

¿REGULARIZAR?

Esta ordenanza tiene por objeto actualizar la información del sistema catastral, respecto a las edificaciones y los usos de la edificación de los predios.



Edificaciones construidas que obtuvieron el registro de construcción, no ha sido registradas en el catastro municipal y que la vigencia de su registro de construcción se encuentre caducado.



Edificaciones concluidas que obtuvieron el registro de construcción hasta el 3 de agosto del 2020, fecha en que entró en vigencia la ordenanza, que dicho registro se encuentre vigente, que la edificación no haya sido registrada en el catastro municipal ni haya realizado la inspección final.



Edificaciones concluidas que obtuvieron el registro de construcción, hayan sido registradas o no en el catastro municipal y que la vigencia de su registro de construcción se encuentre caducado o se encuentre vigente siempre y cuando haya sido aprobado hasta el 3 de agosto del 2020; independientemente de si dichos cambios respetan o no las normas de edificación correspondientes.



Edificaciones concluidas sin registro de construcción que no consten en el sistema de catastro.



Establecimiento 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 5 años contados a partir del 3 de agosto del 2020.

EXCLUSIONES

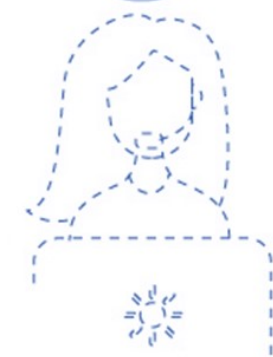
En caso de que las edificaciones:

- Ocupen la vía pública (salvo excepciones del Art. 8) o propiedad privada ajena.
- Bajo el régimen de propiedad horizontal.
- Tengan afectaciones por servidumbre, salvo consentimiento expreso de la entidad beneficiaria de la servidumbre.
- Que se encuentren en una zona de riesgo determinadas por las entidades públicas competentes.
- Que se encuentren en áreas o zonas protegidas.
- Que se encuentren invadiendo la zona del soportal.
- Estado vetusto.
- Que el área del solar exceda el 2% del error técnico comparado con la escritura.
- Que se encuentren en predios no legalizados (salvo los casos de legalizaciones municipales).
- Los establecimientos destinados a las siguientes actividades no podrán regularizar el USO, pero si su edificación:

- * Casas de citas, cabarets, prostíbulos y similares.
- * Billares, bares, discotecas.
- * Antenas, Radiobases, Letreros en general (no podrán regularizar la infraestructura).
- * Patio de contenedores, recicladoras.
- * Similares y afines a las actividades 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.

SALIENTES Y VOLADIZOS

- Que frente al voladizo no se encuentren cables aéreos de tendido eléctrico que comprometa la seguridad de las personas. En caso de existir tendido eléctrico deberá presentar informe de CNEL..
- Que el voladizo no supere el 50% del ancho de la acera, y no podrán superar el 1.20 metros.
- La altura mínima del voladizo no podrá ser inferior a 2,60 metros medidos desde la acera.
- En edificaciones a línea de lindero que enfrenten vías peatonales, se permitirán voladizos hasta el 12% del ancho de la vía y/o peatonal hasta un máximo de 1,20 metros.



DCAM

Dirección de Control de Edificaciones,
Catastro, Avalúos y Control Minero



REQUISITOS MÍNIMOS:

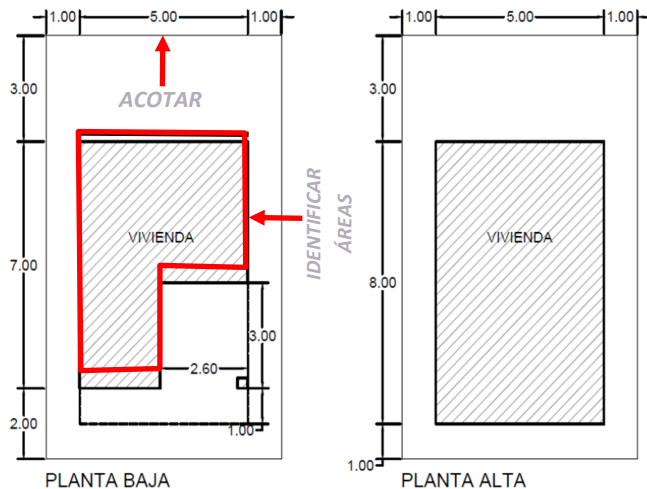
- Contar con un usuario registrado en el portal municipal
- Fotografías de la fachada de la edificación
- Escritura o Historial de dominio actualizado
- Documentos que acrediten el funcionamiento del local (5 años consecutivos)
- Esquema legible y acotado de las edificaciones que posee el predio por pisos. (Gráfico)

