



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL  
(M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

# GACETA OFICIAL

Administración  
AQUILES ALVAREZ HENRIQUES  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Período 2023-2027

Guayaquil, Martes 19 de diciembre de 2023 No. 16

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén.

## INDICE

### CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

PRIMERA REFORMA A LA  
ORDENANZA GENERAL DE  
EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL .....2

“TERCERA REFORMA A LA  
ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA  
ORDENANZA ESPECIAL PARA LA  
ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE  
EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE  
NO CUENTAN CON INSPECCIÓN  
FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL  
Y CON USO DE SUELO DISTINTO  
AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE  
CATASTRO” .....23



## 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 de los gobiernos autónomos descentralizados, al igual que la determina el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que,** el Art. 55 letras b) y c) del COOTAD, establece como una de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el control del uso y ocupación del suelo en el cantón, la planificación de la vialidad urbana, y el establecimiento del régimen urbanístico de la tierra;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece en su artículo 57 letra x), como una de las atribuciones del Concejo Municipal, la de regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su Art. 8 el Derecho a edificar, señalándose que es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal;
- Que,** en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 del 05 de julio del 2016, se publicó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, que 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, dentro de los cuales se define el derecho a edificar, que es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, concedido a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional;
- Que,** el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, expidió la “Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil”, publicada el 30 de marzo de 2022 en la Edición Especial N°87 del Registro Oficial, la cual tiene por objeto establecer normas, lineamientos y procedimientos de control de edificación y construcción en el cantón Guayaquil, atribuyendo su aplicación y cumplimiento a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM);
- Que,** a través del oficio No. **DECAM-2023-28694**, del 13 de octubre de 2023, el Director de Control de Edificaciones, Avalúos, Catastro y Control Minero, remitió al señor Alcalde de Guayaquil, el Proyecto de Primera Reforma a la “Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil”, cuyo objeto es el de realizar una actualización a fin de optimizar los procesos en casos de registro de construcción, así como también, habilitar un registro de construcción únicamente para cambios de fachada, a fin de simplificar el procedimiento;



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

**Que,** mediante el oficio No. **DECAM-2023-28927** del 16 de octubre de 2023, el Director de Control de Edificaciones, Avalúos, Catastro y Control Minero, como alcance a su oficio No. DECAM-2023-28694, traslada al señor Alcalde copia del Memorando No. **MEMO-DCGYAC-2023-232** del 16 de octubre de 2023, a través del cual la Directora de Control de Gestión y Aseguramiento de la Calidad indica -entre otros- que el citado proyecto de reforma a la ordenanza, *“no afecta ni afecta la estructura institucional ni la de los órganos y entes de la Gran Corporación Municipal, de acuerdo con el análisis realizado se busca optimizar los procesos en los casos de registros de construcción”*; y,

**Que,** a través del oficio No. **AG-AAA-2023-03840** del 16 de octubre de 2023, el Alcalde remitió en indicado proyecto de reforma a la ordenanza, a la Procuraduría Síndica Municipal, para el informe correspondiente.

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

### EXPEDIR:

La **Primera Reforma a la “ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL”**.

**Artículo 1.-** Agréguese los siguientes incisos luego del gráfico No.1 del **Artículo 9.- Inaplicabilidad a las normas de edificación por ocupación de retiro frontal** con el texto siguiente:

*“De ser procedente la inaplicabilidad a las normas, podrá ser aplicada tanto en planta baja como en plantas altas, siempre y cuando no sobrepasen el CUS permitido.*

*Cuando sobre la acera se encuentren cables de energía eléctrica u otras instalaciones de servicios públicos, aunque exista inaplicabilidad, para las plantas superiores deberá contar con la aprobación de CNEL o la de otro organismo competente de que no existe afectación.”.*

**Artículo 2.-** Elimínese del segundo inciso del **Artículo 11.- Línea de lindero** el texto siguiente:

*“de lo contrario este deberá solicitar la rectificación de linderos y mensuras previo a obtener un Registro de Construcción o aprobación de Planos, siempre y cuando este no exceda el porcentaje % error técnico aceptable de medición.”.*

**Artículo 3.-** Agréguese en la parte final del cuarto punto del numeral **12.2.2 del Artículo 12.- Salientes y Voladizos** la frase *“Solo se permitirá elementos decorativos de máximo 10 cm.”*

**Artículo 4.-** Elimínese del numeral **14.1. Edificaciones desarrolladas hasta línea de lindero del Artículo 14.- De las clasificaciones** el siguiente texto:



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

*“En las áreas tipificadas como Subzonas Residenciales Cuatro (ZR-4) y hasta ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) de área de solar no se admitirán en estos casos voladizos sobre el espacio público.”.*

**Artículo 5.-** Sustitúyase el texto del **Artículo 15.- Obras Menores sin Exigencia de Registro de Construcción**, por el siguiente:

**“Art. 15.- Obras Menores sin Exigencia de Registro de Construcción.** - Las obras menores son construcciones de menor impacto de hasta 40 m<sup>2</sup>, dentro de los límites del predio que no requieren registro de construcción, será solicitado a través de los servicios en línea de la página web municipal.

Corresponden a obras menores:

- *Remodelaciones interiores, o reparaciones que no modifiquen la estructura existente ni afecten las densidades o los usos de las edificaciones.*
- *Aumento de la edificación de hasta 40 m<sup>2</sup> de construcción en planta baja y/o en plantas altas, este incremento de área se podrá hacer por una sola vez, siempre que respete las normas y Ordenanzas correspondientes, y no propicien cambio de uso, densidad y/o fachada de la edificación.*
- *Reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, sin afectar elementos estructurales.*
- *Apertura de una ventana o de una puerta, o levantamiento de pared, siempre y cuando no represente modificación de la fachada frontal de la edificación.*
- *Apertura de puertas de comunicación interior; apertura de vanos interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble; limpieza, resanes, pintura y revestimiento en interiores; sustitución de sobrepisos.*
- *Jardineras y sus afines.*
- *Obras exteriores a una edificación tales como: construcción de camineras, fuentes de agua, construcción de pérgolas, parrillas u obras similares auxiliares, sin sobrepasar los 40 m<sup>2</sup>.*
- *Impermeabilización de cubierta, reparación de azoteas, sin aumentar dimensiones, ni afectar elementos estructurales, mantenimiento o cambio de cubiertas total o parcial (solo renovación de materiales).*
- *Pintar, enlucir, empastar las fachadas, culatas, paredes interiores y exteriores.*
- *Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, o fenómenos de la naturaleza, las que deberán ser informadas al GAD Municipal de Guayaquil en un término máximo de 5 días, antes del inicio de las obras.*
- *Cerramientos de viviendas siempre que estén dentro de su propiedad, respetando los retiros, la respectiva línea de fábrica, no ocupen área del soportal, ni vía pública, ni tengan limitación por reglamento interno o cualquier otra norma legal o técnica aplicable al sector.*



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

*Si existe un incremento al área útil de la edificación, el propietario deberá informar a la Subdirección de Catastro para que se registre a través del instrumento del reavalúo. El mismo deberá ser subido al Sistema de Catastro en el que conste la modificación del área, la cual no podrá superar los 40 m<sup>2</sup> ni la edificabilidad permitida para el sector.*

