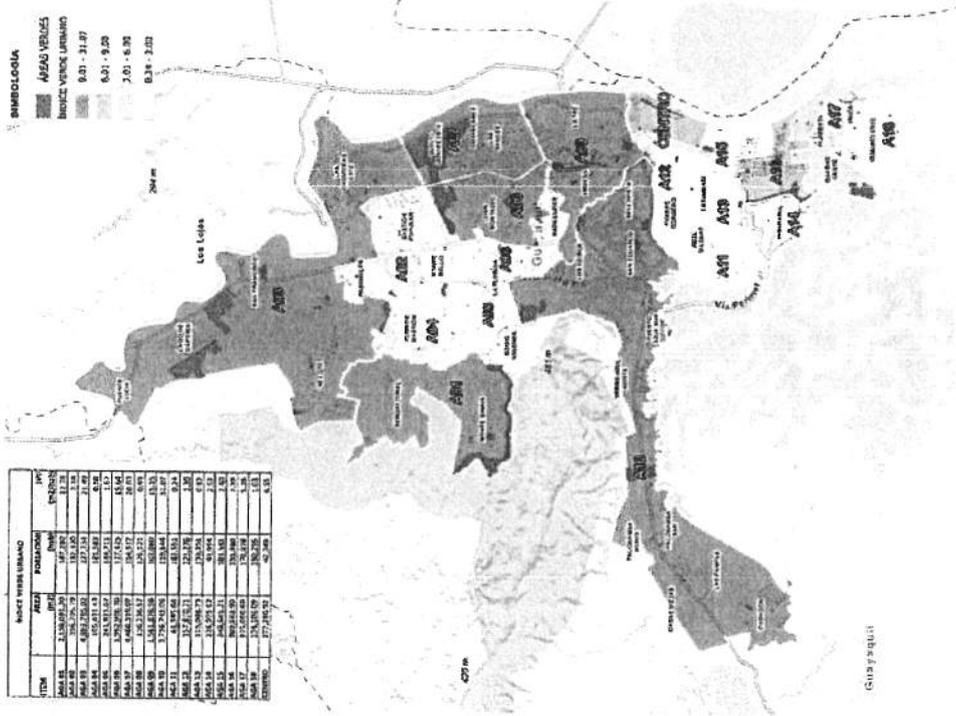


- 1. VIAL PRIMARIA
- 2. VIAL SECUNDARIA
- 3. VIAL TERCERARIA
- 4. VIAL CUARTERARIA
- 5. VIAL QUINTERARIA
- 6. VIAL SEPTERARIA
- 7. VIAL OCTERARIA
- 8. VIAL NOVENARIA
- 9. VIAL DECIMARIA
- 10. VIAL UNDECIMARIA
- 11. VIAL DUODECIMARIA
- 12. VIAL TRIGESIMARIA
- 13. VIAL CUADRAGESIMARIA
- 14. VIAL QUINGENTESIMARIA
- 15. VIAL SEXAGESIMARIA
- 16. VIAL SEPTUAGESIMARIA
- 17. VIAL OCTOGESIMARIA
- 18. VIAL NONAGESIMARIA
- 19. VIAL CENTESIMARIA
- 20. VIAL MILITARIA

Mapa 95: Estructura Vial de la Cabeceza Parroquial Rurales del Cantón Guayaquil Red Vial Primaria y Secundaria  
 Fuente: Departamento de Ordenamiento Territorial, 2024

## ÍNDICE VERDE URBANO

ITEM	ÁREA	POBLACION	IVU
AREA 01	2.140.000,00	130.000	0,06
AREA 02	3.000.000,00	150.000	0,05
AREA 03	4.000.000,00	200.000	0,05
AREA 04	5.000.000,00	250.000	0,05
AREA 05	6.000.000,00	300.000	0,05
AREA 06	7.000.000,00	350.000	0,05
AREA 07	8.000.000,00	400.000	0,05
AREA 08	9.000.000,00	450.000	0,05
AREA 09	10.000.000,00	500.000	0,05
AREA 10	11.000.000,00	550.000	0,05
AREA 11	12.000.000,00	600.000	0,05
AREA 12	13.000.000,00	650.000	0,05
AREA 13	14.000.000,00	700.000	0,05
AREA 14	15.000.000,00	750.000	0,05
AREA 15	16.000.000,00	800.000	0,05
AREA 16	17.000.000,00	850.000	0,05
AREA 17	18.000.000,00	900.000	0,05
AREA 18	19.000.000,00	950.000	0,05
AREA 19	20.000.000,00	1.000.000	0,05
AREA 20	21.000.000,00	1.050.000	0,05
AREA 21	22.000.000,00	1.100.000	0,05
AREA 22	23.000.000,00	1.150.000	0,05
AREA 23	24.000.000,00	1.200.000	0,05
AREA 24	25.000.000,00	1.250.000	0,05
AREA 25	26.000.000,00	1.300.000	0,05
AREA 26	27.000.000,00	1.350.000	0,05
AREA 27	28.000.000,00	1.400.000	0,05
AREA 28	29.000.000,00	1.450.000	0,05
AREA 29	30.000.000,00	1.500.000	0,05
AREA 30	31.000.000,00	1.550.000	0,05
AREA 31	32.000.000,00	1.600.000	0,05
AREA 32	33.000.000,00	1.650.000	0,05
AREA 33	34.000.000,00	1.700.000	0,05
AREA 34	35.000.000,00	1.750.000	0,05
AREA 35	36.000.000,00	1.800.000	0,05
AREA 36	37.000.000,00	1.850.000	0,05
AREA 37	38.000.000,00	1.900.000	0,05
AREA 38	39.000.000,00	1.950.000	0,05
AREA 39	40.000.000,00	2.000.000	0,05
AREA 40	41.000.000,00	2.050.000	0,05
AREA 41	42.000.000,00	2.100.000	0,05
AREA 42	43.000.000,00	2.150.000	0,05
AREA 43	44.000.000,00	2.200.000	0,05
AREA 44	45.000.000,00	2.250.000	0,05
AREA 45	46.000.000,00	2.300.000	0,05
AREA 46	47.000.000,00	2.350.000	0,05
AREA 47	48.000.000,00	2.400.000	0,05
AREA 48	49.000.000,00	2.450.000	0,05
AREA 49	50.000.000,00	2.500.000	0,05
AREA 50	51.000.000,00	2.550.000	0,05
AREA 51	52.000.000,00	2.600.000	0,05
AREA 52	53.000.000,00	2.650.000	0,05
AREA 53	54.000.000,00	2.700.000	0,05
AREA 54	55.000.000,00	2.750.000	0,05
AREA 55	56.000.000,00	2.800.000	0,05
AREA 56	57.000.000,00	2.850.000	0,05
AREA 57	58.000.000,00	2.900.000	0,05
AREA 58	59.000.000,00	2.950.000	0,05
AREA 59	60.000.000,00	3.000.000	0,05
AREA 60	61.000.000,00	3.050.000	0,05
AREA 61	62.000.000,00	3.100.000	0,05
AREA 62	63.000.000,00	3.150.000	0,05
AREA 63	64.000.000,00	3.200.000	0,05
AREA 64	65.000.000,00	3.250.000	0,05
AREA 65	66.000.000,00	3.300.000	0,05
AREA 66	67.000.000,00	3.350.000	0,05
AREA 67	68.000.000,00	3.400.000	0,05
AREA 68	69.000.000,00	3.450.000	0,05
AREA 69	70.000.000,00	3.500.000	0,05
AREA 70	71.000.000,00	3.550.000	0,05
AREA 71	72.000.000,00	3.600.000	0,05
AREA 72	73.000.000,00	3.650.000	0,05
AREA 73	74.000.000,00	3.700.000	0,05
AREA 74	75.000.000,00	3.750.000	0,05
AREA 75	76.000.000,00	3.800.000	0,05
AREA 76	77.000.000,00	3.850.000	0,05
AREA 77	78.000.000,00	3.900.000	0,05
AREA 78	79.000.000,00	3.950.000	0,05
AREA 79	80.000.000,00	4.000.000	0,05
AREA 80	81.000.000,00	4.050.000	0,05
AREA 81	82.000.000,00	4.100.000	0,05
AREA 82	83.000.000,00	4.150.000	0,05
AREA 83	84.000.000,00	4.200.000	0,05
AREA 84	85.000.000,00	4.250.000	0,05
AREA 85	86.000.000,00	4.300.000	0,05
AREA 86	87.000.000,00	4.350.000	0,05
AREA 87	88.000.000,00	4.400.000	0,05
AREA 88	89.000.000,00	4.450.000	0,05
AREA 89	90.000.000,00	4.500.000	0,05
AREA 90	91.000.000,00	4.550.000	0,05
AREA 91	92.000.000,00	4.600.000	0,05
AREA 92	93.000.000,00	4.650.000	0,05
AREA 93	94.000.000,00	4.700.000	0,05
AREA 94	95.000.000,00	4.750.000	0,05
AREA 95	96.000.000,00	4.800.000	0,05
AREA 96	97.000.000,00	4.850.000	0,05
AREA 97	98.000.000,00	4.900.000	0,05
AREA 98	99.000.000,00	4.950.000	0,05
AREA 99	100.000.000,00	5.000.000	0,05



Mapa 96: Índice Verde Urbano  
 Fuente: Empresa pública municipal de parques, áreas verdes y espacios públicos de Guayaquil, 2024

# Equipo Técnico

## Ordenamiento Territorial

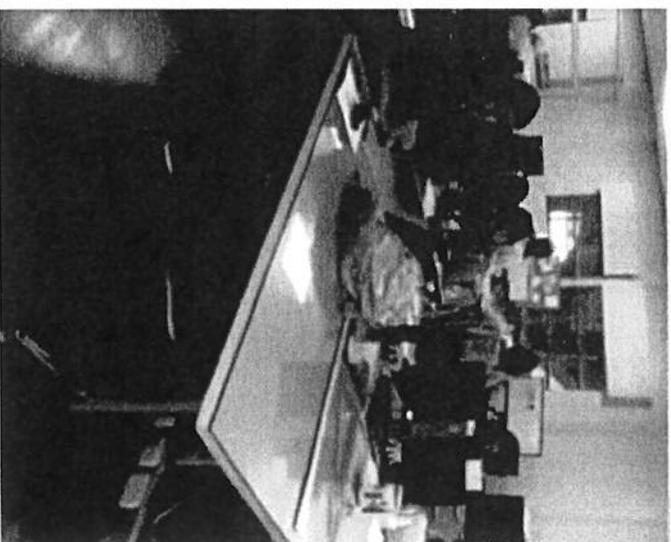
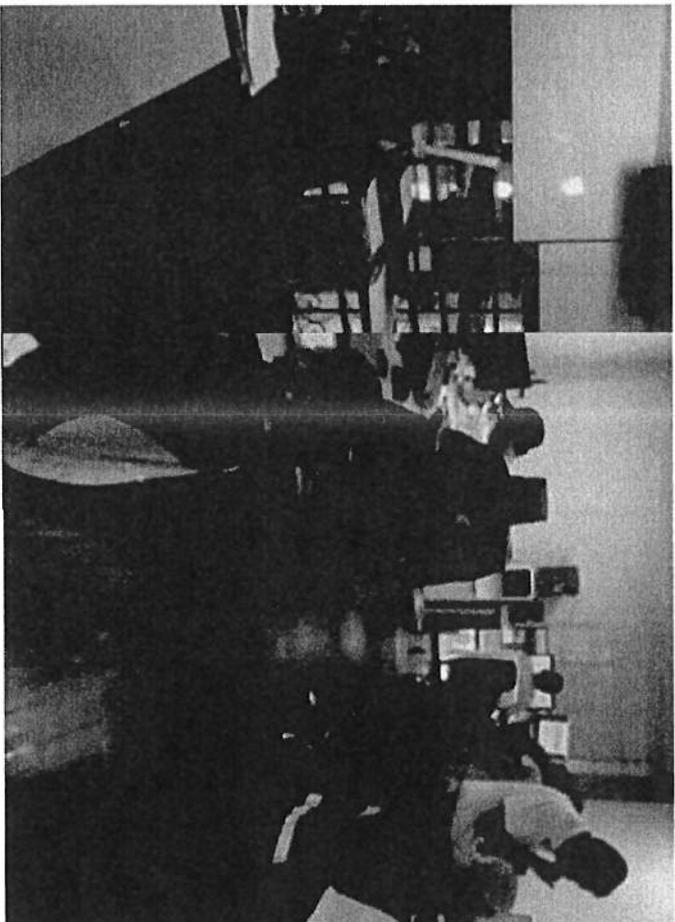


### EQUIPO COORDINADOR:

ARQ. LUIS ALFONSO SALTOS E	ARQ. ALICIA ALAYAH I
ARQ. FERNANDA VASCO C.	ARQ. KARINA DOMÍNGUEZ R
ARQ. GINO MERA G.	ARQ. MA ELENA LANOVAR O.
ARQ. CARLOS BORJAB	ARQ. ESTEFANÍA CÁRDENAS N.
ARQ. ISABEL MEDINA M.	
ARQ. FREDDY GRANDA P.	
ARQ. EVELYN MITE H.	
TLGO. RICARDO DEFILIPPI O.	
ARQ. MARGARITA VENTURATA T.	
ARQ. FERNANDO LÓPEZ P.	
ARQ. DAVID ROLAS C.	

### EQUIPO DE ESTUDIO:

ING. WILDY MARTILLO L.	ARQ. ANDREA ROMÁNA.
ARQ. KARLA FONG B.	ARQ. DIANA CUERO M.
ING. DARWIN PAGALO T.	ARQ. JONATHAN BARRAZUETA V.
ARQ. WILMER ZUÑIGAR P.	ARQ. ROGER SALAS S.
ING. MA. JOSÉ SUÁREZ M.	ARQ. DIEGO LOZANO S.
ING. MA. AUXILIADORA MARIJUEÑA A.	ING. BYRON RONQUILLO M.
ING. CARLOS BUSTAMANTE C.	ARQ. GINA ALMACHI R.
ING. NORMA ZAMBRANO C.	ARQ. EALEEN SALAZAR F.
ARQ. DAVYANA ANAZCO S.	
ING. ERIKA PEÑA FIEL T.	





**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**ALCALDÍA**

**SESIÓN DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN  
CANTONAL DE GUAYAQUIL**

**CONVOCATORIA**

A fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, mediante la cual se expide "La Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos"; y, en armonía con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, se **CONVOCA** a los integrantes del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, a la sesión que se realizará el día **martes 20 de agosto de 2024, a las 10h00**, en el **Salón de la Ciudad "Dr. José Joaquín de Olmedo y Maruri"** del Palacio Municipal, ubicado en la calle Pichincha 605 entre Clemente Ballén y República de Guayaquil.

**ORDEN DEL DÍA**

**Punto Único.-** Presentación por parte de la Instancia Técnica Municipal encargada de la Planificación Territorial, respecto de la metodología de trabajo que se aplicará para la actualización del "Plan de Uso y Gestión de Suelo", la misma que incluirá el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases de acuerdo con la metodología que se presente.

Guayaquil, 16 de agosto de 2024.



Firmado electrónicamente por:  
AQUILES DAVID  
ALVAREZ HENRIQUES

**Aquiles Alvarez Henriques  
ALCALDE DE GUAYAQUIL**



Firmado electrónicamente por:  
PELIPE ANDRES  
CABEZAS-KLAERE

**Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**



**MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**  
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

*Secretaría del M. I. Concejo Municipal de Guayaquil*

**SESIÓN DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN  
CANTONAL DE GUAYAQUIL  
ACTA DE VOTACIÓN**

SESIÓN No. 1	HORA: 10H00	
MES: AGOSTO	DIA: 20	AÑO: 2024

**ANTECEDENTES:** Convocatoria a sesión del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil  
**TEXTO DE MOCIÓN: Punto Único.-** Presentación por parte de la Instancia Técnica Municipal encargada de la Planificación Territorial, respecto de la metodología de trabajo que se aplicará para la actualización del "Plan de Uso y Gestión de Suelo", la misma que incluirá el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases de acuerdo con la metodología que se presente.

**AUTOR DE MOCIÓN:** ABG. FELIPE CABEZAS-KLAERE, EN CALIDAD DE DELEGADO DEL ALCALDE

**APOYO DE MOCIÓN:** AÑAZCO, MUJICA, MENDOZA, Y OTROS.

MIEMBROS DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL DE GUAYAQUIL	VOTACIÓN NOMINAL			
	A FAVOR	EN CONTRA	EN BLANCO	AUSENTE
1.- ABG. FELIPE CABEZAS-KLAERE SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DELEGADO DEL SEÑOR ALCALDE	✓			
2.- ECON. TERRY ÁLVAREZ RUIZ CONCEJAL DE GUAYAQUIL	✓			
3.- ARQ. CARLOS ANDRÉS SUCO VALLE UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL	✓			
4.- ARQ. SEGUNDO VIRGILIO CABRERA RODRÍGUEZ PARROQUIA XIMENA	✓			
5.- SRA. ROSITA MARGARITA MUJICA ORTEGA PARROQUIA PASCUALES	✓			
6.- SRA. YOLANDA MENDOZA PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE JUAN GÓMEZ RENDÓN	✓			
7.- ARQ. FERNANDO AÑAZCO CAMPOVERDE DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES	✓			
8.- ING. ALEX ANCHUNDIA PELAEZ GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS Y CONTROL DE SEGURIDAD DE GUAYAQUIL, SEGURA EP.	✓			
9.- ING. ISABEL TAMARIZ DIRECTORA GENERAL DE AMBIENTE	✓			
10.- ARQ. SERGIO ALVARADO COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD DE LA DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES	✓			
<b>VOTO DIRIMENTE</b>				
<b>RESULTADO DE VOTACIÓN</b>	10			

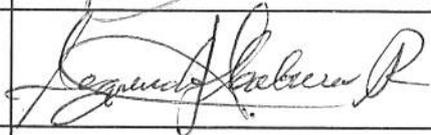
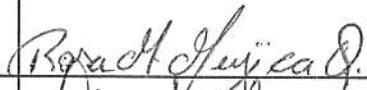
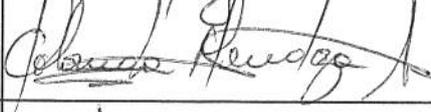
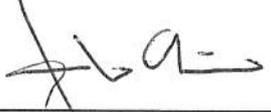
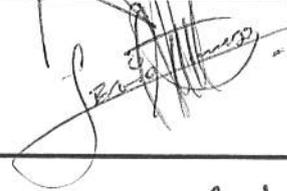
(F) SECRETARIA DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL  
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Secretaría del M. I. Concejo Municipal de Guayaquil

## CONSTANCIA DE ASISTENCIA DE LOS SEÑORES MIEMBROS DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL DE GUAYAQUIL

MIEMBROS DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL DE GUAYAQUIL		ASISTENCIA
1.- ABG. FELIPE CABEZAS-KLAERE SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DELEGADO DEL ALCALDE		
2.- ECON. TERRY ÁLVAREZ RUIZ CONCEJAL DE GUAYAQUIL		
3.- ARQ. CARLOS ANDRÉS SUCO VALLE REPRESENTANTE DE LA UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL		
4.- ARQ. SEGUNDO VIRGILIO CABRERA RODRÍGUEZ REPRESENTANTE DE LA PARROQUIA XIMENA		
5.- SRA. ROSITA MARGARITA MUJICA ORTEGA REPRESENTANTE DE LA PARROQUIA PASCUALES		
6.- SRA. YOLANDA MENDOZA ANASTACIO PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE JUAN GÓMEZ RENDÓN		
7.- ARQ. FERNANDO AÑAZCO CAMPOVERDE DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES		
8.- ING. ALEX ANCHUNDIA PELAEZ GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS Y CONTROL DE SEGURIDAD DE GUAYAQUIL, SEGURA EP.		
9.- ING. ISABEL TAMARIZ MATA DIRECTORA GENERAL DE AMBIENTE		
10.- ARQ. SERGIO ALVARADO ÁVILA COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES		
SESIÓN No. 1	HORA: 10H00	
MES: AGOSTO	DÍA: 20	AÑO: 2024
 (F) SECRETARIA DEL CONSEJO		



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**ALCALDIA**

**AG-AAA-2024-5185**

Guayaquil, 13 de agosto de 2024

**Ref.: CONSEJO DE PLANIFICACIÓN  
CANTONAL DE GUAYAQUIL**

Abogado

Felipe Cabezas-Klaere

**SECRETARIO DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

En su despacho.-

De mis consideraciones:

De conformidad con lo establecido en el artículo 60 letra I) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que atribuye al Alcalde la designación de sus representantes en organismos colegiados donde tenga participación el Gobierno Municipal, así como la delegación de atribuciones y deberes a funcionarios, dentro del ámbito de sus competencias, y en atención a lo previsto en el Art. 18 número 1) de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, cúmpleme delegar a usted a fin de que presida el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil.

Reciba el testimonio de mi aprecio distinguido.

Atentamente,

**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

  
Aquiles Alvarez Henriques  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**  
GBM/PTY

c.c. Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E)  
Abg. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA  
Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA  
Abg. Xavier Flores Aguirre, ESPECIALISTA EN PROCESOS INSTITUCIONALES  
MIEMBROS DEL EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE  
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y DEL PLAN  
DE USO Y GESTIÓN DE SUELO



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**ALCALDIA**

**AG-AAA-2024-5178**

Guayaquil, 12 de agosto de 2024

**Ref.: CONSEJO DE PLANIFICACIÓN  
CANTONAL DE GUAYAQUIL**

Señores

Ing. Alex Anchundia Pelaez

**GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN  
DE RIESGOS Y CONTROL DE SEGURIDAD DE GUAYAQUIL, SEGURA EP.**

Ing. Isabel Tamariz Mata

**DIRECTORA GENERAL DE AMBIENTE**

Arq. Sergio Alvarado Ávila

**COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD DE  
LA DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES**

Presente.-

De mis consideraciones:

Con la finalidad de conformar el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, y en concordancia con lo dispuesto en el Art. 28 número 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y el Art. 18 número 4, de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, sirva el presente para informarles que ustedes han sido designados para integrar el indicado Consejo.

Atentamente,

**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**



Aquiles Alvarez Henriques  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**  
GBM/PTY

- c.c.
- Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E)
  - Abg. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
  - Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA
  - Abg. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA
  - Abg. Xavier Flores Aguirre, ESPECIALISTA EN PROCESOS INSTITUCIONALES
- MIEMBROS DEL EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

SMG-AAA-2024-13342  
Guayaquil, 12 de agosto de 2024

**Ref.: CONSEJO DE PLANIFICACIÓN  
CANTONAL DE GUAYAQUIL**

Arquitecto  
Carlos Andrés Suco Valle  
**REPRESENTANTE DE LA UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme notificarle que la Asamblea Cantonal de Participación Ciudadana de Guayaquil, en sesión celebrada el día jueves 8 de agosto de 2024, por UNANIMIDAD resolvió designarlo a usted, acorde a lo dispuesto en el Art. 28 número 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y el Art. 14 de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, como integrante del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL  
SECRETARIO DE LA ASAMBLEA CANTONAL  
DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE GUAYAQUIL**

Elaborado por:	Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, PROSECRETARIO MUNICIPAL
Con copia:	Sr. Aquiles Alvarez Henriques, ALCALDE DE GUAYAQUIL Srta. Srta. Blanca López Castro, VICEALCALDESA DE GUAYAQUIL Mgs. Raúl Chávez Núñez del Arco, CONCEJAL DE GUAYAQUIL Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E) Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA Abg. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA Abg. Xavier Flores Aguirre, ESPECIALISTA EN PROCESOS INSTITUCIONALES MIEMBROS DEL EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

SMG-AAA-2024-13343  
Guayaquil, 12 de agosto de 2024

**Ref.: CONSEJO DE PLANIFICACIÓN  
CANTONAL DE GUAYAQUIL**

Arquitecto  
Segundo Virgilio Cabrera Rodríguez  
**REPRESENTANTE DE LA PARROQUIA XIMENA**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme notificarle que la Asamblea Cantonal de Participación Ciudadana de Guayaquil, en sesión celebrada el día jueves 8 de agosto de 2024, por UNANIMIDAD resolvió designarlo a usted, acorde a lo dispuesto en el Art. 28 número 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y el Art. 14 de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, como integrante del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL  
SECRETARIO DE LA ASAMBLEA CANTONAL  
DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE GUAYAQUIL**

Ejaborado por:	Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, PROSECRETARIO MUNICIPAL
Con copia:	Sr. Aquiles Alvarez Henriques, ALCALDE DE GUAYAQUIL Srta. Srta. Blanca López Castro, VICEALCALDESA DE GUAYAQUIL Mgs. Raúl Chávez Núñez del Arco, CONCEJAL DE GUAYAQUIL Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E) Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA Abg. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA Abg. Xavier Flores Aguirre, ESPECIALISTA EN PROCESOS INSTITUCIONALES MIEMBROS DEL EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

SMG-AAA-2024-13344  
Guayaquil, 12 de agosto de 2024

**Ref.: CONSEJO DE PLANIFICACIÓN  
CANTONAL DE GUAYAQUIL**

Señora  
Rosita Margarita Mujica Ortega  
**REPRESENTANTE DE LA PARROQUIA PASCUALES**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme notificarle que la Asamblea Cantonal de Participación Ciudadana de Guayaquil, en sesión celebrada el día jueves 8 de agosto de 2024, por UNANIMIDAD resolvió designarla a usted, acorde a lo dispuesto en el Art. 28 número 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y el Art. 14 de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, como integrante del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

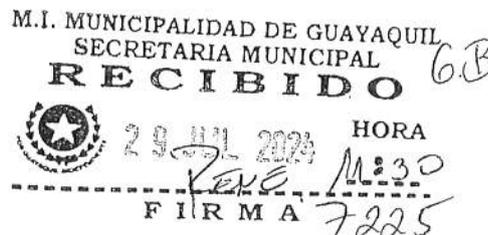
Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL CONSEJO MUNICIPAL  
SECRETARIO DE LA ASAMBLEA CANTONAL  
DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE GUAYAQUIL**

Elaborado por:	Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, PROSECRETARIO MUNICIPAL
Con copia:	Sr. Aquiles Alvarez Henriques, ALCALDE DE GUAYAQUIL Srta. Srta. Blanca López Castro, VICEALCALDESA DE GUAYAQUIL Mgs. Raúl Chávez Núñez del Arco, CONCEJAL DE GUAYAQUIL Sr. Fernando Cornejo Valdez, DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E) Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA Abg. Luis Alfonso Saltos Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA Abg. Xavier Flores Aguirre, ESPECIALISTA EN PROCESOS INSTITUCIONALES MIEMBROS DEL EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

JUNTAS PARROQUIALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL:  
TENGUEL, JUAN GÓMEZ RENDÓN, POSORJA, PUNÁ Y EL MORRO

Guayaquil, julio 29 de 2024

Abogado  
Felipe Cabezas-Klaere  
SECRETARIO DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL  
En su despacho

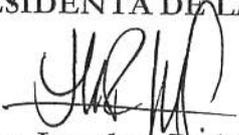


De nuestras consideraciones:

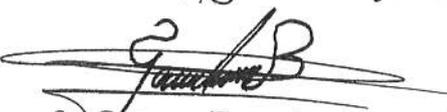
En atención a su oficio No. SMG-AAA-2023-11828 de fecha 17 de julio de 2024, relativo a lo dispuesto en el Art. 18 de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del cantón Guayaquil, que en su último inciso, prescribe: "El representante de las juntas parroquiales será designado en sesión celebrada entre los presidentes de las juntas parroquiales (...)", por tal motivo, nos permitimos informarle que se ha designado a la **Sra. Yolanda Mendoza Anastacio, Presidenta de la Junta Parroquial de Juan Gómez Rendón**, para que nos represente ante el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, en el período administrativo 2023-2027 bajo la égida del Sr. Aquiles Alvarez Henriques, en calidad de Alcalde.

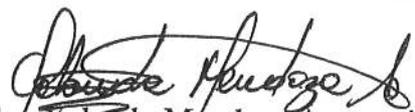
Atentamente,

  
Mgs. Liliana Gardenia Simbala Aguilar  
PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE TENGUEL

  
Tnlgo. Jonathan Rodríguez Franco  
DELEGADO DE LA ECON. ALEXANDRA JANETH AYALA MENDOZA  
PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE POSORJA

  
Lcdo. Anderson Stalin Chávez Pérez  
PRESIDENTE DE LA JUNTA PARROQUIAL DE PUNÁ

  
Sr. German Zacarías Anastacio Balón  
PRESIDENTE DE LA JUNTA PARROQUIAL DE EL MORRO

  
Sra. Yolanda Mendoza Anastacio  
PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE JUAN GÓMEZ RENDÓN



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 17 de julio de 2024  
SMG-AAA-2024-11828

**ALTA PRIORIDAD**

Señores

**Mgs. Liliana Gardenia Simbala Aguilar**  
**PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE TENGUEL**  
**Yolanda Mendoza Anastacio**  
**PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE JUAN GÓMEZ RENDÓN**  
**Econ. Alexandra Janeth Ayala Mendoza**  
**PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL DE POSORJA**  
**Lcdo. Anderson Stalin Chávez Pérez**  
**PRESIDENTE DE LA JUNTA PARROQUIAL DE PUNÁ**  
**Germán Zacarías Anastacio Balón**  
**PRESIDENTE DE LA JUNTA PARROQUIAL DE EL MORRO**  
Presente.-

De mis consideraciones:

A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el último inciso del Art. 18 de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, que textualmente establece: *"El representante de las juntas parroquiales será designado en sesión celebrada entre los presidentes de las juntas parroquiales, durará 1 año en funciones y su delegación puede ser revocada en cualquier tiempo"*, agradeceré se sirvan indicarnos, en un plazo no mayor a 72 horas, la persona que integrará el Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, en vuestra representación.

