

[COMUNIDAD](#) - [GUAYAQUIL](#)

## Diez Aspectos Que Debe Tomar En Cuenta Para El Trámite De Regularización De Construcciones

El Concejo Cantonal aprobó en segundo debate la reforma a la ordenanza en la que se extiende el plazo para el trámite hasta finales de año.



Los beneficios de la ordenanza aplican para todas las edificaciones de Guayaquil, tanto en el área urbana como de expansión urbana (cabeceras parroquiales) que hayan construido (con o sin permiso), salvo excepciones. **Foto: El Universo**

29 de julio, 2023 - 10h00

Actualizado el 29 de julio, 2023

En la última sesión del Concejo Cantonal de Guayaquil se aprobó en segundo debate la reforma a la ordenanza especial para la actualización catastral de edificaciones que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro.

Con ello, el Municipio da paso a una extensión hasta finales de año (diciembre) para que los guayaquileños puedan acceder a un proceso de regularización de predios que realizaron ampliaciones o construcciones antes de agosto del 2020.

## La regularización de construcciones en Guayaquil se extiende hasta finales de diciembre

Este Diario ha recogido las principales dudas de los ciudadanos sobre este tema y elaboró una guía para acceder al beneficio dentro de esta normativa. A continuación, los principales aspectos que debe tomar en cuenta:

### **¿La ordenanza aplica para todas las construcciones que hayan sido edificadas con o sin permiso?**

Aplica para todas las edificaciones del cantón Guayaquil, tanto en el área urbana como de expansión urbana (cabeceras parroquiales) que hayan construido (con o sin permiso), a excepción de los siguientes casos:

- Las construcciones que ocupan la vía pública o propiedad privada ajena.
- Las edificaciones que se encuentren invadiendo la zona del soportal, salvo que exista la ocupación del mismo en un porcentaje igual o mayor al 50 % de edificaciones implantadas en la manzana donde se ubica el solar de la consulta, así como los frentistas de las manzanas circundantes, que presenten características de ordenamiento o edificabilidad diferentes a la normativa establecida para el sector, de acuerdo con la inaplicabilidad de las normas de edificación.
- Las propiedades que tienen afectaciones por servidumbre, salvo consentimiento expreso de la entidad beneficiaria de la servidumbre.
- Las propiedades ubicadas en zonas de riesgo o en áreas o zonas protegidas.
- Las construcciones que se encuentran en estado de vetustez.
- Las edificaciones construidas en terrenos no legalizados.
- Las propiedades que se encuentran en situación proindiviso.
- Las construcciones 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 cuatro manzanas en el caso de mercados minoristas y ocho manzanas en el caso de mercados mayoristas.

### **¿Quién puede hacer la declaración?**

La declaración y presentación del trámite la debe realizar el o los propietarios del predio.

Sin embargo, el trámite puede ser presentado por una tercera persona, que se encuentre debidamente acreditada, con una carta de autorización o un poder especial, que la faculte a interponer trámites en nombre del propietario del bien.

### **En caso de que el propietario del predio sea una empresa, ¿quién debe presentar la declaración?**

La declaración la debe presentar el/la representante legal de la compañía, adjuntando los documentos que acrediten dicha representación.

### **¿Se requiere un responsable técnico para ingresar la solicitud?**

En caso de regularizar por uso de suelo, es decir, por actividad comercial y no posee aumentos, no se exigen los datos de un responsable técnico. Sin embargo, para los casos en que tienen aumentos de construcción el sistema solicitará los datos de un arquitecto o ingeniero civil.

[En Guayaquil, dueños de inmuebles ya pueden actualizar catastro y regular construcciones de una forma más sencilla](#)

**¿La normativa permite regularizar todos los locales que vienen funcionando permanentemente durante los 5 últimos años en los predios declarados?**

La normativa permitirá actualizar el uso de la edificación que no estaba autorizada para el ejercicio de actividades económicas en los siguientes casos:

- Cuando las actividades realizadas sí son permitidas en el sector y, además, el local sí cumple con los condicionamientos mínimos dispuestos por el Municipio de Guayaquil en las ordenanzas respectivas para su funcionamiento.
- Cuando las actividades realizadas sí son permitidas en el sector y, sin embargo, el local no cumple con los condicionamientos mínimos dispuestos por el Municipio de Guayaquil en las ordenanzas respectivas para su funcionamiento.
- Cuando las actividades realizadas no son permitidas en el sector, pero han venido funcionando de una manera ordenada y en armonía con los vecinos y, además, el local sí cumple con los condicionamientos mínimos dispuestos por el Municipio de Guayaquil en las ordenanzas respectivas para su funcionamiento. Para este caso, se requiere contar con la aprobación del Concejo municipal de Guayaquil.