EJEMPLO DE GRÁFICO

Se recuerda que debe presentar un gráfico por plantas donde se represente de manera sombreada el área edificada.

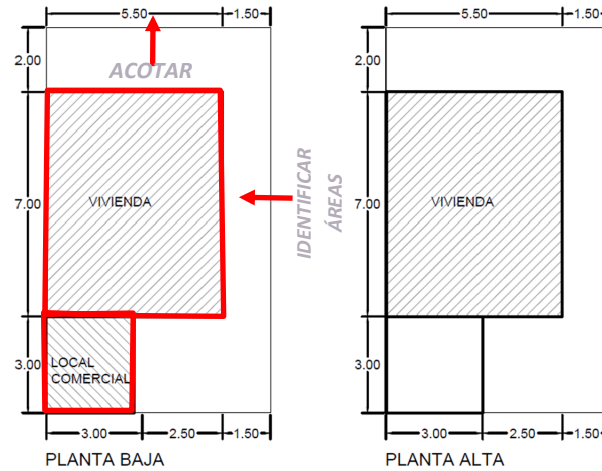
1

Actualización por aumento de edificación



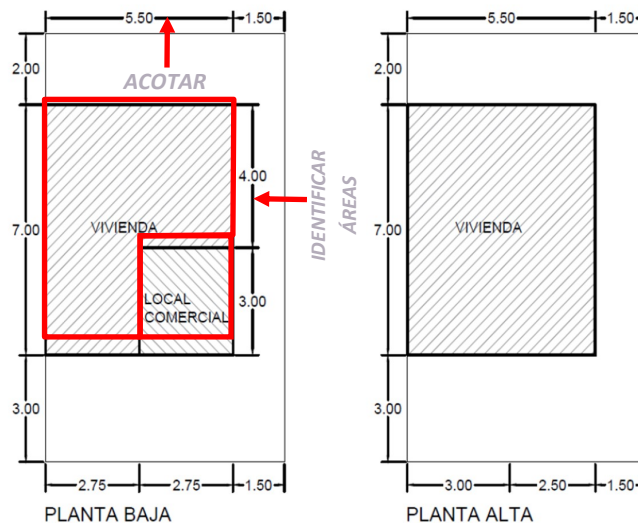
2

Actualización del uso de la edificación



3

Actualización de la edificación y uso.



COSTOS

| Metros cuadrados construidos sin actualización catastral | Multa por no actualizar zonas periféricas * | Multa por no actualizar en demás sectores |
|--|---|---|
| hasta 500 m ² | 10% SBU | 10% SBU |
| Mayor a 500 m ² hasta 1000 m ² | 100% SBU | 200% SBU |
| Mayor a 1000 m ² | 200% SBU | 400% SBU |

INGRESO DEL TRÁMITE

1. Ingresar con el usuario registrado en el portal municipal <https://www.guayaquil.gob.ec/>
2. Dale clic a la opción de Servicios; Servicios en Línea
3. Selecciona del menú desplegable la opción de Trámites de Edificaciones
4. Dale clic a Solicitud de Regularización
5. Deberás adjuntar los requisitos.
6. Se registrará una solicitud la cual será revisada por un técnico.
7. Una vez aprobada tu solicitud, se generará el CEP (comprobante electrónico de pago) para que puedas cancelar los valores en cualquiera de los canales de pago autorizados.