Por la pronta atención que sepan brindar a lo antes expuesto, quedo de ustedes.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

**Abg. Felipe Cabezas-Klaere**  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**  
**SECRETARIO GENERAL**

Elaborado por:	Patricia Triviño Yulán
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, PROSECRETARIO MUNICIPAL Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA
Con copia a:	Sr. Aquiles Alvarez Henriques, ALCALDE DE GUAYAQUIL Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, PROSECRETARIA ADMINISTRATIVA Abg. Xavier Flores Aguirre, ESPECIALISTA EN PROCESOS INSTITUCIONALES Arq. Luis Alfonso Salto Espinoza, ASESOR DE ALCALDÍA Arq. Fernando Añazco Campoverde, DIRECTOR GENERAL DE LA DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES Mgtr. Mónica Menéndez Villacreses, ASESORA DE PLANIFICACIÓN DE PROYECTOS Y COOPERACIÓN



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**SMG-AAA-2023-0049**

Guayaquil, 15 de mayo de 2023

Economista  
**TERRY ALVAREZ RUIZ**  
**CONCEJAL DEL CANTÓN**  
En su Despacho

De mi consideración:

Cúmpleme poner en su conocimiento que el M. I. Concejo Municipal, en Sesión Inaugural del día de hoy, lunes 15 de mayo de 2023, resolvió de conformidad con el Art. 18 número 2) de la Ordenanza que Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Guayaquil, **DESIGNAR** a usted como **integrante del CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL DE GUAYAQUIL.**

Aprovecho la oportunidad para reiterarle mis sentimientos de alta estima.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**  
**SECRETARIO GENERAL**

FC/KJMA

c.c.: Señor Alcalde  
Concejales del Cantón  
Directores Departamentales  
Director Financiero Municipal  
Fundaciones/Corporaciones y Empresas Municipales  
Archivo



# **PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

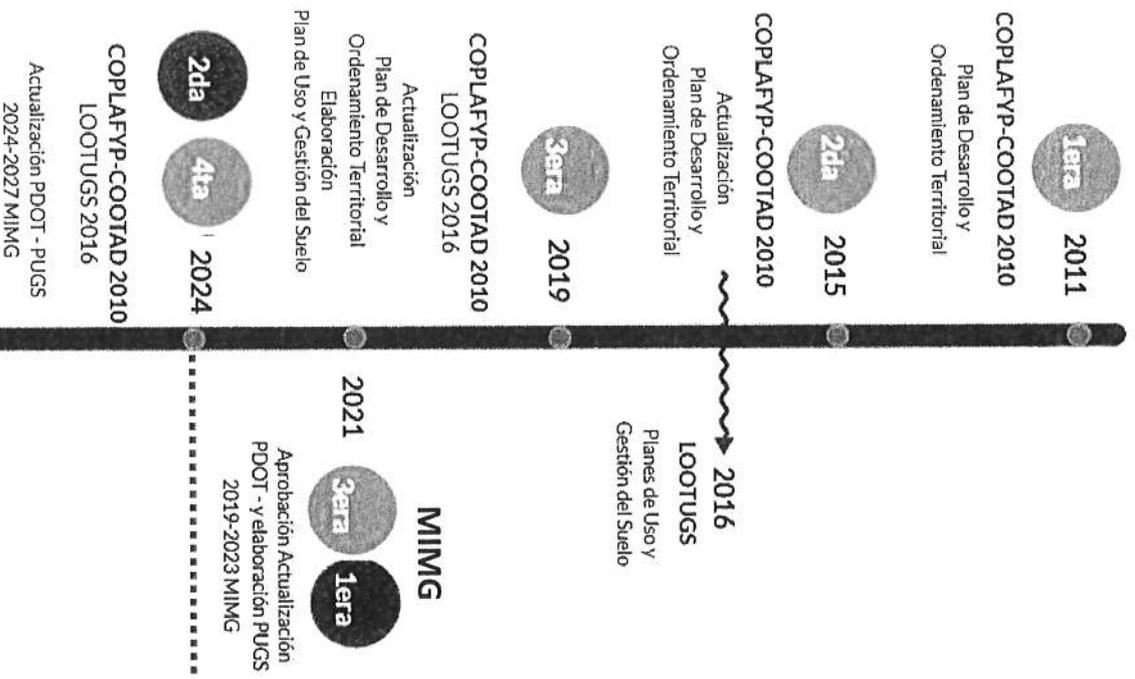
## **COMPONENTE ESTRUCTURANTE Y URBANÍSTICO**

**DUMCE - OT**

**Agosto 2024**

**DUMCE**  
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO  
Y ESPACIOS PÚBLICOS

# CRONOLOGÍA DE INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



## ACTUALIZACIÓN

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diagnóstico PDOT</li> <li>• Modelo Territorial Actual</li> <li>• Talleres Parroquias Rurales, holding municipal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diagnóstico Territorial</li> <li>• Modelo Deseado</li> <li>• Estructurante Socialización</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PIT</li> <li>• Tratamientos Urbanísticos Parciales</li> <li>• Talleres de Socialización</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propuesta componente Urbanístico</li> <li>• Documento Final PUGS</li> </ul> <p>30 sep 2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación Consejo de Planificación Cantonal</li> <li>• Aprobación del Consejo Municipal</li> </ul> <p>29 oct 2024</p>
---	--	---	---	---

JUNIO

JULIO

AGOSTO

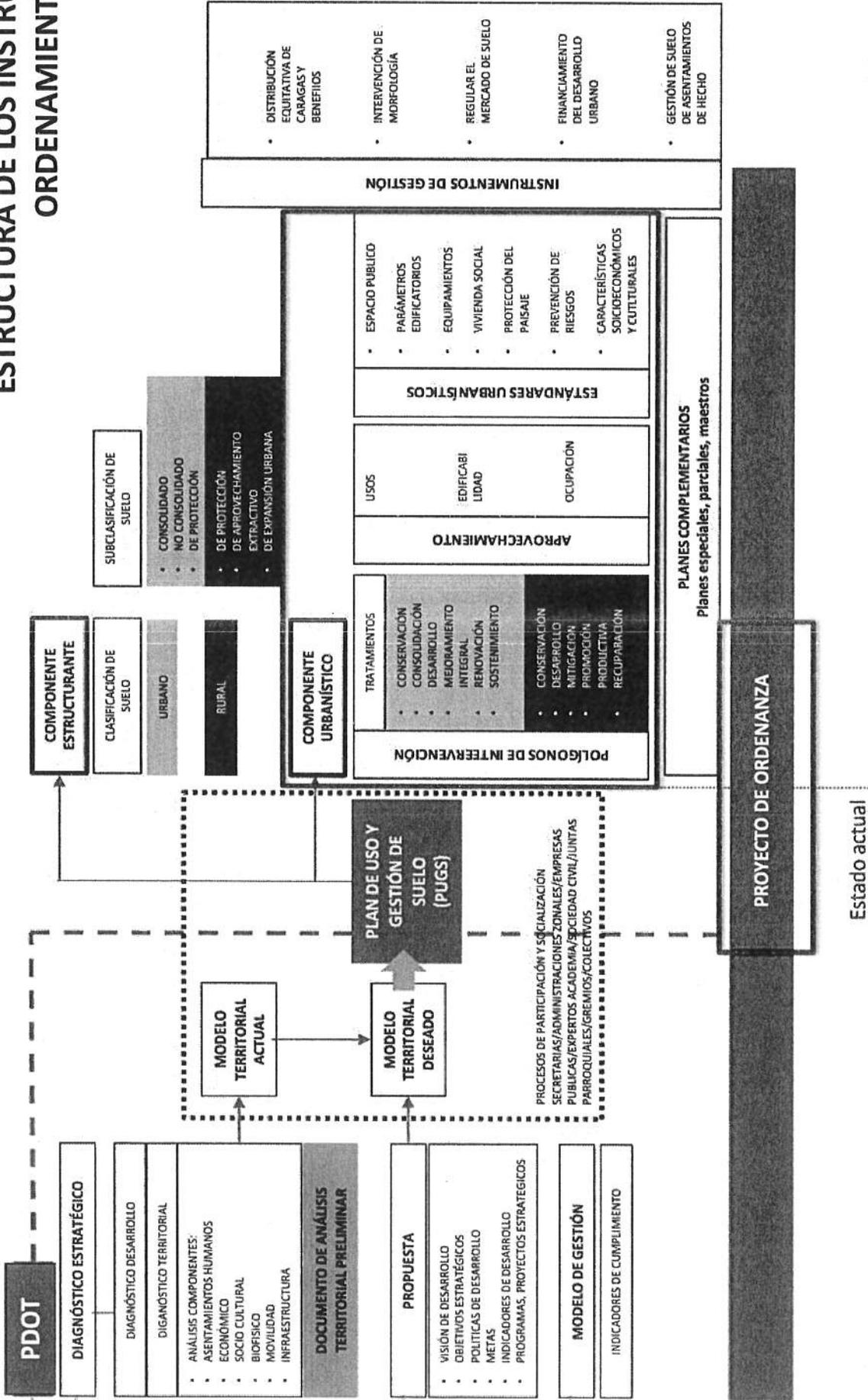
SEPTIEMBRE

OCTUBRE

## SOCIALIZACIONES

## APROBACIÓN

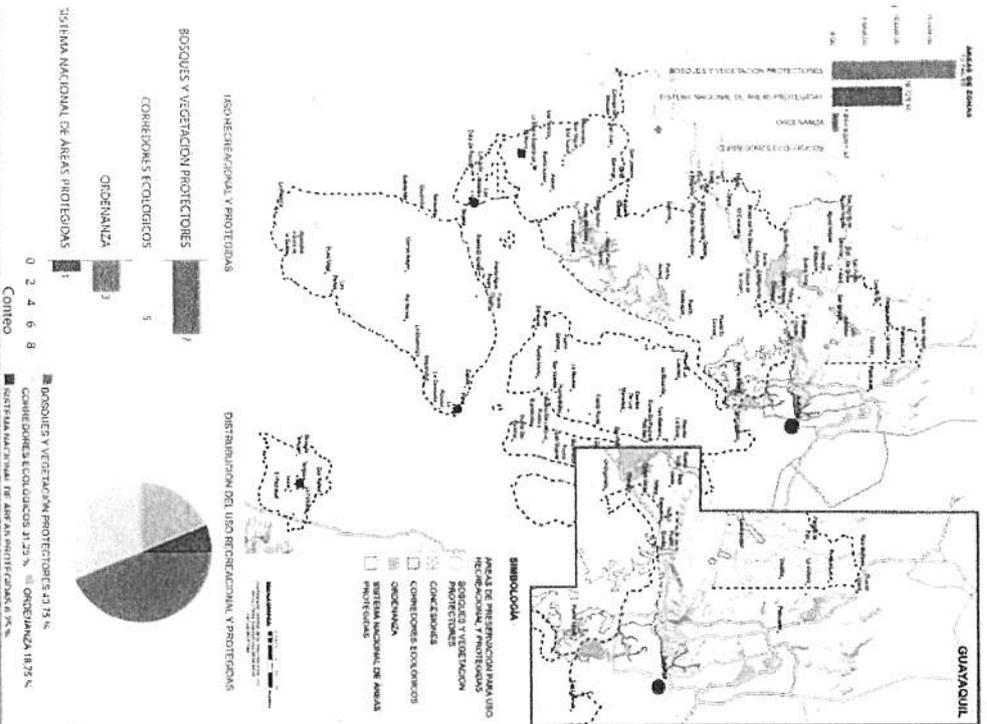
# ESTRUCTURA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



# ARTICULACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



## ZONAS PROTEGIDAS



Objetivos de ordenamiento territorial

Objetivos generales del PUGS

Principios aplicados al PUGS

## LOOTUGS

La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio

La protección del patrimonio natural y cultural del territorio

La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas

Establecer el modelo de ocupación del suelo, su clasificación y subclasificación, normar los tratamientos, usos y aprovechamientos, en consecuencia con los principios rectores y derechos del ordenamiento territorial.

Regular el uso, ocupación, edificabilidad y gestión del suelo urbano y rural, en articulación con la visión, objetivos estratégicos, políticas públicas y Modelo Territorial Diseñado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Instrumentalizar la gestión del suelo en busca de una distribución equitativa de cargas y beneficios

DERECHO A LA CIUDAD  
LA FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO  
LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS

## ¿QUE ES EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO?

**DUMCE**  
DIRECCIÓN DE USOS DEL SUELO, CATASTRO Y EDIFICACIONES



MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL  
POR SU AVANZADA INDEPENDENCIA



ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL

CIUDAD DE  
TODOS

# PUGS

1

**Instrumento normativo de planificación y gestión del suelo.**

2

**Regula el uso, la ocupación y la transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado.**

3

**Permite aterrizar las decisiones en el territorio.**

# MARCO LEGAL

**ART. 264** Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

COPLAFYP

**ART. 41** Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

COOTAD

**ART. 55** Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad.

LOOTUGS

**ART. 12** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

**ART. 27** Planes de Uso y Gestión de Suelo

- Componente estructurante
- Componente Urbanístico

Reglamento  
LOOTUGS

**ART. 10** PUGS: objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.

Resolución Nro.  
003-CTUGS-2019

Norma Técnica para el Proceso de Formulación o Actualización de los PDOT de los GAD

Resolución Nro.  
010-CTUGS-2020

Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los PUGS de los GADM

Decreto No. 279

Reformas al reglamento de la LOOTUGS

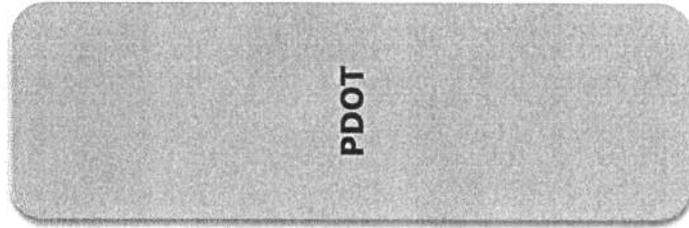
# METODOLOGÍA PROPUESTA



## Fase 1

PREPARATORIA

MAPEO DE ACTORES



DIAGNÓSTICO

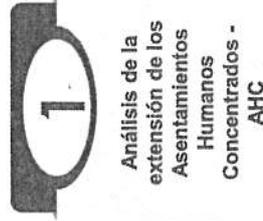
MODELO TERRITORIAL DESEADO

MODELO DE GESTIÓN

## Fase 2

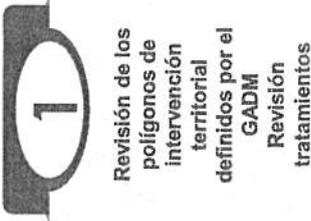
DIAGNÓSTICO

COMPONENTE ESTRUCTURANTE



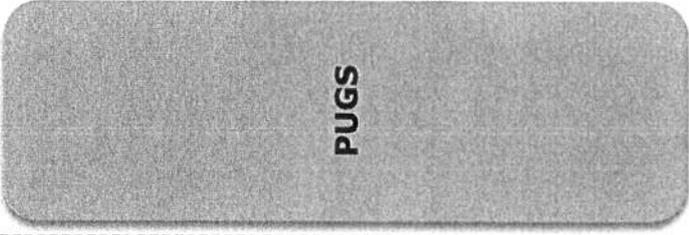
DIAGNÓSTICO

COMPONENTE URBANÍSTICO



## Fase 3

PROPUESTA

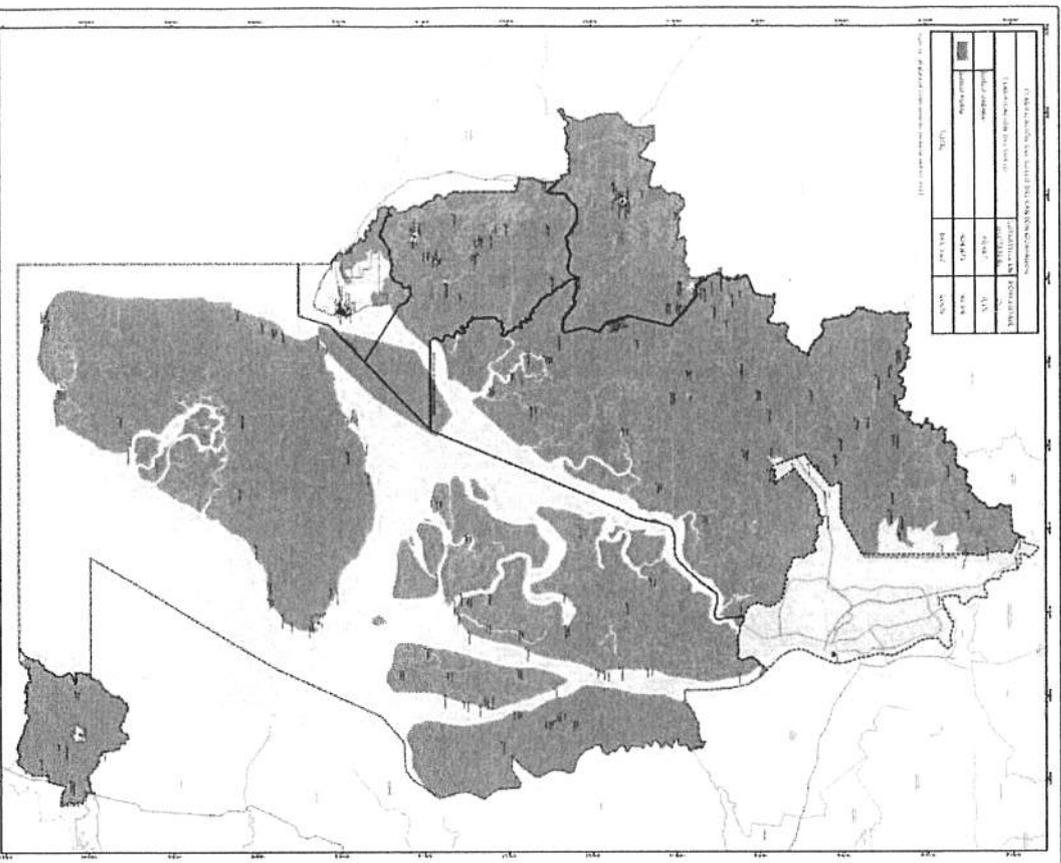


ESTRUCTURANTE

URBANÍSTICO

I. GESTIÓN DEL SUELO

# COMPONENTE ESTRUCTURANTE

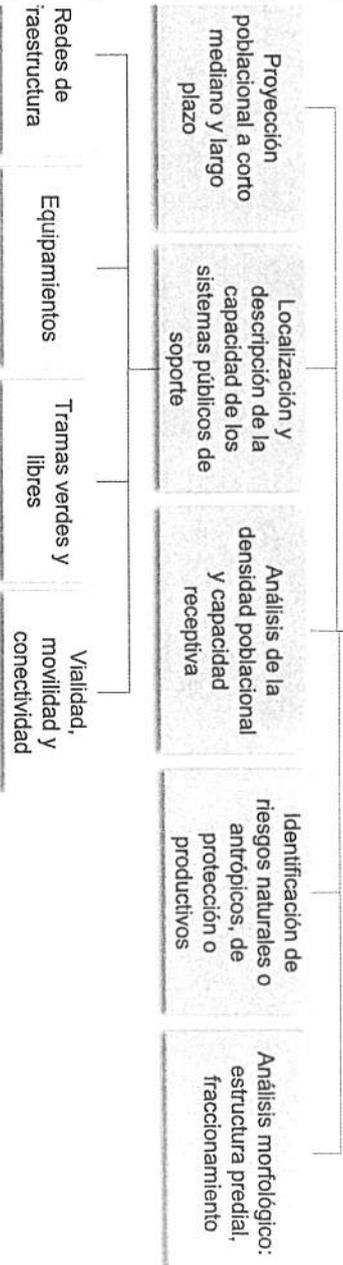


1. Análisis de la extensión de los Asentamientos Humanos Concentrados - AHC

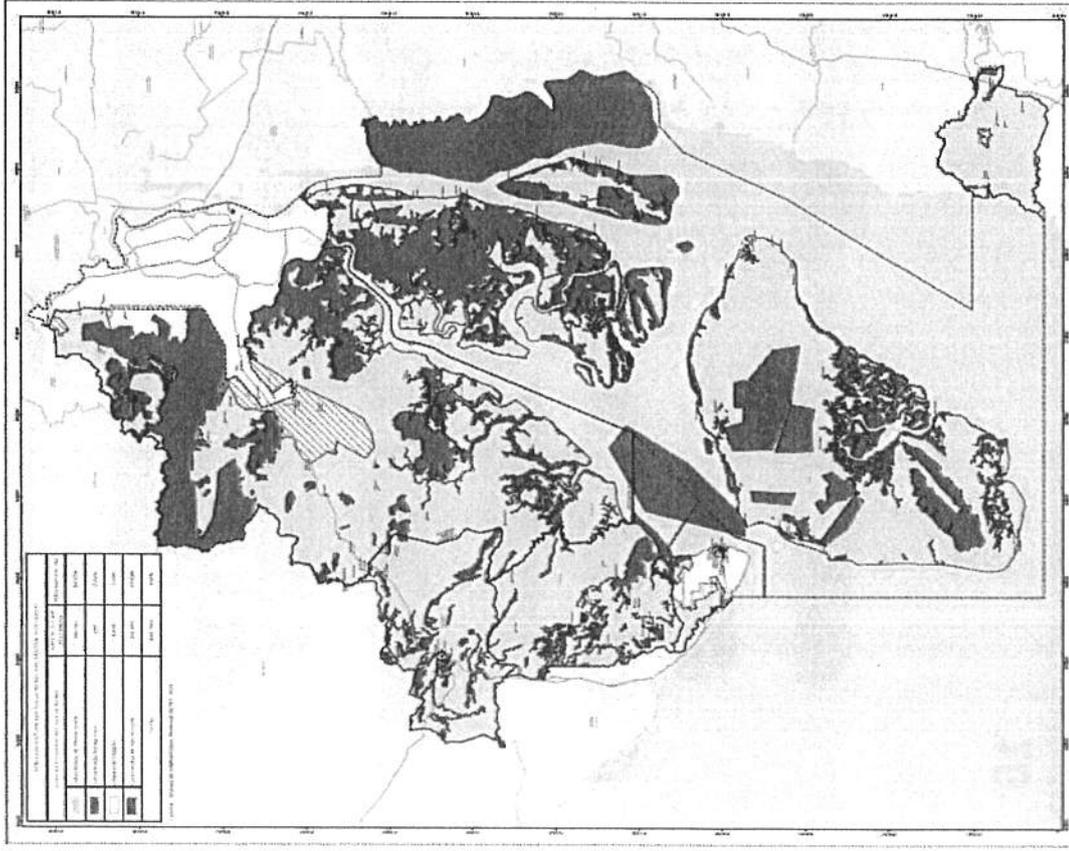
2. Análisis de las cabeceras urbano-parroquiales y su concentración

3. Compacidad

Revisión del límite urbano vigente.



# COMPONENTE ESTRUCTURANTE



**DUMCE**  
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

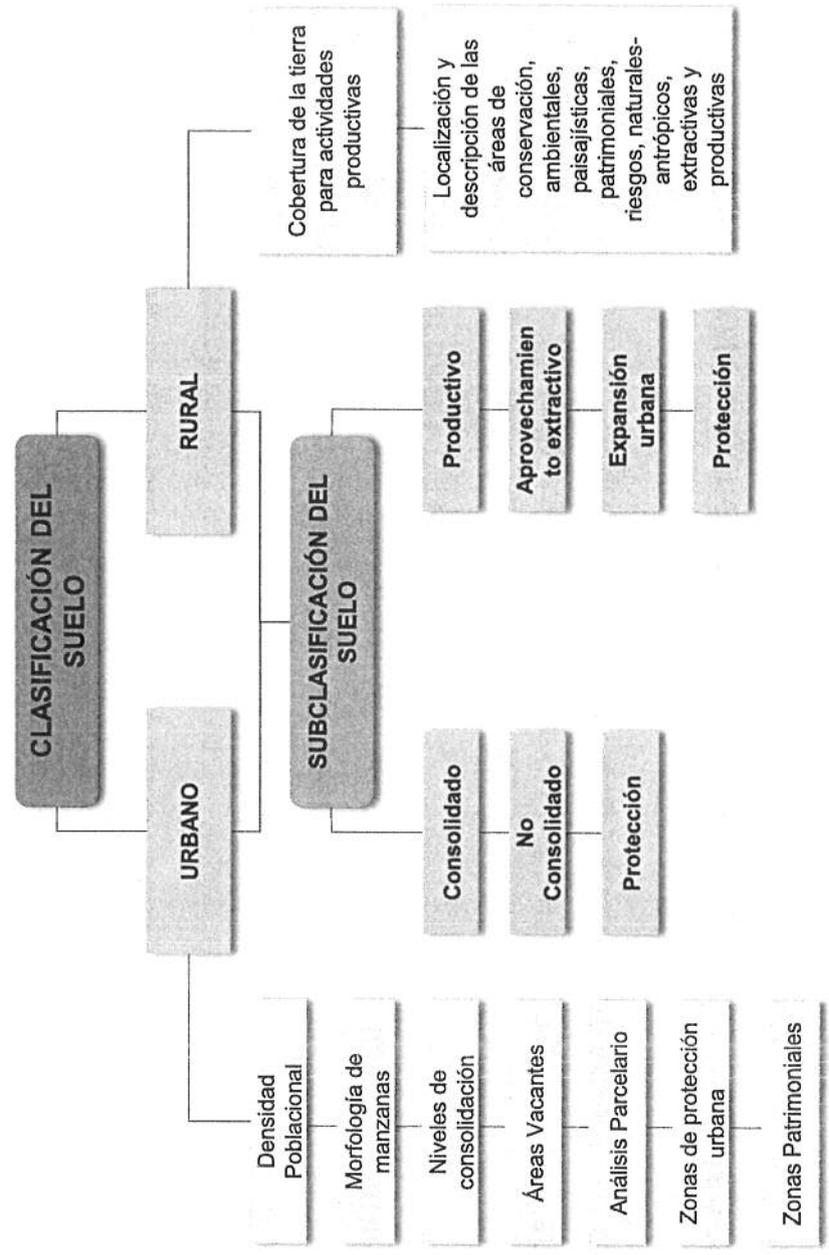


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
POR SU PAZ, SU BIENESTAR Y SU PROGRESO



ALCALDÍA DE GUAYAQUIL

CIUDAD DE TODOS



## ESTRUCTURA URBANA Y RURAL

# COMPONENTE ESTRUCTURANTE - RESULTADO



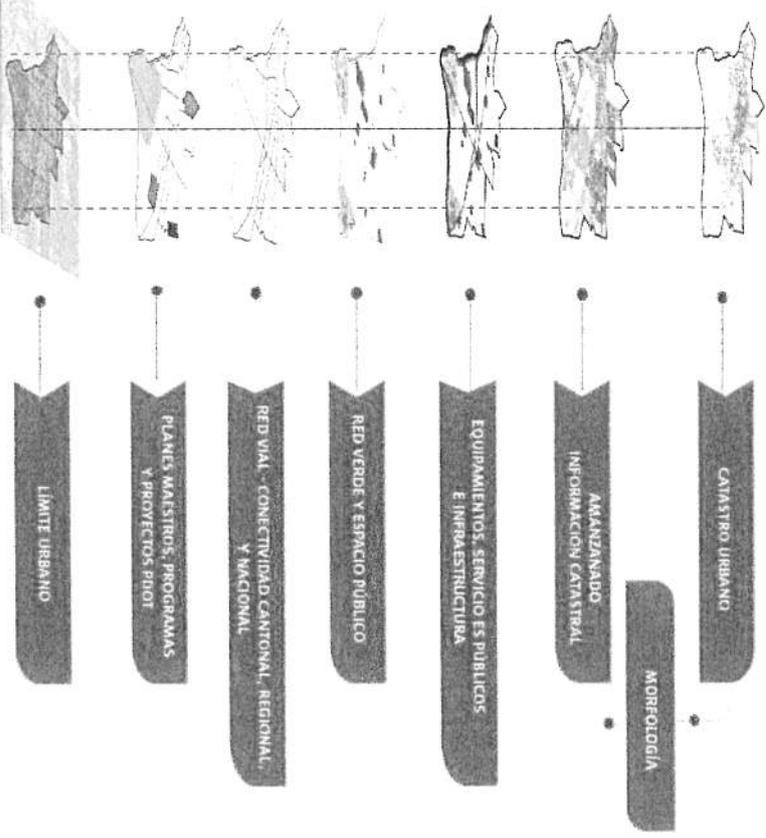
MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL  
POBLADO VIGILANTE METROPOLITANO



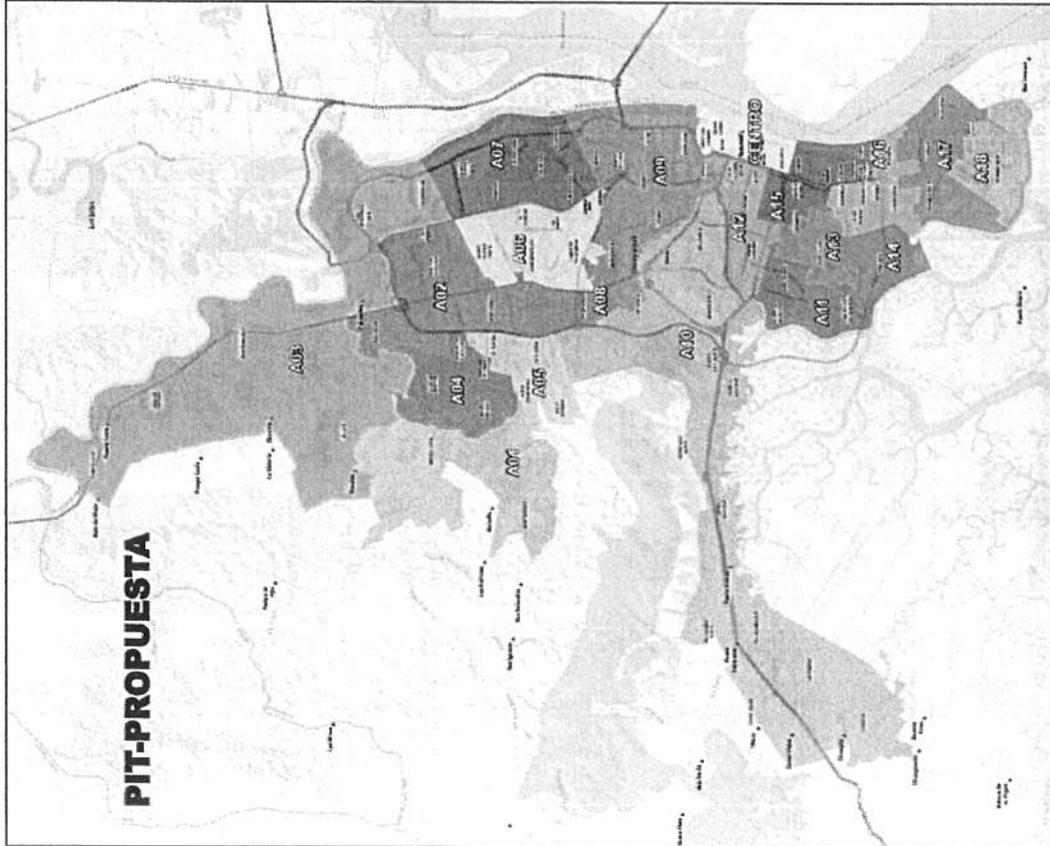
ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL

CIUDAD DE  
TODOS

- ✓ - Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales (respetando los plazos establecidos en la LOOTUGS);
- ✓ - Clasificación del suelo (urbano - rural del reajuste o la definición de los límites urbanos de cada uno de los asentamientos humanos concentrados, independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural);
- ✓ - Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT y según las categorías determinadas en la ley;
- ✓ - Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano o zonas industriales.



# COMPONENTE URBANÍSTICO



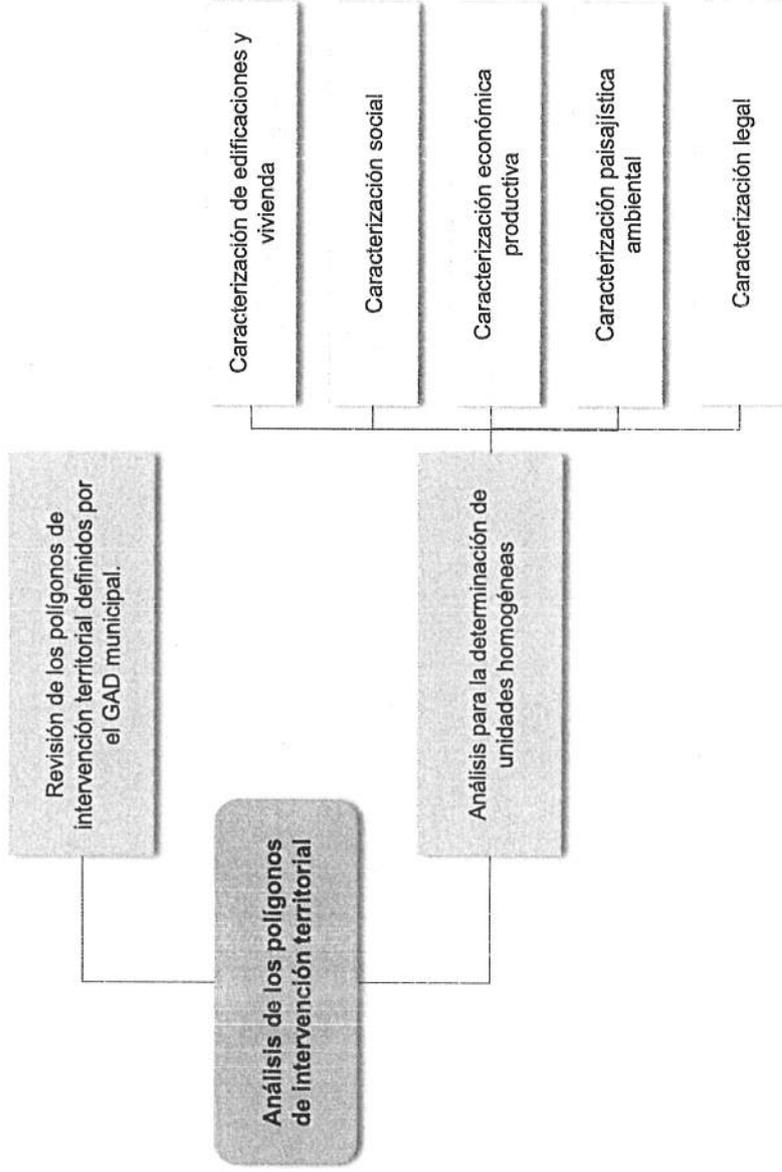
**DUMCE**  
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO  
Y EDIFICACIONES

**MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**  
POR UN PAÍS MÁS DESARROLLANTE



**ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL**

**CIUDAD DE  
TODOS**



# COMPONENTE URBANÍSTICO

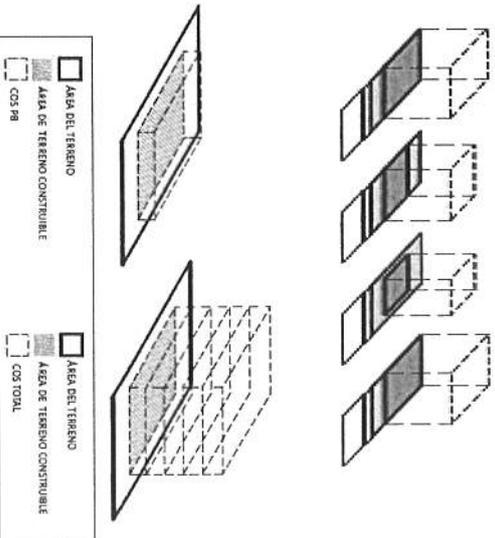
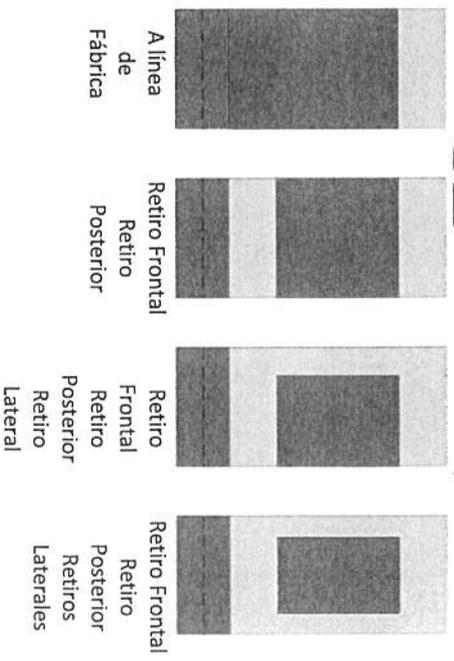
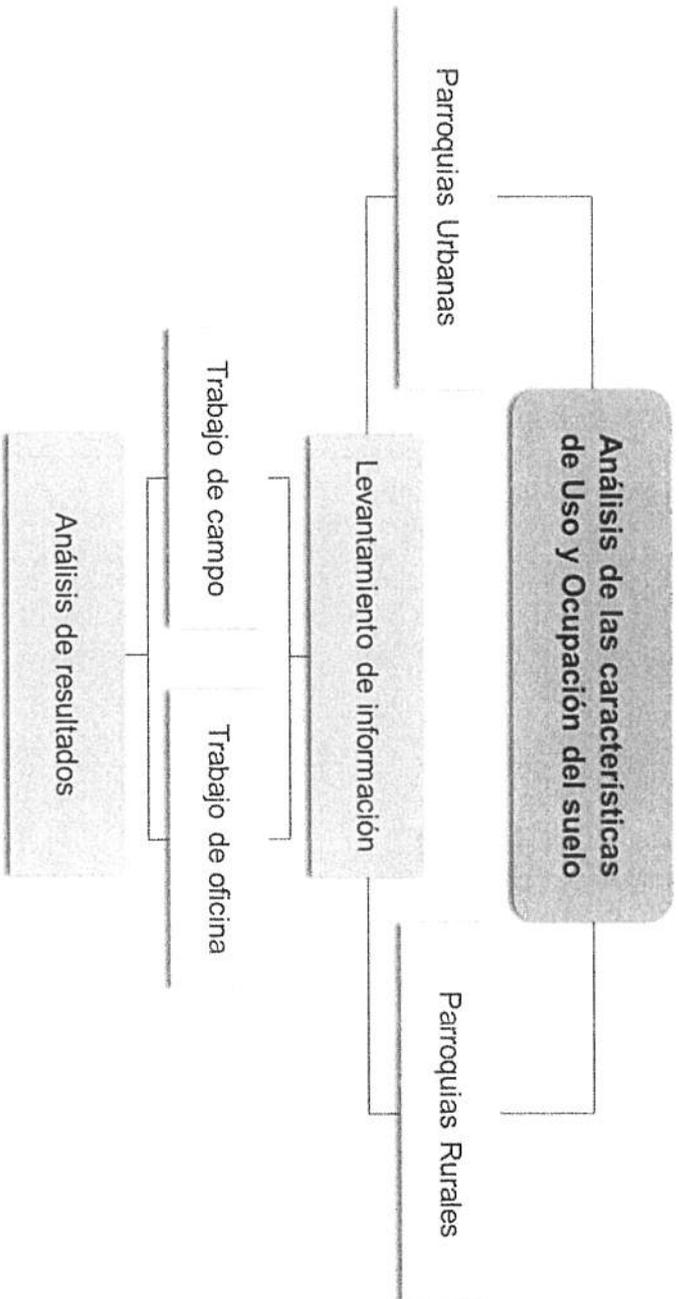


MUY LUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL



ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL

CIUDAD DE  
TODOS



## COMPONENTE URBANÍSTICO – RESULTADO

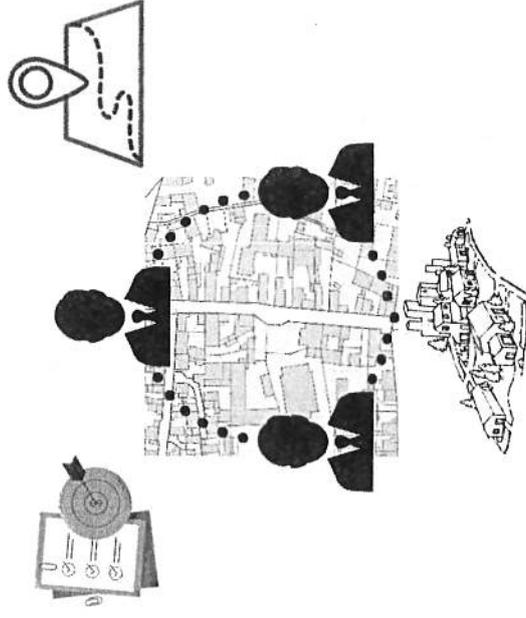
**DUMCE**  
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, DATASETRO  
Y EDIFICACIONES



**ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL**

**CIUDAD DE  
TODOS**

- Determinación de PIT
- Determinación de Tratamientos y Aprovechamientos Urbanísticos
- Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- Cartografía correspondiente a los PIT
- Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
- Determinación de sistemas viales y complementarios;
- Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;
- Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios.



# PROCEDIMIENTOS PARTICIPATIVOS



MUY LUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL



ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL

CIUDAD DE  
TODOS

Fase 1

PREPARATORIA

MAPEO DE ACTORES

Fase 2

DIAGNÓSTICO

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

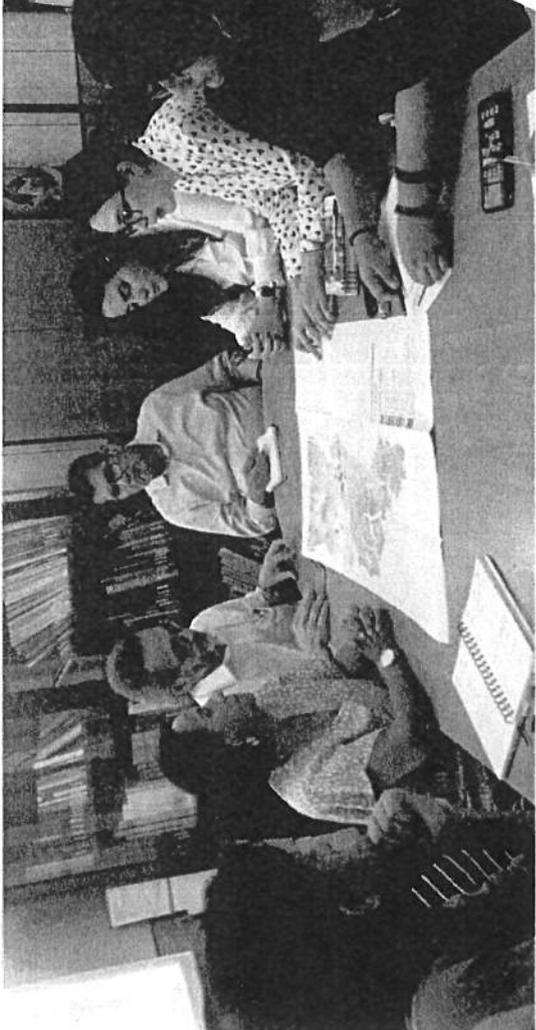
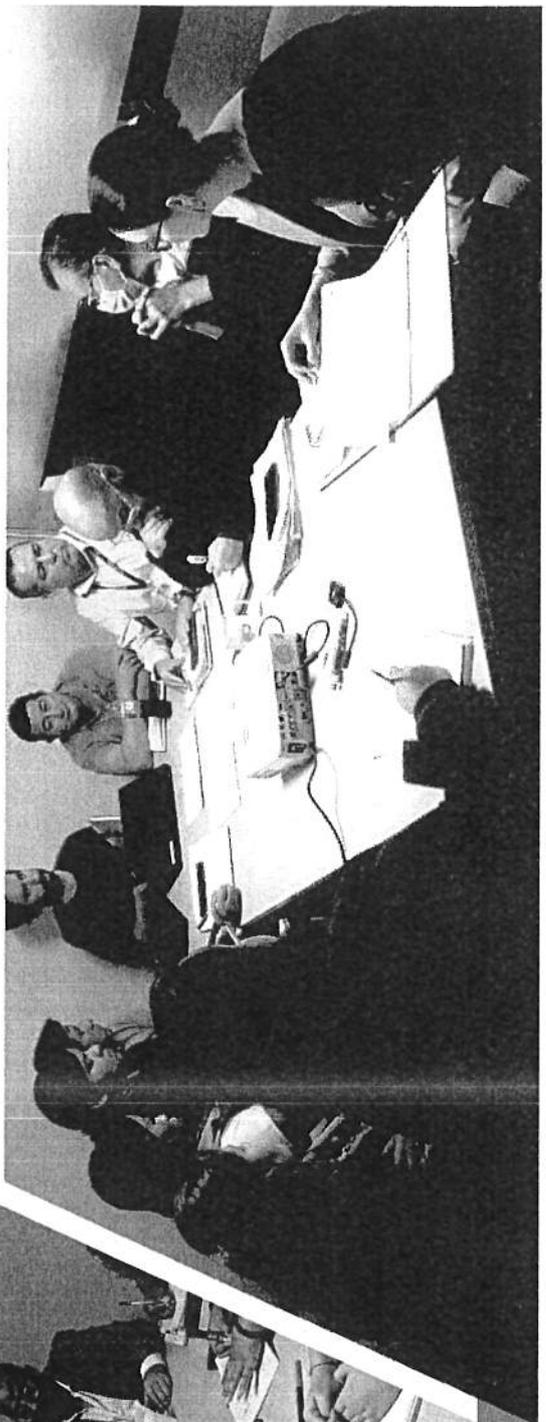
Fase 3

PROPUESTA

- TEMÁTICAS DE TRABAJO**
1. Economía, producción e industria
  2. Patrimonio, cultura, recreación, caracterización social
  3. Vivienda equipamientos y servicios públicos
  4. Movilidad, medio ambiente, gestión del riesgo, seguridad
  5. Ocupación, Uso y habilitación del suelo, asentamientos humanos de hecho
  6. Instrumentos de gestión del suelo

## CONSTRUCCIÓN PARTICIPATIVA

- Entidades Gubernamentales
- Niveles de Gobierno
- Instituciones de Educación Superior
- Gremios
- Asociaciones
- Cámaras
- Agrupaciones Sociales
- Actores Civiles



# PROCESO DE APROBACIÓN

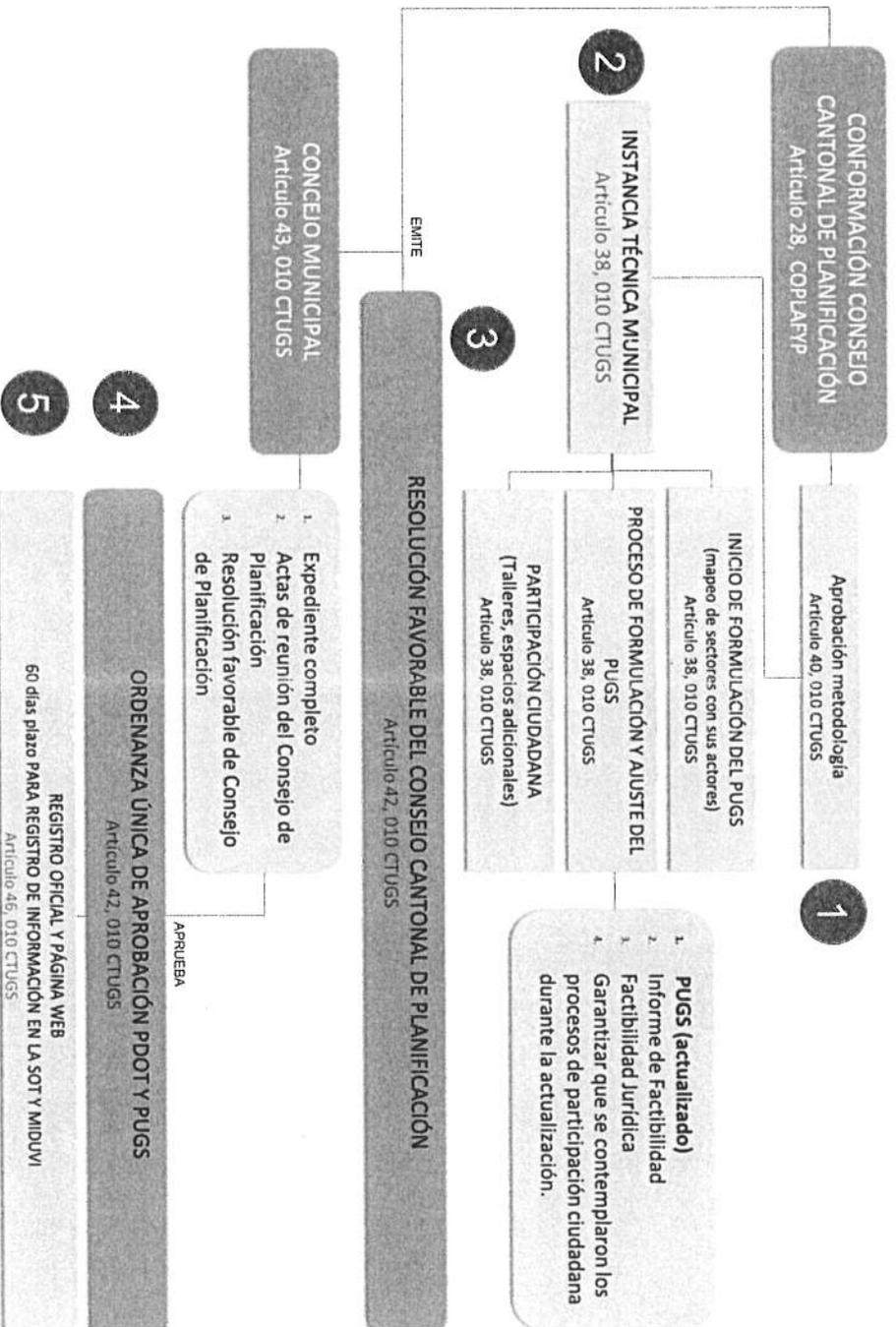


**MUY LUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**  
PLANIFICANDO EL FUTURO DE GUAYAQUIL



**ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL**

**CIUDAD DE  
TODOS**





**GRACIAS**

**DUMCE - OT**

**Agosto 2024**

**DUMCE**  
DIRECCION DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO  
Y EDIFICACIONES



18 JUL 2024

HORA

FIRMA

6927



Guayaquil, 16 de julio del 2024  
Memorando No. DUMCE-18301-2024

Para: Abg. Felipe Cabezas-Klaere – **Secretario del Consejo – Secretario Municipal**

De: Arq. Fernando Javier Añazco Campoverde - **Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.**

Asunto: Solicitud de Convocatoria a sesión del Consejo Cantonal de Planificación – Aprobación de Metodología de trabajo para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil y su cronograma

De mi consideración,

Por la presente, en mi calidad de Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, me permito dirigirme a usted para exponerle lo siguiente:

#### ÁMBITO DE ACCIÓN DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) en su artículo 9 señala que la planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno; así mismo, el artículo 11 indica que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. También, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, así como el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

1

La Ley ibidem en su artículo 27 determina que además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

El Reglamento a la LOOTUGS define al plan de uso y gestión de suelo (PUGS) como un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón.

#### ANTECEDENTES

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 señala que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados, respecto a las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales el artículo 264 determina que una de ellas es la de *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”*

El artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto a las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales establece que deben *“Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial (...)”*,

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) en su artículo 9 define al Ordenamiento Territorial como *“el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para*



viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados"; y, adicionalmente indica que la planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.

A su vez el artículo 27 de la LOOTUGS determina que además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo (PUGS) que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. Y será el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo quien dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión de suelo.

El artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (Reglamento a la LOOTUGS) dispone lo siguiente:

*"Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de esta sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:*

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.**
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.*
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre." (énfasis añadido)*

El artículo 10 del Reglamento a la LOOTUGS define a los Planes de Uso y Gestión del Suelo, como instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo, y deben mantener siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, y su aprobación según el artículo 11 del Reglamento ibidem *"será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente"*.

El Plan de Uso y Gestión de suelo mantiene una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal, por lo cual la actualización de este instrumento (PDOT) inicia a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance del mismo sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) en el caso de los municipios o distritos metropolitanos, para lo cual desde el GADM-G desde septiembre de 2023 ha venido realizando acciones en el marco de actualización entre ellas la construcción participativa a través de reuniones y talleres.

La Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020 la cual reforma a la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 que contiene "La Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos" en su artículo 8 determina la vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo señalando:

*"El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana. En los períodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales Diferenciados"*.



*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

El artículo 40 de la Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020 la cual reforma a la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 referente a la Participación del Consejo Cantonal de Planificación señala que *“La Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la Planificación Territorial y que liderará el proceso de formulación y/o actualización del PUGS, deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación o actualización del Plan, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases de acuerdo con la metodología que se presente”*.

El Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, puesto en conocimiento mediante memorando SMG-AAA-2024-5525, de fecha 05 de abril de 2024, en su artículo 15 letra b) respecto a las funciones de la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones tiene la de *“Formular y actualizar de acuerdo con las leyes vigentes el ordenamiento territorial, urbanístico y el desarrollo urbano espacial y ocupación del territorio del cantón”*.

Mediante memorando Nro. DUMCE-PPM-OT-8953-2024, de fecha 12 de julio de 2024, la Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad entrega la Propuesta de *“Metodología de trabajo para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil y cronograma”* y en su parte pertinente señala *“(…) se solicita de la manera más comedida la revisión de la Metodología de trabajo para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil y su cronograma; y, una vez cuente con su conformidad, esta sea puesta en conocimiento al Consejo Cantonal de Planificación para su respectiva ratificación y aprobación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 de la Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020 la cual reforma a la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020”*.

**SOLICITUD**

En el marco de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil en observancia al artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 de la Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020 que reforma la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, mediante la cual se expide *“La Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos”*; me permito **SOLICITAR** de la manera más comedida que por vuestro intermedio se **CONVOQUE** a los integrantes del Consejo de Planificación Cantonal de Guayaquil, para conocimiento y aprobación de la *“Metodología de trabajo para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil y su cronograma”*

3

Atentamente,

Arq. Fernando Javier Añazco Campoverde –  
**Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.**

Elaborado por:	Arq. Fernanda Vasco
Supervisado	Arq. Gino Mera
Adjunto:	Memorando Nro. DUMCE-PPM-OT-8953-2024 Cronograma de trabajo
Con copia:	Sr. Aquiles Alvarez Henriques- Alcalde de Guayaquil Arq. Sergio Alvarado Avila – Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad Abg. Fernando Suárez- Coordinación General de Control de Procesos Legales Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco – Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial Archivo DUMCE





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 12 de julio del 2024  
Memorando No. DUMCE-PPM-OT-8953-2024

**Para:** Arq. Fernando Javier Añazco Campoverde - **Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.**

**De:** Arq. Franklin Villamar Cárdenas – **Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad**  
Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco – **Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial.**

**Asunto:** Entrega de la Propuesta de “Metodología de trabajo para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil y cronograma”

**Ref.:** Memorando AG-AAA-2023-3321

De mi consideración,

En el marco de la actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial, y de acuerdo a lo dispuesto mediante memorando AG-AAA-2023-3321, de fecha 23 de septiembre de 2023 suscrito por el Sr. Aquiles Alvarez Henriques Alcalde del Guayaquil respecto al proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, me permito presentar la metodología de trabajo que se ha implementado para dicha actualización.

### **Metodología de trabajo para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil**

1

La propuesta metodológica que se presenta sigue las pautas y requisitos establecidos en la normativa legal actual, específicamente la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), su Reglamento, y las Resoluciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. Estos documentos proporcionan las directrices y lineamientos necesarios para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En términos generales, la metodología propuesta se alinea con las disposiciones legales y normativas relevantes, asegurando así la conformidad y legalidad del proceso de planificación territorial. Esto implica que la propuesta metodológica tiene en cuenta las restricciones y requisitos establecidos en la LOOTUGS y su Reglamento, así como cualquier orientación adicional proporcionada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo a través de sus resoluciones.

En este contexto, la LOOTUGS fue aprobada en el año 2016 y en su cuerpo normativo establece herramientas de planificación y de uso y gestión del suelo que permitan mantener las políticas de planificación urbana y ordenamiento territorial por un periodo de 12 años (vigencia de su





*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

componente estructurante<sup>1</sup>) a través de los planes de uso y gestión del suelo. En el caso específico del cantón Guayaquil, el gobierno autónomo descentralizado municipal formuló y aprobó su primer Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) publicado en la Gaceta Oficial N. ° 37 del 10 de septiembre del 2021, y en Registro Oficial N. ° 1697, Edición Especial del 30 de septiembre 2021.

Conforme la Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020 la cual reforma a la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo determina que la instancia técnica municipal encargada de la planificación territorial y que liderará el proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la actualización del Plan, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo de Planificación Cantonal.

En virtud de lo expuesto el presente documento detallará la metodología a usarse para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, enmarcado en el cumplimiento de la legislación nacional.

## **1. MARCO LEGAL**

### **Constitución de la República del Ecuador**

2

**Artículo 241.-** La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

**Artículo 264.-** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)

**Artículo 415.-** El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.

---

<sup>1</sup> LOOTUGS, artículo 30.- Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años.





*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

### **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**

**Artículo 54.-** Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

- e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial (...),

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

- a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad (...);

### **Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas**

**Artículo 41.-** Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.

Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo.

Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo.





*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

## **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo**

**Artículo 9.-** Ordenamiento territorial. El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.

La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.

**Artículo 11.-** Alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios (...):

3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno. (...)

4

**Artículo 15.-** Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

**Artículo 27.-** Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.





*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

## **Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo**

**Artículo 8.-** Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

**Artículo 9.-** Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y Metropolitano. - Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior, los GAD municipales o metropolitanos podrán considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus PDOT:

- a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente.
- b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto.
- c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente.
- d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas.
- e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.
- f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos.
- g) Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración.

5

**Artículo 10.-** Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.



*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

**Artículo 11.-** Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.

**Artículo 12.-** Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

6

**Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020 la cual reforma a la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020**

**Artículo 6.-** Definición del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

**Artículo 8.-** Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o





*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

metropolitana. En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales Diferenciados.

**Artículo 10.-** Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

**Artículo 40.-** Participación del Consejo Cantonal de Planificación.- La Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la Planificación Territorial y que liderará el proceso de formulación y/o actualización del PUGS, deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación o actualización del Plan, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases de acuerdo con la metodología que se presente.

**Disposición General Segunda.** - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, deberán contar con un equipo técnico multidisciplinario interno o externo responsable de la formulación, socialización, ajuste y presentación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como de los respectivos Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan. Estos equipos deberán contar con los mínimos recursos tecnológicos que les permitan analizar, interpretar, y preparar toda la información relacionada con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como con los Planes Urbanísticos Complementarios.

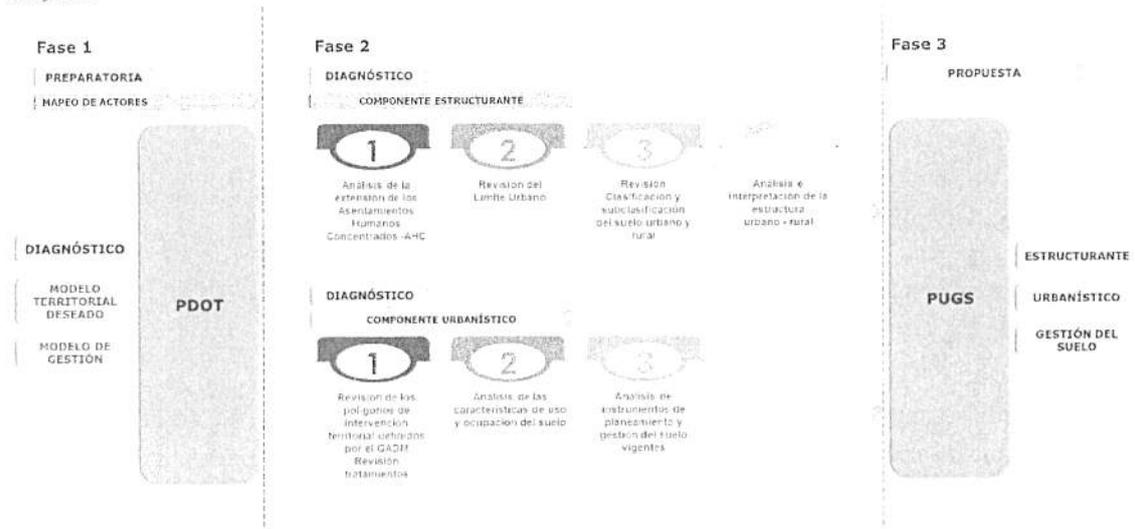
7



## 2. METODOLOGÍA

A continuación, se presenta la metodología a aplicar distribuida en 3 fases: 1) Preparatoria, 2) Diagnóstico componente estructurante y urbanístico y 3) Propuesta.

Gráfico 1



Nota: EL Plan de uso y gestión de suelo mantiene una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal, por lo cual la actualización de este instrumento (PDOT) inicia a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance del mismo sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) en el caso de los municipios o distritos metropolitanos, para lo cual desde el GADM-G desde septiembre de 2023 ha venido realizando acciones en el marco de actualización entre ellas la construcción participativa a través de reuniones y talleres.

### 2.1. FASE 1 PREPARATORIA

La fase preparatoria se encargará de realizar la recopilación y análisis de la información territorial con la que cuente el GADM de Guayaquil en cada una de sus áreas, así como la información de los entes rectores con incidencia en el territorio, además enlistará y mapeará los sectores que intervienen dentro del cantón con sus correspondientes actores sociales. Cabe mencionar que esta fase preparatoria del PUGS está estrictamente ligada al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), en este contexto gran parte de la información es compartida entre los dos planes.

Gráfico 2

Análisis de información	Análisis de información demográfica	Otras actividades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de PUGS vigente.</li> <li>• Análisis del PDOT (versión preliminar)</li> <li>• Análisis de la cartografía disponible en el GADM, que contribuya a la actualización del PUGS.</li> <li>• Reportes proporcionados por las diferentes áreas del GADM.</li> <li>• Análisis de instrumentos de planificación, revisión de instrumentos de planificación institucional, sistema de información local y preparación de la información actual.</li> <li>• Análisis de información de los entes rectores con incidencia en el territorio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de información del censo de población y vivienda 2022</li> <li>• Análisis de información actualizada de cobertura de uso de la tierra -Ministerio de Agricultura y Ganadería</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mapeo de sectores con sus correspondientes actores sociales</li> <li>• Reuniones internas y externas</li> <li>• Visitas iniciales de reconocimiento del territorio</li> </ul>

Nota: Se utilizará herramientas de Datos Abiertos para la obtención de datos geográficos.

## 2.2. FASE 2 DIAGNÓSTICO

### Del Componente Estructurante y Urbanístico articulado al Diagnóstico del PDOT

El Diagnóstico del PUGS toma como base el diagnóstico estratégico del PDOT cantonal, de esta manera el diagnóstico del PUGS complementará la situación de desarrollo cantonal, profundizando el análisis e interpretación de información. En el caso del cantón Guayaquil que tiene aprobado su límite urbano desde el año 2021 se analizará las dinámicas y comportamientos de crecimiento a partir de información de los asentamientos humanos, sus sistemas públicos de soporte, estructura biofísica, riesgos, y caracterización socioeconómica que se han generado fuera del mismo y será una herramienta que facilitará la comprensión de la estructura cantonal urbano – rural, cabe mencionar que la profundidad de cada análisis dependerá de la disponibilidad y detalle de la información con la que cuente cada una de las Direcciones Municipales en función de sus responsabilidades.

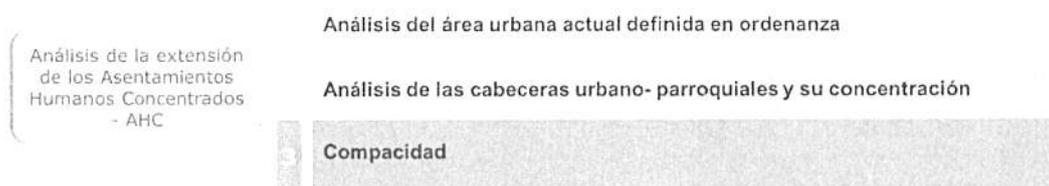
#### 2.2.1. ANÁLISIS COMPONENTE ESTRUCTURANTE

El análisis del componente estructurante se estructura de la siguiente manera.

#### a) Análisis de la extensión de los Asentamientos Humanos Concentrados -AHC

Para la definición de la extensión de los asentamientos humanos concentrados se debe partir del límite urbano actual, tanto de la cabecera cantonal como de las cabeceras urbano – parroquiales. En este análisis interviene la densidad poblacional para determinar la concentración en los diferentes polígonos.

Gráfico 3



#### b) Revisión del Límite Urbano vigente

Una vez identificado los asentamientos humanos concentrados en la cabecera cantonal y cabeceras urbano - parroquiales y su concentración, se observará el comportamiento de la huella o mancha urbana, de acuerdo con los siguientes criterios<sup>2</sup>:

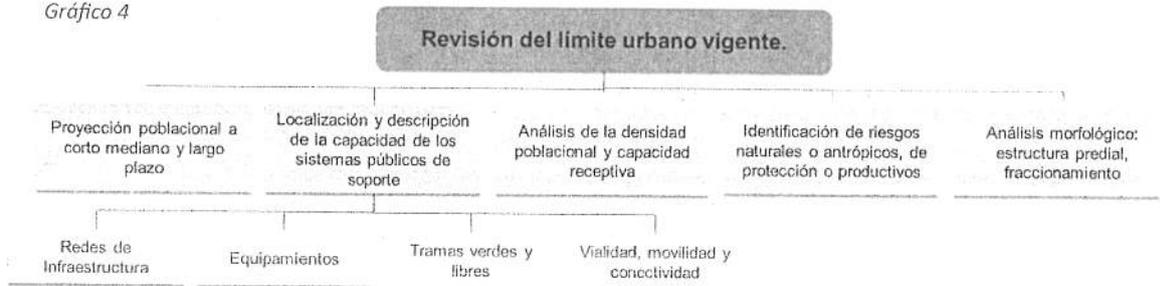
- a. Proyección poblacional de los asentamientos humanos hasta dentro de 12 años desde la elaboración del PUGS;
- b. Densidad poblacional, o cantidad de personas que viven en una unidad de área (hectáreas o kilómetros cuadrados), en las zonas concentradas de población;
- c. Consolidación de la ocupación de los predios (análisis del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja real de los predios, área construida por predio), infraestructura existente (pública y/o privada), sistemas viales, espacios públicos, equipamiento y áreas verdes;
- d. Sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios total o parcial en el sector;
- e. Suelo urbano existente (consolidado) o suelo vacante existente para consolidar dentro de las áreas urbanas;
- f. Suelo rural de expansión urbana existente, para proveer en un futuro la dotación paulatina de sistemas públicos de soporte;
- g. Zonificación de riesgos naturales o antrópicos, de protección o productivos, considerando áreas sensibles y regulaciones definidos por los rectores del ramo (Capacidad de uso de las tierras/ vocación / uso potencial);
- h. Estructura predial, nivel de fraccionamiento predial, uniformidad, y extensión limitada de

<sup>2</sup> Artículo 20 de la Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020 la cual reforma a la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020.

- los linderos de los predios existentes, donde la producción agrícola sea impracticable
- i. Topografía y sistemas hídricos;
  - j. Actividades económicas predominantes en los asentamientos humanos, es decir, su vinculación o nivel de relacionamiento con actividades rurales;
  - k. Amanzanamiento, estructura vial regular;
  - l. Áreas de asentamientos humanos de hecho;
  - m. Áreas industriales;
  - n. Presencia de actividades que afecten la calidad de vida de la población; y,
  - o. Lineamientos de los planes territoriales diferenciados.

**Nota:** En ningún caso el área urbana podrá ser mayor a la capacidad actual o prevista de provisión de los sistemas públicos de soporte (agua potable, energía eléctrica e infraestructura vial)<sup>3</sup>

Gráfico 4



### c) Revisión de la clasificación y subclasificación del Suelo

A partir del análisis del área urbana, se procederá con el análisis de la subclasificación del suelo urbano y rural, para lo cual en la etapa de diagnóstico se dejará sentado la situación actual de partida y los análisis necesarios para la justificación de la propuesta; a continuación, se establece las principales variables a ser observadas:

<sup>3</sup> Artículo 20 de la Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020 la cual reforma a la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020.

Gráfico 5



Elaboración: equipo permanente del PUGS -2024

Nota: Para el análisis del área rural es necesario contar con el diagnóstico biofísico del PDOT.

#### d) Análisis e interpretación de la estructura urbano-rural

12

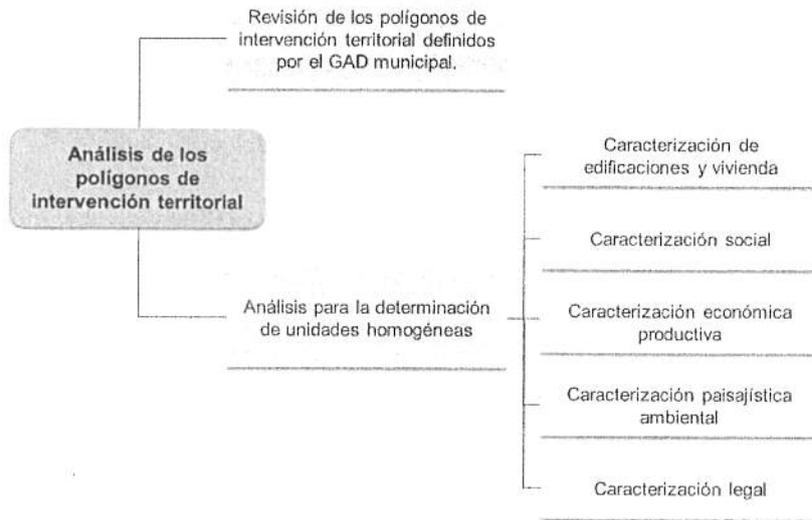
Una vez realizados los análisis pertinentes tanto en área urbana como en el área rural, se determina la estructura urbana y rural; es decir, se establecen conclusiones que permiten comprender las interrelaciones funcionales, económicas, ambientales, sociales, entre otras de la población desde una mirada integral del territorio cantonal.

### 2.2.2. ANÁLISIS COMPONENTE URBANÍSTICO

#### a) Revisión de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT)

Se analizará los polígonos de intervención territorial definidos por el GAD municipal en contraposición del análisis socioeconómico y físico espacial a realizar para definir los PIT en la etapa de propuesta. Para la determinación de los polígonos homogéneos se considerará variables socioculturales, económico-productivas, ambientales, paisajísticas y legales, en el área urbana y rural.

Gráfico 6

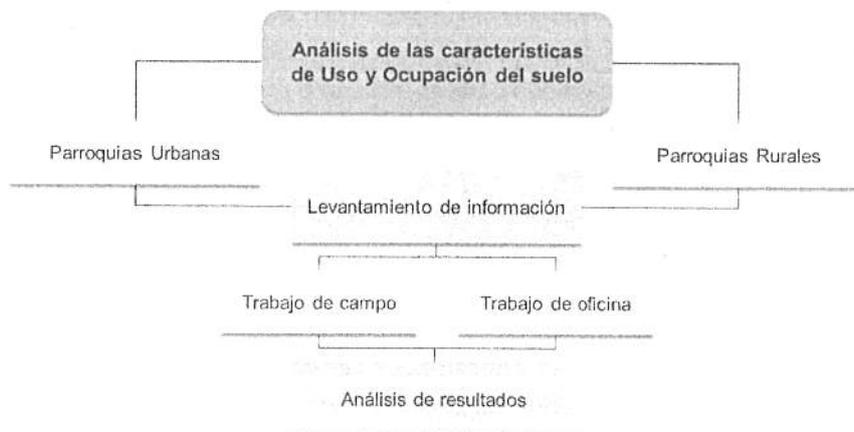


Nota: La profundidad del análisis dependerá de la información disponible con la que cuente la municipalidad y la información actualizada del censo de población y vivienda 2022 del INEC.

**b) Análisis de las características de Uso y Ocupación del Suelo**

Este capítulo contendrá la base para las propuestas de ocupación y edificabilidad del cantón, principalmente en su área urbana. Para este análisis será necesario realizar levantamientos de información en sitio para determinar las características de uso y ocupación del suelo actuales, se realizará bajo el siguiente esquema:

Gráfico 7



En este tipo de levantamiento se encuentran datos como la altura de edificación, tipo de implantación retiros, uso de suelo general y específico.

El nivel de análisis dependerá de la información que contenga el Catastro del GADM.

### **c) Análisis de los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo vigentes**

En este capítulo se analiza las ordenanzas vigentes de uso y gestión del suelo en la municipalidad, con el fin de analizar si se reemplazará, modificará o se mantendrá una vez realizada la propuesta integral.

## **2.3. FASE 3 PROPUESTA**

### **2.3.1. PROPUESTA COMPONENTE ESTRUCTURANTE**

La propuesta del componente estructurante deberá estar ligada a la propuesta del PDOT, principalmente en la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado, que contiene la estructura urbano-rural, es decir la clasificación del suelo.

La propuesta del componente estructurante principalmente contendrá lo siguiente:

- Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales (respetando los plazos establecidos en la LOOTUGS);
- Clasificación del suelo (urbano - rural, independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural, respetando los plazos establecidos en la LOOTUGS);
- Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT y según las categorías determinadas en la ley;
- Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano o zonas industriales.
- Actualización considerando los siguientes aspectos determinados en el artículo 9 del Reglamento a la LOOTUGS
  - a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente.
  - b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto.
  - c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente.
  - d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas.

- e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.
- f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos.
- g) Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración.

Nota: la propuesta del componente estructurante se deberá realizar en función de la normativa que determina su vigencia.

### **2.3.2. PROPUESTA COMPONENTE URBANÍSTICO**

Acorde a la LOOTUGS, su reglamento, y la normativa vigente la propuesta del componente urbanístico contendrá lo siguiente:

- Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT).
- Determinación de Tratamientos y Aprovechamientos Urbanísticos
- Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;
- Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
- Determinación de sistemas viales y complementarios;
- Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;
- Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios.

### 2.3.3. PROPUESTA GESTIÓN DE SUELO

Análisis para la propuesta de identificación de ser el caso de sectores sujetos a la aplicación de los siguientes instrumentos de gestión del suelo aplicables al cantón:

- Distribución equitativa de las cargas y beneficios
- Intervención en la morfología urbana y la estructura predial
- Regulaciones del mercado del suelo (Banco de Suelo)
- Financiamiento del desarrollo urbano
- Gestión del suelo de los asentamientos de hecho
- Habilitación del suelo para la edificación
- Vivienda de interés social

### 2.4. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación ciudadana desempeña un papel crucial en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Al involucrar a la ciudadanía en los procesos de toma de decisiones, se abre un espacio para que expresen sus opiniones, preocupaciones y propuestas sobre las temáticas en discusión, lo que ofrece una serie de beneficios: 1) Diversidad de perspectivas, 2) Legitimidad y transparencia, 3) Identificación de problemas locales, 4) Generación de soluciones creativas, 5) Compromiso y empoderamiento, 6) Construcción en consenso con diferentes actores.

16

En este caso para garantizar la participación de la ciudadanía se realizará:

- **Talleres participativos:** que implica sesiones de trabajo grupales y diferenciados por actores por su área de influencia específica y área de influencia estratégica en función de la temática a discutir, estos talleres serán organizadas para la fase 2 que corresponde al Diagnóstico del PUGS y fase 3 Propuesta del PUGS.

Los talleres deberán recabar los siguientes insumos:

1. Registro de asistentes,
2. Acta de acuerdos/desacuerdos,
3. Material fotográfico de respaldo.

Estos documentos formarán parte de los anexos al expediente de actualización del PUGS y serán presentado oportunamente al Consejo Cantonal de Planificación.

Los aportes que se realicen en estos talleres por los actores invitados deberán ser puestos en consideración y en el caso que no se consideren aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro del informe de factibilidad que remita la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación al Consejo Cantonal de Planificación Municipal o Metropolitano.

### 3. PROYECTO DE ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL

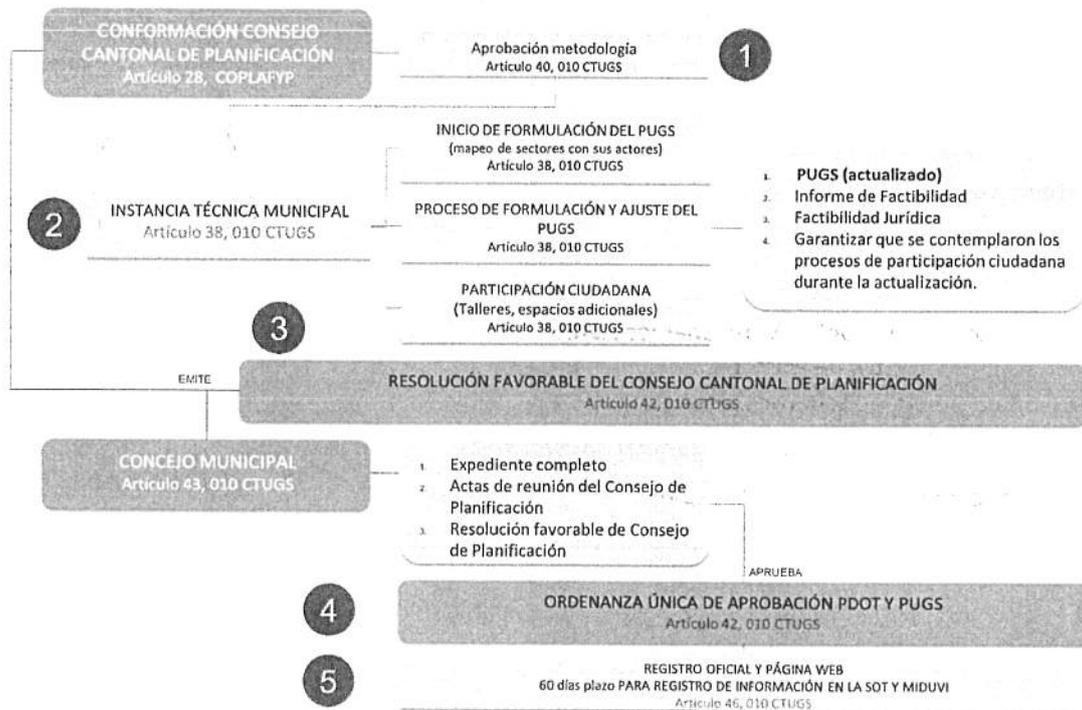
De acuerdo con la LOOTUGS una de las atribuciones y obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley es *“Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente”*.

En este caso la Procuraduría Síndica, la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastros y Edificaciones del GADM Guayaquil, formulará el proyecto de Ordenanza única de aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil<sup>4</sup>.

### 4. PROCESO DE APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL

La aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo obedece a un proceso establecido en la Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020 la cual reforma a la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, a continuación, se indica un gráfico con las cinco instancias a desarrollar para la correcta aprobación:

Gráfico 8



<sup>4</sup> Artículo 43 de la Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020 la cual reforma a la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020.

1. Aprobación por parte del Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la actualización del PUGS, elaborado por la instancia técnica municipal.
2. Elaboración del documento que contenga el PUGS actualizado, los documentos habilitantes que garanticen el cumplimiento legal y los procesos de participación en la actualización del plan.
3. Emisión de la Resolución Favorable por parte del Consejo Cantonal de Planificación.
4. Emisión de la Ordenanza Única que aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, conforme lo establece el artículo 42 de la Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020 la cual reforma a la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020.
5. Publicación en el registro oficial y carga de información en las plataformas digitales de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, el plazo para hacerlo es de 60 días plazo contados a partir de la aprobación de los instrumentos mediante ordenanza.

### PRONUNCIAMIENTO

En virtud de lo expuesto se solicita de la manera más comedida la revisión de la Metodología de trabajo para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil y su cronograma; y, una vez cuente con su conformidad, esta sea puesta en conocimiento al Consejo Cantonal de Planificación para su respectiva ratificación y aprobación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 de la Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020 la cual reforma a la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020.

18

Atentamente,



Arq. Franklin Villanar Cárdenas  
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y  
MOVILIDAD



Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco  
JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

Elaborado por:	Arq. Fernanda Vasco Arq. Evelyn Mite Arq. Fernando López Arq. Karina Domínguez
Adjunto:	Cronograma de trabajo Memorando AG-AAA-2023-3321
Con copia:	Abg. Fernando Suárez- Coordinación General de Control de Procesos Legales Archivo DUMCE



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**ALCALDIA**

**AG-AAA-2023-3321**

Guayaquil, 25 de septiembre de 2023

Página 1 de 2

Arq Franklin Villamar  
**Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (E)**  
Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**Secretario del Concejo Municipal**  
Ing. Com. Jorge Dillon Alvarez  
**Director Financiero**  
Ing. Andrés Burbano  
**Director de Obras Públicas**  
Mgr. Ingrid Orta  
**Directora Unidad de Proyectos con Financiamiento Externo**  
Ing. Adrián Zambrano Montesdeoca  
**Director de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes**  
Dr. Juan Carlos González Alcívar  
**Director de Salud**  
Mgr. Mónica Menéndez  
**Asesora de Planificación de Proyectos y Cooperación**  
Ing. Daniel Patiño  
**Gerente General Empresa Pública de Vivienda EP**  
Eco. Manuel Nogales y Platón  
**Gerente General Empresa Pública EMAPAG-EP**  
Abg. José Franco Magallanes  
**Gerente General Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad (ATM)**  
Ing. Juan Camilo Samán Salem  
**Gerente General Empresa Pública Municipal de Acción Social y Educación (EP DASE)**  
Ing. Andrés Sandoval  
**Gerente General Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil (SEGURA EP)**  
Abg. Olivier Dumaní Ramírez  
**Gerente General Fundación Guayaquil Siglo XXI**  
En su despacho

REFERENCIA: DUPOT-2023-7109

ASUNTO: Conformación de Equipo Técnico Multidisciplinario para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil

De mi consideración

Visto el oficio de la referencia, el mismo que acojo en su contenido, y con el fin de cumplir con la normativa vigente respecto de la planificación para el desarrollo, dispongo a ustedes conformar el Equipo Técnico Multidisciplinario



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**ALCALDIA**

**AG-AAA-2023-3321**

Guayaquil, 25 de septiembre de 2023

Página 2 de 2

que acompañará el proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Atentamente,

**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

Aquiles Alvarez Herriques

**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

AAH/MNMY/ECC/Evelyn

CC Abg Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Concejo Municipal  
Dr Pedro Zuloaga, Director Ejecutivo, Dirección General  
Ec Elsa Cisneros Calderón, Técnico de Proyectos y Cooperación  
ARCHIVO



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)  
Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y  
Ordenamiento Territorial  
Asesoría de Planificación de Proyectos y Cooperación



ALCALDIA  
CIVILITANA  
GUAYAQUIL

Guayaquil, 22 de septiembre de 2023

MI MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
SECRETARÍA MUNICIPAL  
RECIBIDO

DUPOT-2023-7109

Página 1 de 4

Señor  
Aquiles Alvarez Henriques  
Alcalde de Guayaquil  
En su despacho.-

22 SEP 2023 HORA  
16:47  
FIRMA

**ASUNTO: Conformación de Equipo Técnico Multidisciplinario para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil**

Señor Alcalde:

Con relación al tema del asunto, informamos.

El artículo 264 numerales 1 y 2 de la Norma Suprema establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial PDOT, esto con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural y la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

(las negrillas son de quienes suscriben)

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 41 indica que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los GADs respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 54, literal e, establece como una de las funciones de los GADs Cantonales "Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas".

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural.

El Artículo 8 del Reglamento a la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo indica lo siguiente



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)  
Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y  
Ordenamiento Territorial  
Asesoría de Planificación de Proyectos y Cooperación



Guayaquil, 22 de septiembre de 2023  
DUPOT-2023-7109

Página 2 de 4

*"Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:*

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.*
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.*
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre."*

**(Las negrillas son de quienes suscriben)**

El artículo 6 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, sobre la articulación de los instrumentos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados con la planificación nacional indica lo siguiente:

*"las decisiones incluidas en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno"*

El Artículo 10 del mismo reglamento menciona que *"Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial"* y el artículo 11 refiere *"será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente "*

La norma técnica emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo CTUGS en su Resolución 005 (aún vigente), define que *"los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística*



Guayaquil, 22 de septiembre de 2023  
DUPOT-2023-7109

Página 3 de 4

*con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*

La Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial, tiene entre sus funciones establecidas en el Reglamento Orgánico Funcional del GAD, artículo 53 literal b) "Formular y actualizar, de acuerdo a las leyes vigentes, el Ordenamiento Territorial, Urbanístico y el Desarrollo Urbano espacial y ocupación del territorio del cantón"

Mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2023-0049-A del 27 de junio de 2023 la Secretaría Nacional de Planificación aprueba la "Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT Proceso 2023-2027", la misma que indica, en la Sección II: Procedimiento de formulación/actualización, la necesidad de conformación del equipo de trabajo que participe en el proceso de formulación o actualización del PDOT.

Por lo anterior, solicitamos a usted **autorizar** la conformación del Equipo Técnico Multidisciplinario para participar en el proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil el mismo que será liderado por la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial con el apoyo de la Asesoría de Planificación de Proyectos y Cooperación y será conformado por las siguientes áreas municipales:

1. DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
2. ASESORÍA DE PLANIFICACION DE PROYECTOS Y COOPERACIÓN
3. SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL
4. DIRECCIÓN FINANCIERA
5. DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
6. UNIDAD DE PROYECTOS CON FINANCIAMIENTO EXTERNO
7. DIRECCIÓN DE AMBIENTE Y PRESERVACIÓN DE ÁREAS VERDES
8. DIRECCIÓN DE SALUD
9. EMPRESA PUBLICA DE VIVIENDA (VIVIENDA EP)
10. EMAPAG-EP
11. EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL DE TRANSITO Y MOVILIDAD (ATM)
12. EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO, ACCION SOCIAL Y EDUCACIÓN (EP DASE)
13. EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL DE GESTION DE RIESGOS Y SEGURIDAD (SEGURA EP)
14. FUNDACION GUAYAQUIL SIGLO XXI



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)  
Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y  
Ordenamiento Territorial  
Asesoría de Planificación de Proyectos y Cooperación



Guayaquil, 22 de septiembre de 2023

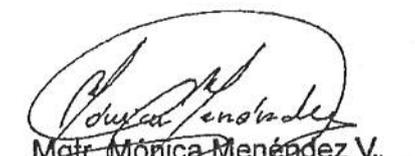
DUPOT-2023-7109

Página 4 de 4

Las funciones del Equipo Técnico Multidisciplinario para la actualización del PDOT estarán encaminadas al cumplimiento de dicha actualización dentro de los plazos establecidos por las autoridades nacionales competentes, conforme a la metodología establecida y a la normativa vigente.

Atentamente,

  
Arq. Luis Alfonso Saktos  
Director de Planificación Urbana,  
Proyectos y Ordenamiento Territorial

  
Mgr. Mónica Menéndez V.  
Asesora de Planificación de  
Proyectos y Cooperación

LS/FV/MNMV/EJCC

CC: Abg Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Concejo Municipal  
Ing Pedro Zuloaga, Director Ejecutivo  
Ing Com. Jorge Dillon Alvarez, Director Financiero Municipal  
Ing Andrés Burbano, Director de Obras Públicas  
Ing Ingrid Orta, Directora Unidad de Proyectos con Financiamiento Externo  
Ing Adnán Zambrano, Director de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes  
Ing. Daniel Patiño, Gerente General Empresa Pública de Vivienda VIVIENDA EP  
Dr Juan Carlos Gonzáles, Director de Salud  
Ec. Manuel Nogales, Gerente General EMAPAG-EP  
Ab Javier Guzhñay, Gerente General Empresa Pública Municipal de Transito y Movilidad (ATM)  
Ing. Camilo Samán, Gerente General Empresa Pública Municipal de Desarrollo, Acción Social Y Educación (EP DASE)  
Ing Andres Sandoval, Gerente General Empresa Pública Municipal de Gestión de Riesgos y Seguridad (Segura EP)  
Ing Olivier Dumani, Gerente General Fundación Guayaquil Siglo XXI  
Arq Franklin Villamar, Jefe de Ordenamiento Territorial  
Ec Elsa Cisneros Calderón, Técnico de Proyectos y Cooperación  
ARCHIVO

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

Pichincha 605 entre Clemente Ballón y 10 de Agosto  
(+593) 4 259 4800  
info@guayaquil.gob.ec