*En las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, se podrán realizar obras menores siempre que tales obras no signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical, ni modificaciones en la fachada y para su implementación se deberá observar lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y demás normativa municipal referente a la Propiedad Horizontal.*

**15.1. Requisitos de obra menor.**— *Encontrándose la edificación existente registrada en su totalidad, el usuario debe realizar el ingreso a través de los servicios en línea de la página web municipal, presentando lo siguiente:*

- a) *Solicitud firmada por el o los propietarios del predio o persona autorizada con el respectivo poder notarial o carta con reconocimiento de firmas.*
- b) *Detallar el código catastral del predio donde solicita los trabajos.*
- c) *Indicar el tipo de obra y el área de la obra menor a realizar.*
- d) *Presentar un gráfico esquemático de la edificación existente incluyendo lo siguiente, según sea el caso:*
  - *La ubicación del aumento;*
  - *La ubicación y altura del cerramiento;*
  - *La ubicación de las áreas de cambio de cubierta;*
  - *La ubicación de camineras, jardineras y contrapisos;*
  - *Las remodelaciones interiores;**A fin de determinar si cumple con las normas (retiros).*
- e) *Además, deberá indicar fechas de inicio y finalización de estas.*
- f) *En inmuebles catalogados como patrimoniales, así como los ubicados dentro de la zona especial de conservación patrimonial deberá presentar memoria técnica para revisión de la Unidad Técnica de Patrimonio.*

**Nota:** *Una vez concluidos los trabajos el usuario solicitará a la Subdirección de Catastro de manera obligatoria la actualización de la edificación, ya que este podría influir en los metros cuadrados de construcción registrados, adjuntando para el efecto una fotografía panorámica actual de la fachada.*

### **15.2. Procedimiento de obra menor**

*Este trámite debe ingresarse a través de los servicios en línea de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, donde se realiza lo siguiente:*

**15.2.1.** *Se verifica edificación existente, propietarios, si se encuentra dentro del artículo 15 y si cumple con las normas de edificación de acuerdo con la Zona.*

*\*Se otorgará 20 días término para la contestación del trámite.\**

**Artículo 6.-** *Sustitúyase en el primer inciso del Artículo 21.- Densidad Poblacional la frase “en los términos” por la de “a través de los mecanismos”.*

**Artículo 7.-** *Elimínese la frase “o descubierto” del numeral 2 de la letra b) del numeral 21.2.1. del Artículo 21.- Densidad Poblacional.*



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

**Artículo 8.-** Sustitúyase el numeral **21.8.3. Frontal**, del **Artículo 21.- Densidad Poblacional** por el texto siguiente:

**“21.8.3. Frontal:** Distancia medida desde la edificación hasta la línea de lindero del terreno en la parte frontal, que limita con la vía pública.

*Para todos los predios frentistas a vías consideradas como peatonales cuyo derecho vial es menor de seis metros (6 m), el retiro será de dos metros (2 m).*

*Para los casos que no se establezcan en el PUGS se aplicarán los siguientes parámetros:*

- *En predios que colindan con vías cuyo derecho vial es mayor de seis metros (6 m) y menor de treinta metros (30.00 m), el retiro será de tres metros (3 m).*
- *En predios que colindan con vías consideradas como Red Vial Fundamental (V-1, V-2 y V-3), autopistas, expresas y arteriales cuyos derechos viales son mayores de treinta metros (30.00 m) el ancho del retiro será de cinco metros (5 m).*

*En las subzonas Residenciales tipificadas de Compatibilidad RI, se aplicarán los Reglamentos Internos.*

*No es permitido construir en el retiro frontal, salvo bajo estas excepciones:*

- a) *Balcones: Se permiten siempre y cuando no sobresalgan más de un metro de la línea de construcción y su superficie no sobrepase más de un tercio en su totalidad del área destinada a antejardín. Deberán ser construidos en voladizo y no ser utilizados como área habitable en ninguna circunstancia.”.*

**Artículo 9.-** Sustitúyase el numeral **21.8.4. del Artículo 21.- Densidad Poblacional** por el texto siguiente:

**“21.8.4.** *En casos de retiros laterales y/o posteriores, se admitirán dimensiones menores siempre y cuando se incorpore en la solicitud cartas de aceptación de acercamiento o adosamiento notariadas con diligencia de reconocimiento de firmas, suscritas por él o los propietarios de los predios colindantes. De ser tales retiros menores a tres metros (3.00 m), se deberá prever medidas de diseño en ventanas con antepecho de un metro con ochenta centímetros (1.80 m) o ventanas fijas con vidrios arenados de antepecho hasta (0.90 m); balcones, terrazas, azoteas, miradores deberán diseñarse con un antepecho de un metro con ochenta centímetros (1.80 m) hacia los terrenos colindantes, que impidan el registro de vista a los vecinos. Bajo ningún concepto se admitirán ventanas, balcones, terrazas, azoteas, miradores, en los adosamientos.*

*Cuando un reglamento interno prohíba estos acercamientos o adosamientos no se admitirán cartas de adosamiento o acercamiento”.*

**Artículo 10.-** Sustitúyase el numeral **21.8.6. Ocupación Parcial de Retiros del Artículo 21.- Densidad Poblacional** por el texto siguiente:



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

**“21.8.6. Ocupación Parcial de Retiros.** Los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, excepto en las Urbanizaciones que lo prohíban a través de su Reglamento Interno aprobado, siempre y cuando no se propicie registro de vista al vecino, según los siguientes propósitos y disposiciones:

- a) En las áreas destinadas a retiros frontales, excepto en predios frentistas a la Red Vial Fundamental y los ubicados en Corredores Comerciales, hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de cada uno de ellos, se podrá autorizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a usos como: garajes, cuartos de bombas, centro de acopio de residuos sólidos no peligrosos, cuartos eléctricos, porterías, cuarto de equipos de aires acondicionados, pérgolas exteriores, cubiertas o similares, parrillas y garitas de vigilancia. Estas áreas no podrán constituirse en establecimientos independientes, no podrán sobrepasar los dos metros cuarenta centímetros (2.40 m) de altura.
- b) Si el vecino se hubiere previamente adosado con o sin autorización, u ocupado total o parcialmente el retiro lateral o posterior, se podrá autorizar la ocupación del o los retiros en la misma proporción de volumen y altura, sin la exigencia de que lo realice en la misma ubicación que haya sido ocupado previamente el vecino, no necesitándose en este caso carta de adosamiento o acercamiento.
- c) En subzonas residenciales tipificadas como ZR-4, en solares con superficies mayores a cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>), sin exceder las condiciones de edificabilidad (Densidad Neta, COS y CUS) de la zona, se permitirá la ocupación del retiro(s) frontal(es) hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%), para usos habitacionales y/o servicios comerciales de vecindario, esto último solo para aquellos predios ubicados fuera del área de influencia de un mercado municipal, en actividades que compitan con el mercado.
- d) En las áreas destinadas a retiros laterales y posterior, se podrá autorizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a usos como: cuartos de bombas, cuarto de equipos de aires acondicionados, sin sobrepasar los dos metros cincuenta centímetros (2.50 m<sup>2</sup>) de área y dos metros cuarenta centímetros (2.40 m) de altura.”.

**Artículo 11.-** Sustitúyase el primer inciso del **Artículo 40.- Obras Preliminares** por el texto siguiente:

**“Art. 40.- Obras Preliminares.** - Los trabajos de limpieza, desbroce, movimiento de tierra y/o excavación que no superen un metro (1 m) del nivel de la topografía inicial del terreno (por excavación o relleno y que no perjudique a obras o terrenos aledaños), obras de protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción provisional, caseta de bodegaje, garitas provisionales, vestidores y unidades sanitarias para obreros, se denominan obras preliminares, siempre y cuando estén dentro del predio. Estas obras preliminares, no necesitarán un Registro de Construcción, debiendo en todo caso ingresar la solicitud a través de los servicios en línea de la página web municipal lo cual servirá para hacer la verificación posterior por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.”

**Artículo 12.-** Sustitúyase el **Artículo 41.- Materiales de construcción admisibles** por el texto siguiente:



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

**“Art. 41.- Materiales de construcción admisibles.-** Se permitirá exclusivamente construcciones con estructura sismo resistente y con materiales de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

*Se permitirá edificaciones de construcción mixta, siempre y cuando se adjunten cartas de responsabilidad por los diseños y especificaciones técnicas emitidas por un ingeniero estructural, notariada con diligencia de reconocimiento de firmas. En caso de edificaciones adosadas o continuas, se exigirá protección mediante paredes de mampostería o similares.*

*Se podrá autorizar reparación de edificaciones de construcción mixta, en tanto se mejore su condición general y su resistencia a sismos y fuego, siempre que no se trate de edificaciones calificadas como vetustas, sujetas a demoliciones.”.*

**Artículo 13.-** Sustitúyase el **Artículo 42.- Materiales de construcción admisibles en suelo urbano** por el texto siguiente:

**“Art. 42.- Trabajos en terrenos con pendientes. –** En casos de terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%) y que requieran aterrazamiento, o con otro fin distinto, deberá contar con la autorización de movimiento de tierra otorgado por la DECAM, para el efecto se considerarán las siguientes características de diseño:

**42.1.** Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirán las obras de drenaje y estabilización que reemplacen a las naturales.

**42.2.** Los taludes deberán ser protegidos y contar con un eficiente sistema de drenaje. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante.

**42.3.** En terrenos con pendientes de más del diez por ciento (10 %), no contemplados en los respectivos Reglamentos internos, se permitirá la servidumbre de paso al vecino de la cota superior por uno de los retiros laterales; los gastos que implicare la instalación de esta servidumbre serán a costa del proponente. Esta servidumbre contempla la factibilidad de instalar tuberías de drenaje de aguas servidas, aguas lluvias u otra que sea necesario para obtener los servicios básicos. Estas servidumbres deberán estar aprobadas por la entidad prestadora de los servicios.

**42.4.** En casos de terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%) y menores al veinticinco por ciento (25%) se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales, además deberán presentar cartas de responsabilidad técnica relacionadas con:

- a. Movimiento de tierra; y,
- b. Estructuras de contención y protección del terreno.

**42.5. Cartas de responsabilidad. -** Para terrenos con pendiente del 25% o más se presentará carta de responsabilidad técnica de los diseños y de los muros de contención debidamente notariada, para las siguientes actividades:





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

- a) *Por movimiento de tierra mayor a un metro (1 m).*
  - b) *Estabilización de taludes.*
  - c) *Obras de drenajes y estabilización que reemplacen a las naturales.*
- Además, se deberá adjuntar a la correspondiente petición:*
- *Cronograma de trabajo.*
  - *Memoria técnica de los movimientos de tierra a realizarse, la cual debe estar firmada por un Ingeniero Civil, deberá incluir al menos Métodos de arranque/ maquinarias/ impacto ambiental, Horarios en caso de que utilice voladura, Socialización del proyecto, Recorridos y posibles restricciones de horario de circulación por ATM, Maquinaria a utilizarse, Horario de trabajo, Aislante de ruido natural, Transporte de materiales a sitios de destino.*
  - *Plano con la topografía inicial de la superficie natural del predio donde se realizará el movimiento de tierra.*
  - *Plano con la topografía del diseño final de la superficie del predio.*
  - *Cálculo de volúmenes de corte y relleno, justificado técnicamente, así como información del material a desalojarse fuera del predio.*
  - *Pronunciamento de las direcciones de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes y/o Riesgo (o la entidad que haga sus veces) conforme corresponda y de ser requerido por la Dirección encargada del control de edificaciones.”.*

**Artículo 14.-** Sustitúyase el **Artículo 43.- Trabajos en terrenos con pendientes** por el texto siguiente:

### **“Art. 43. Demoliciones**

#### **43.1. Requisitos para demolición voluntaria**

1. *Ingresar solicitud a través de los servicios en línea de la página web municipal*
2. *Indicar código catastral, fecha de inicio y finalización de la demolición,*
3. *La solicitud debe ser presentada por todos los propietarios. De ser apoderado/a, autorizado/a deberá adjuntar la debida documentación (poder/carta notariada con diligencia de reconocimiento de firmas).*
4. *La solicitud debe incluir la estimación de desechos(escombros) a generar.*

*\*Se otorgará 10 días término para la contestación del trámite.”.*

**Artículo 15.-** Elimínese el numeral **44.1. Requisitos para demolición voluntaria** del **Artículo 44.- Inmuebles en ruina o vetustos.**

**Artículo 16.-** Sustitúyase el **Artículo 50.- Normas para cerramientos** por el texto siguiente:

**“Art. 50.- Normas para cerramientos.** - *En función de la ubicación del predio, los cerramientos se podrán construir de acuerdo con las normas siguientes:*

**50.1.** *En las Zonas Residenciales, Centrales, Pericentrales y Corredores Comerciales y de Servicios se deberá utilizar materiales duraderos como*



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

*muros y rejas; o, cultivar cercas vivas, cuidando que las mismas no sobrepasen la línea de lindero.*

**50.2.** *En Zonas Mixtas Residenciales, los cerramientos podrán ser de cualquier material, siempre que no representen peligro a la integridad de los transeúntes y vecinos.*

**50.3.** *En las Zonas de Reglamento Interno que no den especificaciones para la construcción del cerramiento frontal, deberá contar con la aprobación de la administración conforme lo establezcan sus estatutos, respetando las normas establecidas en esta ordenanza.*

**50.4.** *En las Zonas Industriales, los predios e instalaciones deberán contar con cerramientos cuyas características y materiales estarán en función de los requerimientos de seguridad que determine la peligrosidad de la actividad, materiales e instalaciones.*

**50.5.** *Altura y materiales de los cerramientos entre predios.- Podrán ser construidos con material no transparentes hasta las siguientes alturas máximas:*

*1.- En retiros de hasta un metro y cincuenta centímetros (1.50 m), serán de mínimo dos metros y cuarenta centímetros (2.40 m) hasta dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) de altura.*

*2.- En retiros mayores a un metro y cincuenta centímetros (1.50 m), serán de dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) hasta tres metros (3.00 m) de altura.*

*Sobre las alturas indicadas el cerramiento se lo construirá de tal forma que permita el paso de aire y luz. El cerramiento sobre el (los) lindero(s) frontal(es) serán opcionales y no podrán ser mayores a tres metros (3.00 m).*

*3.- En Zonas Industriales, el cerramiento entre predios será de al menos cuatro metros (4.00 m) de altura; el cerramiento sobre el (los) lindero(s) frontal(es) serán opcionales.”*

**Artículo 17.-** Sustitúyase el numeral **54.1. Requisitos para obtener la Aprobación de planos** del **Artículo 54.- Aprobación de planos como paso previo y opcional** por el texto siguiente:

**“54.1. Requisitos para obtener la Aprobación de planos.-**

- a)** *Ubicación geográfica del proyecto.*
- b)** *Planta arquitectónica de cada piso o nivel de la edificación en escala 1:1 formato DWG.*
- c)** *Cubierta de la edificación en escala 1:1 formato DWG.*
- d)** *Implantación de la edificación con respecto al terreno en escala 1:1 formato DWG.*
- e)** *Corte transversal y longitudinal en escala 1:1 formato DWG.*
- f)** *Todas las fachadas en escala 1:1 formato DWG.*



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

- g) En caso de incumplir con la norma municipal por su(s) retiro(s) lateral(es) y/o posterior, deberá presentar, cartas de adosamiento o acercamiento notariada con diligencia de reconocimiento de firma. Siempre y cuando no se restrinja el acercamiento o adosamiento.”*
- h) Se podrá requerir una memoria de desechos sólidos con su carta de responsabilidad técnica (a partir de 10 unidades de viviendas, o uso diferente a residencial con área mayor de 200 m<sup>2</sup> o más de construcción).*
- i) Certificado de afectación otorgado por Interagua (si la construcción colinda con algún canal o posee afectación de servidumbre).*
- j) Se podrá requerir un Estudio de Impacto Vial o análisis de accesibilidad vehicular y peatonal conforme lo establezca la Agencia de Tránsito y Movilidad o quien haga sus veces.*
- k) Implementar bahía de ingreso en usos como almacenamientos e industrias (mínimo un camión de 4 a 6 ejes).*
- l) Certificado y demarcación de zonas de playas y bahías (cuando colinda con estero y/o río) en el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, a través de la Subsecretaría de Puertos, Transporte Marítimo y Fluvial.*
- m) Disposiciones de la DAC - Dirección General de Aviación Civil (para predios que se encuentren cerca del aeropuerto con una altura considerable).*
- n) Se podrá requerir un Informe de la ARCH - Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero (para solicitudes de gasolineras).*
- o) En el caso que el predio se encuentre declarado como Patrimonio Cultural se solicitará memoria y planos para su revisión y aprobación por parte del organismo competente.*
- p) Si el predio está Declarado Propiedad Horizontal deberá de adjuntar Acta de Convocatoria y Acta de Asamblea de Condóminos donde consten los cambios a realizar, cumpliendo lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, ambas notariadas con diligencia de reconocimiento de firma.”*
- q) Si el predio es una Propiedad Horizontal deberá adjuntar Planos escaneados y escritura de la conformación de la propiedad horizontal con el cuadro de porcentaje de alícuotas (existen planos y documentos que no se encuentran en el archivo municipal).*
- r) Documento de sustento de excepción en planos; en caso de haber marcado alguna excepción a la norma en el ingreso de la solicitud.*
- s) Registro fotográfico de la peatonal en caso de presentar acceso vehicular la misma.*
- t) Adjuntar pronunciamiento emitido por CNEL, donde se determine que la distancia de los cables de tendido eléctrico a la que se planifica el inmueble no constituirá peligro (cuando sobre la acera se encuentren cables de energía eléctrica u otras instalaciones de servicios públicos, que afecten la edificación).*
- u) La solicitud debe ser presentada por todos los propietarios. De ser apoderado/a, autorizado/a deberá adjuntar la debida documentación (poder/carta notariada con diligencia de reconocimiento de firmas).”*

**Artículo 18.-** Sustitúyase la nota del numeral 54.2. Procedimiento de Aprobación de Planos del Artículo 54.- Aprobación de planos como paso previo y opcional por el texto siguiente:

*“Nota: Este trámite es opcional, y no reemplaza el Registro de Construcción.”*



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

**Artículo 19.-** Sustitúyase el **Artículo 56.- Tipos de Registros de Construcción** por el texto siguiente:

*“Art. 56.- Tipos de Registros de Construcción. - Los Registros de Construcción se solicitan en los siguientes casos:*

- *Por Construcción Inicial. Por Aumento y/o Remodelación:*
- *Por cambio de Uso de la edificación, que no posean aumentos, para efectos de obtener la Tasa de Habilitación, siempre y cuando el establecimiento cumpla con los condicionamientos mínimos de frente y área para la actividad solicitada, y que el área del local tenga hasta 120.00 m<sup>2</sup> (no aplica a fedatario y se otorga con vigencia de 3 meses)*
- *Por cambio de fachada, encontrándose la edificación existente registrada en su totalidad y que no implique aumentos, ni cambio de uso. (Se otorga con vigencia de 6 meses).*

*La DECAM emitirá el “Registro de Construcción Automático” para los trámites de edificaciones ingresados a través de los servicios en línea del portal web municipal, de los siguientes tipos:*

- a) *Registro de construcción Inicial: para Uso: Vivienda, de hasta 350 m<sup>2</sup>.*
- b) *Registro de construcción Inicial para Uso: Vivienda – Comercio, Comercio (al por menor), oficinas, servicios de belleza y cosmetología, taller, hasta 2 pisos y menores a 200 m<sup>2</sup> de área de construcción.*
- c) *Cambio de fachada: en edificaciones con frente de hasta 25 m y de hasta 2 pisos.*

*La DECAM emitirá por una sola ocasión el “Registro de Construcción Preliminar” que tendrá una validez de 60 días para los trámites de edificaciones ingresados a través de los servicios en línea del portal web municipal, de los siguientes tipos:*

- a) *Registro de construcción para Uso: Vivienda, mayores a 350 m<sup>2</sup> hasta 1000 m<sup>2</sup>.*
- b) *Registro de construcción para Uso: Vivienda – Comercio, Comercio (al por menor), oficinas, servicios de belleza y cosmetología, taller, mayores a 200 m<sup>2</sup> hasta 1000 m<sup>2</sup> de área de construcción.*

*Los Registros de Construcción que accedan a los registros preliminares/postcontrol podrán iniciar la obra una vez que se emita el certificado. Los ciudadanos podrán iniciar la obra o esperar el certificado final para iniciar los trabajos. Es responsabilidad del propietario y del responsable técnico el cumplimiento de las ordenanzas municipales. La Subdirección de Control de Edificaciones revisará el proyecto y emitirá sus informes respectivos.*

*Los proyectos que no estén catalogados en los parámetros anteriores deberán obtener el certificado de registro de construcción antes de dar inicio a la obra.”.*

**Artículo 20.-** Sustitúyase el numeral **56.1. Labores constructivas que requieren de Registro de construcción del Artículo 56.- Tipos de Registros de Construcción** por el texto siguiente:

**“56.1. Labores constructivas que requieren de Registro de Construcción:**



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

- Construcciones de nuevas edificaciones;
- Para las labores de Ampliar, remodelar y reparar edificaciones existentes;
- Cambio de fachada;
- Modificar estructura y forma de cubierta si implica incremento de área habitable.
- Abrir vías y/o construir redes de infraestructura en predios privados que no sean obras municipales.
- Construir pistas y otras instalaciones aeroportuarias, portuarias y de transporte terrestre.
- Instalación de antenas.
- Cambios de uso de la edificación.”.