**¿Cómo puedo conocer lo que el Municipio tiene registrado de mi construcción?**

Para conocer lo que consta en el registro catastral municipal puede obtener un certificado de avalúo de predio urbano, por medio de internet, siguiendo estos pasos:

1. Ingresar al sitio web [www.guayaquil.gob.ec](http://www.guayaquil.gob.ec).
2. Seleccionar el menú servicios, opción Servicios en línea.
3. Iniciar sesión con su usuario y contraseña.
4. Una vez que accedió a su cuenta municipal, debe escoger el menú Trámites y posteriormente la opción Catastro y urbanismo, seleccionar Certificado de avalúo y registro de predio urbano y seguir los pasos que se indican para generar el certificado.

Una vez generado el certificado, en el documento se presenta, entre otras cosas, la siguiente información:

- Linderos y mensuras según título de propiedad: linderos y mensuras (norte, sur, este oeste) corresponden a los límites del terreno y sus medidas.
- Área del solar: Medida de la superficie del terreno.
- Avalúo de la propiedad: Corresponde al valor de la propiedad donde se suman el avalúo del solar (terreno) y el avalúo de la construcción (edificación).
- Construcción principal y anexos: área de construcción que corresponde al área total de construcción registrada en el sistema catastral.

**De acuerdo con lo que el Municipio tiene registrado, no tengo aumentos en la construcción de mi predio, sin embargo, hice modificaciones para ubicar un local comercial. ¿Puedo acogerme a la ordenanza?**

Sí, puede acogerse a la ordenanza por cuanto, además de la declaración de construcciones concluidas, también se puede declarar la actividad comercial que se ha venido desarrollando en el predio durante los últimos cinco años.

[En sectores del noroeste y norte de Guayaquil se registran más cambios en edificaciones que no son notificados al Municipio](#)

### **¿Qué se necesita para realizar el trámite?**

Para realizar la solicitud a través de los servicios en línea se requiere:

1. Usuario y contraseña de su cuenta municipal para ingresar al sistema de trámite en línea. Si no la ha creado debe ingresar a [www.guayaquil.gob.ec](http://www.guayaquil.gob.ec) darle clic en Servicios en línea → Mi cuenta y registrarse para crearla.
2. Fotografía de la fachada de la edificación y/o de la actividad comercial.
3. Escritura o historia de dominio actualizado.
4. Documentos que acrediten el funcionamiento del local por al menos cinco años consecutivos.
5. Esquema legible (proyección del terreno y sus áreas edificadas) y acotado (medidas) de las edificaciones que posee el predio por pisos.

### **¿Necesito adjuntar planos arquitectónicos de la construcción?**

No es requisito obligatorio presentar planos arquitectónicos, sin embargo, sí se requiere un gráfico donde se presente el terreno con sus medidas y la construcción en cada uno de los pisos terminados donde se puedan observar las medidas generales.

### **¿Cómo se ingresa la solicitud por la web?**

Una vez iniciada la sesión en los servicios en línea se deberán realizar los siguientes pasos:

- Ingresar con el usuario registrado en el portal municipal en la siguiente página web: <https://www.guayaquil.gob.ec/>.
- Ir a la opción Servicios → Servicios en línea.
- Seleccionar del menú desplegable la opción Trámites de edificaciones → Solicitud de regularización.
- Seleccionar el tipo de regularización: edificación, uso de suelo, ambas.
- Registrar los datos de los solicitantes, predios y en caso de que la regularización sea por edificación deberá adjuntar los datos del responsable técnico.
- En la sección de información de predios se mostrará lo registrado en el sistema de catastro con respecto a las áreas de construcciones y sus anexos. En la sección de información de servicios básicos deberá seleccionar por cada pregunta que el predio cuente con todos los servicios.
- En la sección de detalle de la edificación deberá registrar los datos que el sistema solicita, como subtipo, uso de la edificación actual, cantidad de pisos, altura, área de edificación actual, antigüedad en años, obra terminada. **(I)**