



# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



EDICIÓN ESPECIAL

**Año I - N° 702**

Quito, jueves 25 de  
junio de 2020

Servicio gratuito

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA**  
DIRECTOR

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

9 páginas

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

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

**Al servicio del país  
desde el 1° de julio de 1895**



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

**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**

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

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



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

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

#### **CONSIDERANDO:**

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 consagra la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, al igual que lo determina en artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos municipales tendrán entre otras competencias exclusivas las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece entre las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, letra a) planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; letra b) ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y letra i) elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** en concordancia con el considerando inmediato anterior, el Art. 138 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece entre las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; siendo obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural; y,
- Que,** es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales y su actualización, como base para la planificación territorial y seguridad jurídica del derecho de propiedad en el cantón.

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

**EXPIDE:****LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN, INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO**

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

- Edificaciones concluidas que obtuvieron el respectivo registro de construcción, no han sido registradas en el catastro municipal y que la vigencia de su registro de construcción se encuentre caducado.
- Edificaciones concluidas que obtuvieron el respectivo registro de construcción, hayan sido registradas o no en el catastro municipal y posteriormente realizaron aumentos o cambios en los planos de la edificación aprobada sin la debida autorización municipal y que la vigencia de su registro de construcción se encuentre caducado; independientemente de si dichos cambios respetan o no las normas de edificación correspondientes.
- Edificaciones concluidas que no obtuvieron el respectivo registro de construcción, no obtuvieron el respectivo registro catastral ni la inspección final; independientemente de si dichas edificaciones fueron construidas respetando o no las normas de edificación correspondientes.
- Establecimientos donde se ejerzan actividades diferentes a las registradas en el sistema de catastro; siempre que, se hayan ejercido de manera consecutiva, por lo menos durante los últimos cinco años.

Lo anterior, siempre y cuando no se agreda el uso comercial permitido por las Ordenanzas y Normas emitidas para cada sector

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

Se actualizarán en el sistema catastral, los usos de las edificaciones y establecimientos con actividades permitidas en los Cuadros de Compatibilidad

de Usos de Suelo aplicables a la zona donde se ubique el predio y con los condicionamientos mínimos determinados en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones vigente y sus reformas, con excepción del Anexo 5 con lo que respecta al número de estacionamientos.

Para los casos de establecimientos cuyas actividades se encuentran como permitidas en los Cuadros de Compatibilidad de Usos de Suelo aplicables a las zonas donde se ubique el predio y no cumplan con los condicionamientos mínimos determinados en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones vigente y sus reformas (sin considerar el anexo 5) deberán pasar previamente por un análisis técnico de las direcciones competentes, para posterior conocimiento de la Comisión Permanente de Urbanismo y luego para aprobación o archivo del Concejo Municipal; siempre y cuando se hayan ejercido por un lapso de tiempo de al menos 5 años consecutivos.

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

La regularización de aquellas edificaciones ya construidas será aplicada hasta que la presente Ordenanza sea publicada en la Gaceta Oficial Municipal, la Pagina Web Municipal y el Registro Oficial, con el fin de que no se detengan los casos que se encuentren en trámite, y siempre y cuando se cumpla la normativa aplicable.

**Art. 3. Exclusiones.-** Se excluyen de la aplicación de esta ordenanza, las edificaciones o establecimientos siguientes:

- Las que tienen área de construcción mayor a 500 metros cuadrados;
- Las que tienen más de 4 pisos; salvo que dichas edificaciones tengan un área de construcción menor o igual a 500 metros cuadrados y se presente un acta de responsabilidad técnica estructural suscrita por un ingeniero civil ante un notario.
- Las que ocupan la vía pública o propiedad privada ajena;
- Las que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal;
- Las que tienen afectaciones por servidumbre, salvo consentimiento expreso de la entidad beneficiaria de la servidumbre;
- Las ubicaciones en zonas de riesgos o en áreas o zonas protegidas;
- Las que se encuentran en estado de vetustez;
- Las construidas en terrenos no legalizados;

- Las que se encuentran en situación proindiviso;
- Las destinadas a las siguientes actividades;
  - Industriales de mediano y alto impacto ambiental
  - Venta y almacenamiento de hidrocarburos
  - Alojamiento como hoteles, moteles, hostales y similares
  - Similares y afines a las desarrolladas en mercados públicos municipales, y que se encuentran en un radio de 4 manzanas en el caso de mercados minoristas y 8 manzanas en el caso de mercados mayoristas

**Art. 4.- Actualización catastral de la edificación y/o uso de suelo.-** Es el procedimiento a través del cual el titular del predio o su representante legal, se acoge a la presente Ordenanza y presenta información referente a su edificación y/o de uso de suelo acompañada de documentación actual, veraz y cierta; para revisión, análisis y emisión del respectivo informe técnico de cumplimiento, por parte de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.

En caso de procedencia, se actualizará la información catastral correspondiente, previa resolución aprobatoria del Concejo Municipal.

La actualización catastral de la edificación no implica en ningún momento que la Municipalidad reconoce el cumplimiento de las normas técnicas de construcción, por lo que la administración se reserva el derecho a realizar controles posteriores en ejercicio de sus competencias. Tampoco conlleva a la actualización catastral del uso de suelo declarado por el titular o su representante legal.