**Artículo 21.-** Sustitúyase el numeral **56.2. Requisitos para obtener el Registro de Construcción y/o Modificación de Planos** del **Artículo 56.- Tipos de Registros de Construcción** por el texto siguiente:

**“56.2. Requisitos para obtener el Registro de Construcción y/o Modificación de Planos. –**

1. Historia de dominio actualizada o escrituras registradas y catastradas.
2. Planos en formato dwg, los cuales deberán poseer escala 1:1
  - a) Ubicación geográfica del proyecto
  - b) Planta arquitectónica de cada piso o nivel de la edificación
  - c) Cubierta de la edificación
  - d) Implantación de la edificación con respecto al terreno
  - e) Corte transversal y longitudinal
  - f) Todas las fachadas
3. En caso de incumplir con la norma municipal por su(s) retiro(s) lateral(es) y/o posterior, deberá presentar lo siguiente:
  - a) Cartas de adosamiento o acercamiento notariada con diligencia de reconocimiento de firma.
  - b) En el caso de no adjunten la carta antes mencionada, se procede a revisar las imágenes en Google Maps y Google Earth para optimizar posible inspección y/o realizar inspección para verificar si el vecino también se encuentra adosado/acercado.
  - c) Cuando el vecino se adose, deberá construir su propia pared de forma técnica y manteniendo las juntas constructivas.
4. Cuando la edificación tiene 3 o más pisos de altura, en todos los casos de registro de construcción o modificación de planos, se solicitará lo siguiente:
  - a) Póliza de seguro por daños a terceros, la cual cubra el 8% del presupuesto de la obra de acuerdo con el valor establecido en la Ordenanza del bienio vigente dependiendo de la tipología de la edificación, la cual deberá estar vigente durante todo el proceso constructivo.
  - b) Carta asumiendo la responsabilidad técnica notariada con diligencia de reconocimiento de firma de los siguientes estudios:
    - Diseño estructural,
    - Diseño sanitario,
    - Estudio de suelo,
    - Diseño eléctrico-telefónico (voz y datos).
5. Memorias técnicas del manejo de desechos sólidos no peligrosos para edificaciones, la misma que contenga el manejo del desalojo producto de la



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

*construcción en todo su proceso constructivo, así como también el manejo de los desechos durante el funcionamiento de la edificación (comercio, multifamiliar, centros comerciales, hoteles, restaurantes, mercados, supermercados etc.) que superen los 200 m<sup>2</sup>. de construcción debidamente firmada por el técnico experto en la materia. Adicional a la memoria presentar carta notariada de responsabilidad técnica por el manejo de desechos sólidos no peligrosos firmada por un experto en la materia. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.*

*El manejo de desechos, escombros y obra civil, le corresponderá a la empresa prestadora de servicios designada por el GAD Municipal de Guayaquil.*

**6.** *Certificado de afectación otorgado por Interagua (si la construcción colinda con algún canal o posee afectación de servidumbre).*

**7.** *Implementar bahía de ingreso en usos como almacenamientos e industrias (mínimo un camión de 4 a 6 ejes).*

**8.** *Certificado y demarcación de zonas de playas y bahías (cuando colinda con estero y/o río) en el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, a través de la Subsecretaría de Puertos, Transporte Marítimo y Fluvial.*

**9.** *Disposiciones de la DAC - Dirección General de Aviación Civil (para predios que se encuentren cerca del aeropuerto con una altura considerable).*

**10.** *Informe de la ARCH - Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero (para solicitudes de gasolineras)*

**11.** *Carta Asumiendo la responsabilidad técnica por la estructura de la antena*

**12.** *Disposiciones de la DAC - Dirección General de Aviación Civil e informe de ARCOTEL (para permisos de antenas)*

**13.** *Aprobación Ambiental cuando el proyecto lo amerite, de conformidad con las disposiciones de la autoridad competente.*

**14.** *Documento de sustento de excepción en planos; en caso de haber marcado alguna excepción a la norma en el ingreso de la solicitud.*

**15.** *Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendio según criterio técnico del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil.*

**16.** *Estudio de Impacto Vial o análisis de accesibilidad vehicular y peatonal conforme lo establezca la Agencia de Tránsito y Movilidad o quien haga sus veces.*

**17.** *En proyectos de edificaciones industriales calificables como de mediano o alto impacto u otro que lo amerite, presentar la aprobación ambiental, de conformidad con las disposiciones de la autoridad competente.*

**18.** *Cuando se tratare de aumentos y/o remodelaciones en edificaciones catalogadas como patrimonio arquitectónico, se deberá presentar memoria y planos para su revisión y aprobación por parte de la Unidad Técnica de Patrimonio Cultural o quien haga sus veces.*

**19.** *Registro fotográfico de la peatonal en caso de presentar acceso vehicular la misma.*

**20.** *Adjuntar pronunciamiento emitido por CNEL, donde se determine que la distancia de los cables de tendido eléctrico a la que se planifica el inmueble no constituirá peligro (Cuando sobre la acera se encuentren cables de energía eléctrica u otras instalaciones de servicios públicos, que afecten la edificación).*

**21.** *Cuando la edificación se construya en terrenos con pendientes, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 42 de la presente ordenanza.*

**22.** *La solicitud debe ser presentada por todos los propietarios. De ser apoderado/a, autorizado/a deberá adjuntar la debida documentación (poder/carta notariada con diligencia de reconocimiento de firmas).*



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

**Subsanación.** – En caso de detectarse observaciones en la documentación presentada, se otorgará un término de diez (10) días para realizar las correcciones del caso y presentar la subsanación.

**Término para resolver la solicitud.** – Se dará contestación a la solicitud en el término de treinta (30) días, pudiendo variar si amerita información de otras dependencias del GADM-G.”

**Artículo 22.-** Sustitúyase el numeral **56.3. Procedimiento de revisión del permiso de construcción y/o modificación de Planos del Artículo 56.- Tipos de Registros de Construcción** con el texto siguiente:

**“56.3. Procedimiento de revisión del permiso de construcción y/o Modificación de Planos.**

*Este trámite es ingresado por la página web, en servicios en línea de la M. I. Municipalidad de Guayaquil, donde se realizará lo siguiente:*

1. *Revisión de la documentación adjunta en la solicitud.*
2. *Revisión del proyecto con los planos arquitectónicos presentados por el usuario y la norma otorgada de acuerdo con la Zona.*
3. *Revisión de que los linderos, mensuras y áreas proyectadas en planos coincidan con la escritura que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad conforme a lo establecido en el artículo 53 de esta Ordenanza.*
4. *Revisión de antecedentes del (los) predio(s), como las fichas censales y/o permisos de construcción antes otorgados para determinar la documentación necesaria del proyecto.*
5. *Envío a DACMSE para la aprobación de la memoria de desechos sólidos no peligrosos y la memoria de desalojo de escombros si el proyecto lo amerita.*
6. *Si la solicitud de Registro de Construcción cumple con todos los requisitos se aprueba”.*

**Artículo 23.-** Sustitúyase el **Artículo 58.- Vigencia del Registro de Construcción** por el texto siguiente:

**“Art. 58.- Vigencia del Registro de Construcción.** – El derecho a edificar que contiene el Registro de Construcción tendrá los siguientes plazos de vigencia para su ejecución:

1. *Para proyectos con áreas de construcción iguales o menores a 350 m<sup>2</sup>: tres (3) años de vigencia.*
2. *Para proyectos con áreas de construcción mayores a 350 m<sup>2</sup> e iguales o menores a 1000 m<sup>2</sup>: cuatro (4) años de vigencia.*
3. *Para proyectos con áreas de construcción mayores a 1000 m<sup>2</sup>: cinco (5) años de vigencia.*

*Los registros de construcción se extinguirán respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso municipal.”*

**Artículo 24.-** Sustitúyase el **Artículo 59.- Prórroga de la vigencia del Registro de Construcción** por el texto siguiente:



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

**“Art. 59.- Prórroga de la vigencia del Registro de Construcción.-** Cuando por cualquier motivo, el beneficiario de un Registro de Construcción considere que no va a culminar la obra dentro del plazo de vigencia del permiso, podrá solicitar a la DECAM la ampliación del plazo antes de la caducidad del registro, conforme lo establece el Código Orgánico Administrativo.

Solamente se podrá autorizar una (1) prórroga por Registro de Construcción, si el solicitante la requiere antes de su caducidad, a través de los servicios en línea de la página web municipal. Si el Registro de construcción ha caducado deberá solicitar un nuevo registro de construcción, lo que implicará un nuevo pago de la tasa por aprobación de Registro de Construcción.

Si el permiso de construcción ha caducado, el proceso constructivo se ha terminado y solo se requiere la inspección final, el usuario podrá solicitar una “prórroga para inspección final” dentro de los tres meses siguientes a la fecha de caducidad del registro de construcción; y la DECAM con inspección previa para verificar que se ha cumplido con lo que se aprobó en el registro de construcción podrá emitir la prórroga que tendrán vigencia de seis meses. En este caso, los requisitos serán los siguientes:

1. Solicitud de Prórroga donde indica el motivo, firmada por los propietarios o autorizado/a, apoderado/a.
2. Ingresar solicitud por la Ventanilla Universal (presencial o virtual)

*\*Se otorgará 10 días término para la contestación del trámite.\**

**Artículo 25.-** Elimínese las letras c) y d) del **Artículo 65** de la referida ordenanza, e incorpórese una nueva letra c) con el siguiente texto:

*“c) Registro de construcción por cambio de fachada.”*

**Artículo 26.-** Sustitúyase en el primer inciso que sigue a continuación de las letras del **Artículo 65** de la referida ordenanza la frase 50.00 m<sup>2</sup> por “30.00 m<sup>2</sup>”.

**Artículo 27.-** Sustitúyase el **Artículo 66** de la referida ordenanza por el siguiente texto:

**“Art. 66.-** Los registros de construcción que no aplican a fedatarios son:

- *Registros de construcción, cambio de uso con área de local menor a 120.00 m<sup>2</sup>.”*

**Artículo 28.-** Sustitúyase el tercer inciso del **Artículo 71.- De la última visita de inspección** por el siguiente texto:

*“Cabe indicar que, en caso de encontrarse irregularidades, debidamente motivadas, previo a realizar el registro catastral correspondiente, la DECAM deberá notificarlas a la Cámara de la Construcción para que se realicen las acciones correctivas del caso, si ésta involucra variaciones en la implantación, las áreas, volúmenes y/o uso de la edificación, el propietario deberá solicitar la correspondiente Modificación de Planos; y posterior la actualización de la Ficha de Habitabilidad correspondiente.”*





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

**Artículo 29.-** Sustitúyase el numeral 82.1. Requisitos de inspección final del **Artículo 82 de la referida ordenanza** por el siguiente texto:

### **“82.1. Requisitos de inspección final**

- **Para construcción inicial:**
  - Edificaciones de uso vivienda (a partir de 3 unidades de vivienda); de uso vivienda-comercio (a partir de 200 m<sup>2</sup> de área comercial), de uso comercio u otros usos a partir de 200 m<sup>2</sup> de área de construcción; deberán presentar:
    - Certificado de aprobación del proyecto eléctrico por parte de CNEL-EP.
    - Certificado de mejoras de alcantarillado por parte de Interagua.
  - Edificaciones de uso vivienda uni y bifamiliares, o edificaciones de uso vivienda-comercio (comercio tipo barrial) menores a 200 m<sup>2</sup>, no requerirán de documentación adicional, solamente la ficha de habitabilidad.
  - Edificaciones con otros usos menores de 200 m<sup>2</sup> de área de construcción se podrá solicitar la documentación por parte de CNEL-EP, en caso de que el proyecto lo requiera.
- **Para construcción por aumento y/o remodelación, cambio de uso:**
  - Edificaciones de uso vivienda (a partir de 3 unidades de vivienda); y de uso vivienda comercio u otros usos menores a 200 m<sup>2</sup> de área de construcción; deberán presentar:
    - Planillas de servicios básicos del predio solicitante (CNEL, Interagua).
  - Edificaciones de uso vivienda-comercio u otros usos mayores a 200 m<sup>2</sup> de área de construcción; deberán presentar:
    - Certificado de aprobación del proyecto eléctrico por parte de CNEL-EP.
    - Certificado de mejoras de alcantarillado por parte de Interagua.
  - Edificaciones de uso vivienda uni y bifamiliares; no requerirán documentación adicional a la ficha de habitabilidad.
- Para los proyectos a partir de 3 pisos, de 200 m<sup>2</sup> en adelante y/o que exista un cambio o aumento estructural deberá presentar planos estructurales y carta de responsabilidad estructural firmada por un Ing. Civil notariada, con diligencia de reconocimiento de firma. Cabe indicar que, si en el proceso de remodelación no se realizaron intervenciones en la estructura existente podrá detallarlo en la carta mencionada previamente (sin planos).
- Para los proyectos que lo ameriten, además de todos los requisitos ya mencionados se solicitará certificado de inspección final por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil.
- Para edificaciones con uso industrial, talleres, hospedaje, gasolinera, estaciones de servicio, centros comerciales, restaurantes, entre otros, además de todos los requisitos ya mencionados se solicitará certificado de trampa de grasa o efluente actualizado emitido por parte de Interagua.



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

- *Para proyectos que lo ameriten, además de todos los requisitos ya mencionados se solicitará los documentos respecto a manejo de desechos sólidos y escombros, conforme lo disponga la DACMSE o quien haga sus veces.”.*

**Artículo 30.-** Sustitúyase el numeral 82.2. Procedimiento de revisión de inspección final del **Artículo 82 de la referida ordenanza** por el siguiente texto:

**“82.2. Procedimiento de revisión de inspección final.** - *Este trámite es ingresado por la página web, en servicios en línea de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, donde se realizará lo siguiente:*

- 1. Revisión de Ficha de Habitabilidad de haber pasado por el control de fedatario o inspección in situ de la edificación por Registro Catastral de los registros de construcción que no aplican a fedatarios.*
- 2. Se procede a contestar revisando antecedentes y documentación, donde de acuerdo con eso se verifica si se considera factible o no la inspección final parcial o total.*
- 3. En caso de ser un registro emitido automáticamente (sin revisión por parte del M.I. Municipalidad de Guayaquil) se revisa el permiso de construcción para verificar si cumple con la Norma y Requisitos de acuerdo con la Zona y a esta ordenanza.*
- 4. En caso de que aplique, se enviará a DACMSE la documentación requerida para su respectivo pronunciamiento.*
- 5. Realizar subsanación, misma que deberá ser contestada en un término de 10 días.*
- 6. Con respecto a los pagos cuando es una edificación que pasó por el proceso de fedatario no cancelará ningún valor; pero de no ser así, se cobrará el valor de m2 por la tipología asignada por la Subdirección de Catastro del 2 x 1000 del avalúo de la edificación.*

*\*Se otorgará 30 días término para la contestación del trámite, el cual podrá variar si amerita enviarlo a consulta a otras áreas de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.”.*

**Artículo 31.-** Sustitúyase el **Artículo 84.- Construcciones no terminadas pero habitables** por el siguiente texto:

**“Art. 84.- Construcciones no terminadas pero habitables.** - *Aquellos edificios que por razones imprevistas no pudieron ser terminados de acuerdo con el Registro de Construcción, y respecto de los cuales el o los propietarios desearan ponerlos en funcionamiento en forma parcial, podrán ser objeto de autorización para su utilización de acuerdo con un trámite adicional denominado Inspección Final Parcial.*

*Mediante tal trámite la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, verificará lo siguiente:*

- a) Que se encuentre como mínimo terminada la planta baja de la edificación.*
- b) Que los ambientes interiores de la edificación cuentan con suficientes condiciones de habitabilidad, cumplimiento de los requerimientos mínimos de seguridad, sanidad y ornato*
- c) Que no sean contrarios a las normas exigidas en esta Ordenanza, en cuanto a su volumen y altura; y*



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

d) *Que su acabado exterior sea compatible con el ornato del sector.*

*Para el efecto se realizará uno de los siguientes procesos:*

- a) *La emisión de un Certificado de Inspección Final Parcial de la edificación del caso, previo informe de Fedatarios conteniendo:*
- *La emisión de la ficha de habitabilidad parcial por parte de fedatarios (donde refleje el área parcial correspondiente a planos arquitectónicos del registro de construcción aprobado y el porcentaje de avance de obra).*
  - *La actualización del catastro con base a ficha de habitabilidad parcial emitida por fedatarios.*
  - *Emisión de Inspección Final Parcial.*

b) *Una inspección que permita emitir un Certificado de Inspección Final Parcial.*

*Los procedimientos y documentación exigibles para este trámite serán los mismos que los establecidos para la inspección final total.*

*Podrán acceder a inspecciones finales parciales las edificaciones que no completen la documentación requerida en la Inspección Final; en lo que concierne a informes de trampas de grasas o certificados de mejoras de alcantarillado dados por la empresa de servicios; u otra que no comprometa a la seguridad de las personas.*

*Esta Inspección Final Parcial, faculta obtener la Tasa de Habilitación en la Dirección de Uso del Espacio y Vía Pública (DUEVP) de manera condicionada, hasta entregar la documentación faltante o la terminación completa de la edificación, y así obtener la Inspección Final Total.”.*

**Artículo 32.-** Sustitúyase el **Artículo 88.- Usos de solares no edificados y otras condiciones** por el siguiente texto:

**“Art. 88.- Usos de solares no edificados y otras condiciones.-** Los propietarios de solares no edificados, que desearan utilizarlos para la práctica de deportes al aire libre, como área de exhibición, lugar de comercio ocasional y/o transitorio, podrán solicitar la autorización correspondiente a la Dirección competente en otorgar Registro de Construcción, sujetándose a las normas que a continuación se enuncian:

**88.1.** *Se deberá dejar libres las áreas de acera y, de aplicar, el soportal para uso público. Estas áreas de uso público tendrán un contrapiso de hormigón simple y sobrepiso antideslizante. El área del soportal, en los casos que éste fuere exigible, deberá ser cubierta en su totalidad.*

**88.2.** *En el interior de los solares en los que se admita comercio ocasional, se deberá instalar el respectivo servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.*

**88.3.** *No se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional en la subzona Central (ZC), Zona de Promoción Inmediata (ZPI), Zonas Residenciales con Reglamento Interno (ZR-RI) y en Zonas Residenciales Uno y Dos (ZR-1 y ZR-2), de compatibilidad A y B según Anexo B de actividades permitidas específicas.*



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

**88.4.** *Para predios ubicados en zonas Comerciales y de Servicios (CC), se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional siempre que cuenten de manera previa con el pronunciamiento favorable de la Agencia de Tránsito y Movilidad o quien haga sus veces, y que no se encuentren anexos a las zonas prohibidas en el numeral previo. Para estos casos, el ingreso y/o salida vehicular no podrá realizarse en ninguna circunstancia a través de la vía vehicular principal.*

**88.5.** *En los predios categorizados como Zona de Equipamiento Urbano (ZEU) o Zona de Equipamiento Comunal (ZEQ), se admitirá el uso de las partes del solar no edificadas para comercio ocasional siempre que cuenten de manera previa con el pronunciamiento favorable de la Agencia de Tránsito y Movilidad o quien haga sus veces, y que no se encuentren anexos a las zonas prohibidas en el numeral previo.*

**88.6.** *El uso de solares no edificados para exhibición temporal no será admisible en las subzonas Residenciales Uno y Dos (ZR-1 y ZR-2), salvo que correspondan a viviendas modelo o prototipo de la urbanización del caso.*

**88.7.** *Estacionamiento de vehículos. - Los propietarios que deseen utilizar los solares desocupados exclusivamente para estacionamiento de vehículos, podrán hacerlo solicitando la autorización a la DECAM, mediante un Registro de Construcción. Para este efecto, el solar deberá ser pavimentado en la totalidad del área de circulación y estacionamiento de vehículos, así como de acceso y servicio. Además, deberá sujetarse a lo establecido en los numerales del artículo anterior. Estarán obligados a:*

*Presentar el proyecto de utilización del terreno, en el cual se deberá indicar los espacios destinados para estacionamiento y de circulación de vehículos.*

*Los espacios deberán ser definidos claramente sobre el pavimento con pintura amarilla.*

*Los solares deberán ser cercados hasta una altura no menor a dos metros cuarenta centímetros (2.40 m), en sus frentes no edificados.*

*La circulación dentro del predio deberá permitir la entrada y salida de vehículos y, en ningún caso, se permitirá estacionar en la zona de circulación, soportales o aceras.*

*En el interior de los solares se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.”*

**Artículo 33.-** Incorpórese el numeral **102.8.** del **Artículo 102.- Régimen especial de transferencia de derecho de edificabilidad entre terceros con participación del GAD Municipal De Guayaquil** con el texto siguiente:

**“102.8.** *Este régimen especial será aplicable también a predios adyacentes que formen parte de un mismo proyecto inmobiliario, los cuales debido a la concepción de dicho proyecto requieran transferir edificabilidad entre ellos. En estos casos, los predios emisores no podrán posteriormente adquirir edificabilidad sometiéndose a cualquiera de los regímenes especiales aplicables a concesiones onerosas de derecho establecidos en esta Ordenanza.*



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

*Únicamente en este caso no se considerarán las limitaciones de zonificación o área previstas en este artículo.”*

### Disposición transitoria a la presente Reforma

**Disposición transitoria única.-** La Dirección de Tecnologías de Información tendrá un término de 45 días contados a partir de la promulgación de la presente reforma para implementar los ajustes en el sistema informático de la Municipalidad según corresponda.

**Disposición final.-** La presente Reforma a la Ordenanza se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la M. I. Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial.

**DADA Y FIRMADA A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.**



Firmado electrónicamente por:  
AQUILES DAVID  
ALVAREZ HENRIQUES

**Aquiles Alvarez Henriques  
ALCALDE DE GUAYAQUIL**



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS-KLAERE

**Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
SECRETARIO DEL M.I.  
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

**CERTIFICO:** Que la presente **Primera Reforma a la “ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL”**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones Ordinaria de fecha 19 de octubre y Extraordinaria Itinerante de fecha 29 de noviembre de 2023, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 30 de noviembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS-KLAERE

**Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
SECRETARIO DEL M.I.  
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 4 numeral 9 de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el Segundo Suplemento del R. O. No. 150 del viernes 29 de diciembre de 2017, SANCIONO la **Primera Reforma a la “ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL”**, y para su



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

vigencia ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial, publicándose además en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital.

Guayaquil, 5 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
AQUILES DAVID  
ALVAREZ HENRIQUES

**Aquíles Alvarez Henriques**  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital, la **Primera Reforma a la ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, el señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, a los 5 días del mes de diciembre del año 2023.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 5 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS-KLAERE

**Abg. Felipe Cabezas-Klaere**  
**SECRETARIO DEL M.I.**  
**CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**



## 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 el 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; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** el artículo 55 letras a), b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal 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; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; siendo obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;
- Que,** es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales y su actualización, como base para la planificación territorial y seguridad jurídica del derecho de propiedad en el cantón;
- Que,** mediante Gaceta Oficial No. 17 del 19 de junio de 2020 se publicó la "Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro", cuyo objeto es 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 los casos detallados en su artículo 1, cuya vigencia inició el día 03 de agosto de 2020;



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



- Que,** a través del Cuarto Suplemento No. 420 del Registro Oficial de fecha 29 de marzo de 2021 se publicó la “Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro”, en cuyo artículo 14 se estableció que su vigencia se mantendrá hasta el 02 de agosto de 2022;
- Que,** en el Registro Oficial Suplemento No. 96 de fecha 01 de julio de 2022 se publicó la “Primera Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro”, en cuyo artículo 7 se reforma entre otros el artículo 14 relativo a la vigencia de la Ordenanza, estableciéndose que la misma se mantendrá hasta el 02 de agosto de 2023;
- Que,** en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 982 de fecha 01 de agosto de 2023 se publicó la “Segunda Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro”, que entre otros reformó el artículo 14 relativo a la vigencia de la Ordenanza, estableciéndose que la misma se mantendrá hasta el 31 de diciembre de 2023;
- Que,** mediante oficio No. **DECAM-2023-35353** de fecha 30 de noviembre de 2023, el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, remitió a la Máxima Autoridad Municipal el borrador del proyecto de la “**TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO**”; y que, tal particular, fue remitido por la Máxima Autoridad Municipal a la Procuraduría Síndica Municipal a través del oficio No. **AG-AAA-2023-05151** de fecha 04 de diciembre de 2023; y,
- Que,** mediante el oficio No. **DCGYAC-2023-343** de fecha 04 de Diciembre de 2023, a través del cual la Subdirectora de Control de Gestión y Aseguramiento de la Calidad indica a la Máxima Autoridad Municipal -entre otros- que el citado proyecto de reforma a la ordenanza, *“no afecta ni afecta la estructura institucional ni la de los órganos y entes de la Gran Corporación Municipal, toda vez que lo que se busca es ampliar el periodo de vigencia de la ordenanza, con la finalidad de que la mayor cantidad de ciudadanos puedan acceder y acogerse al beneficio para la regularización de sus edificaciones que no cuentan con inspección final o con un uso de suelo distinto al que se registra en el sistema del catastro, (...).”*





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



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

### EXPEDIR:

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

**Artículo 1.-** Sustitúyase el texto del **Artículo 14.- Vigencia** (Reformado por R.O. Edición Especial Nro. 982 - 01 de agosto de 2023) de la Ordenanza materia de la presente reforma, por el siguiente:

*"Art. 14.- Vigencia: La presente Ordenanza rige a partir del 03 de agosto de 2020, fecha en que entró en vigencia la "Ordenanza especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro", publicada en la Gaceta Oficial No. 17, hasta el 30 de junio de 2024."*

**Artículo 2.-** Sustitúyase en la Disposición Transitoria Cuarta (reformada por R.O. Edición Especial Nro. 982 del 01 de agosto de 2023) la frase "desde el 03 de agosto de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2023" por "desde el 03 de agosto de 2020 hasta el 30 de junio de 2024".

**Disposición final.-** La presente Reforma a la Ordenanza se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la M. I. Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial.

**DADA Y FIRMADA EN EL SALÓN DE LA CIUDAD "DR. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO Y MARURI", SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2023.**



Firmado electrónicamente por:  
AQUILES DAVID  
ALVAREZ HENRIQUES

Abg. Alvarez Henriques  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS-KLAERE

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL M.I.  
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

**CERTIFICO:** Que la presente "TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO



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



**DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO**", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinaria y extraordinaria de fechas 07 y 11 de diciembre de 2023, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma presencial.

Guayaquil, 18 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS-KLAERE

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO 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 **"TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO"**, y para su vigencia 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, 18 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
AQUILES DAVID  
ALVAREZ HENRIQUES

Aquiles Alvarez Henriques  
**ALCALDE 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 **"TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO"**, el señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, a los dieciocho días del mes de diciembre del año 2023.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 18 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS-KLAERE

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL M.I.**  
**CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**