**Art. 5. Requisitos para la actualización catastral.-** El titular del predio o su representante legal podrá realizar la actualización presentando lo siguiente:

- Escrituras inscritas registradas y catastradas que acrediten la propiedad del bien inmueble sobre el que se construyó la edificación.
- Declaración juramentada del titular del predio o su representante legal con la información técnica real y actualizada requerida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. El medio de presentación será mediante formulario o formato que determine el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.
- Documentos que demuestren la preexistencia del desarrollo de la actividad durante los últimos cinco años, en el predio motivo de la solicitud.
- Responsabilidad Técnica, sin perjuicio de la responsabilidad prevista en el Art. 6 de la presente ordenanza.

**Art. 6. Responsabilidad del titular del predio.-** El titular del predio será responsable de la información y documentación presentada en el formulario de declaración juramentada, que para el efecto proporcionará el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, así como ~~también de los~~

daños a terceros y/o a la administración pública que se puedan suscitar por el incumplimiento de las normas técnicas de construcción establecidas en las Ordenanzas Municipales vigentes, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica para la optimización y Eficiencia de trámites Administrativos y su Reglamento.

**Art. 7. De la tasa de habilitación y control.-** Los establecimientos que se acojan a la presente ordenanza y actualicen su información catastral, previo informe técnico favorable y posterior aprobación del Concejo Municipal, quedarán habilitados para continuar ejerciendo las mismas actividades económicas que realizaban a la fecha de la emisión de la presente Ordenanza.

Para tales efectos deberán pagar la correspondiente patente municipal y tasa de habilitación y cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza de tasa de habilitación. Esta habilitación estará vigente mientras el propietario del predio no modifique la actividad declarada.

**Art. 8. Mecanismos de control.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil podrá, en cualquier momento, solicitar información, inspeccionar y realizar mecanismos de control previos o posteriores a la actualización catastral sobre la veracidad de lo declarado y/o documentación presentada por los propietarios de los predios. En caso de detectar falsedad en la información o documentación, se revocará la resolución de actualización catastral de la edificación y/o uso de suelo y se iniciará el proceso sancionatorio correspondiente.

**Art. 9. Causales de nulidad.-** Son causales de nulidad del acto administrativo, las establecidas en el Código Orgánico Administrativo, de igual manera el procedimiento a aplicarse para el efecto, será el previsto en aquella norma superior.

**Art. 10. Aplicación de multas.-** Las personas interesadas que se acojan y cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza municipal, se aplicará una multa equivalente al 10% del Salario Básico Unificado por haber ejecutado obras de infraestructura, edificación o construcción sin los correspondientes permisos municipales o que hayan incumplido o excedido lo estipulado en dichos permisos.

**Art. 11.- Vigencia.-** La presente Ordenanza tendrá una vigencia de 24 meses contados a partir de un periodo de 45 días posteriores a la fecha de publicación en la Gaceta Municipal; período que servirá para que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, a través de sus direcciones competentes difundan el alcance de esta Ordenanza a la ciudadanía.

**Art. 12.- Obligación de actualizar la información catastral.-** Una vez que entre en vigencia la presente ordenanza y durante el plazo antes determinado, los propietarios de los predios tienen la obligación de solicitar la actualización

catastral de la edificación y/o el uso de suelo según lo dispuesto en esta ordenanza.

**Art. 13.- Infracciones y Sanciones.-** El procedimiento sancionador será conforme con lo previsto en el Código Orgánico Administrativo.

**Art.13.1 Se constituyen como infracciones graves,** el incumplimiento de la obligación de actualización catastral por parte de los propietarios de los predios incurso en los casos determinados por la presente ordenanza una vez finalizada la vigencia del presente cuerpo legal.

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

Metros cuadrados construidos sin actualización catastral	Multa por no actualizar zonas periféricas	Multa por no actualizar en demás sectores
hasta 100 m <sup>2</sup>	0.2 SBU	2 SBU
mayor a 100 m <sup>2</sup> y hasta 300 m <sup>2</sup>	0.4 SBU	4 SBU
mayor a 300 m <sup>2</sup> hasta 500 m <sup>2</sup>	0.6 SBU	6 SBU

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

Para las faltas muy graves se impondrá una multa de 0.8 SBU para los casos pertenecientes a las zonas periféricas y de 8 Salarios Básicos Unificados para los demás sectores.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS


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

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

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial.

**DADA Y FIRMADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2020.**

  
Ing. Josué Sánchez Camposano  
**VICEALCALDE DE GUAYAQUIL**

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

**CERTIFICO:** Que la presente “ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN, INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias del 12 de marzo en primer debate; y, 20 de mayo de 2020 en segundo debate, en forma virtual a través de herramientas telemáticas.

Guayaquil, 25 de mayo de 2020

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

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la “ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN, INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO”, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial.

Guayaquil, 27 de mayo de 2020

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



Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial, la **“ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN, INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO”**, la señora Doctora Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a los 27 días del mes de mayo del año 2020.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 28 de mayo de 2020

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

CERTIFICO: Que la fotocopia que  
antecede es igual a su original.  
Guayaquil, 28 de mayo de 2020  
  
Ab. Martha Herrera Granda  
SECRETARIA MUNICIPAL  
M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL