



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

# GACETA OFICIAL

Administración del Señor  
Ab. Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Período 2014-2019

Guayaquil, Viernes 4 de Septiembre de 2015 No. 32

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén.

## INDICE

CONCEJO MUNICIPAL	Páginas	
ORDENANZA PARA LA FACILITACIÓN DE TRÁMITES DE CONSTRUCCIÓN Y DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....	1	EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
		CONSIDERANDO
		<b>QUE,</b> en el marco de la Constitución de la República y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, los gobiernos municipales están dotados de autonomía administrativa, política y financiera;
		<b>QUE,</b> la administración pública es un servicio a la colectividad, al tenor del artículo 227 de la Ley suprema;
		<b>QUE,</b> según el artículo 3 numeral 4 de la Constitución es deber primordial del Estado, entre otros, garantizar el ordenamiento jurídico;
		<b>QUE,</b> siendo la Municipalidad de Guayaquil parte del Estado, le corresponde impulsar, en el ámbito de su competencia, dicha garantía;

**QUE**, es necesario propiciar el mejoramiento de los servicios públicos, a través de la implementación de mecanismos que permitan agilizar los procesos de aprobación de los Registros de Construcción mediante la utilización de herramientas y sistemas informáticos modernos, proporcionando una atención ágil y directa evitando en lo posible la movilización hasta las dependencias municipales; y,

**QUE**, el gobierno municipal de Guayaquil, como parte de la autocrítica que lo caracteriza, debe depurar los procedimientos administrativos municipales, en orden a facilitar el ejercicio de los derechos ciudadanos.

En ejercicio de la facultad normativa prevista en el artículo 57 letra a) del COOTAD

### EXPIDE

La siguiente **“ORDENANZA PARA LA FACILITACIÓN DE TRÁMITES DE CONSTRUCCIÓN Y DE PROPIEDAD HORIZONTAL”**

### CAPITULO I

#### NORMAS GENERALES

**Art. 1.- DEL RÉGIMEN JURÍDICO EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES, DIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS.-** El régimen jurídico del control de construcciones, del procedimiento administrativo necesario para la obtención de los registros o autorizaciones de construcción, sean o no de vivienda; al igual que el régimen jurídico, el control, y el procedimiento en materia de división o fraccionamiento de predios es de competencia municipal, en consonancia con la legislación que regula a los gobiernos municipales.

El ejercicio de este control podrá ser contratado con terceros, para lo cual la Municipalidad de Guayaquil cumplirá las normas de rigor.

**Art. 2.- De la agilidad en materia de procedimientos administrativos.-** En función de la promoción del desarrollo

sustentable dentro del cantón, es deber de la Municipalidad de Guayaquil depurar sus procedimientos administrativos, en el marco de la Constitución y de la legislación aplicable, en orden a facilitar el ejercicio de los derechos ciudadanos. En este contexto por medio de la presente ordenanza se expiden normas orientadas a tal propósito.

**Art 3.- Autorización administrativa preliminar.-** Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado.

**Art. 4.- Requisitos para la autorización administrativa preliminar.-** Son requisitos para obtener la autorización para declarar un bien en régimen de propiedad horizontal:

- a) La acreditación de la propiedad de los bienes inmuebles, mediante un certificado otorgado por el registro de la propiedad.
- b) El proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos, mensuras y superficie, y alícuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes de conformidad con la Ley.

Cuando este trámite deba iniciar con posterioridad a la obtención de la autorización para la construcción del inmueble, a la petición inicial se ha de acompañar esta autorización.

**Art. 5.- Procedimiento para la autorización administrativa preliminar y declaración de sujeción al régimen de propiedad horizontal.-** El procedimiento para la

obtención de la autorización administrativa preliminar se sujeta a las siguientes reglas:

1. Efectuada la solicitud del interesado, la Municipalidad emitirá la certificación de que el proyecto de declaración de propiedad horizontal cumple con las normas técnicas aplicables, con el cual el órgano competente emitirá el acto administrativo resolutorio que contenga la autorización preliminar.

2. Extendida la autorización administrativa preliminar, el interesado debe realizar la declaración de sometimiento al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública. A la escritura pública únicamente se deberá agregar el certificado de propiedad, la autorización administrativa preliminar y el proyecto de propiedad horizontal autorizado.

3. La escritura de declaración debe ser inscrita en el registro de la propiedad, sin que para este propósito el servidor responsable requiera requisito adicional alguno.

4. Es responsabilidad del Registro de la Propiedad de Guayaquil remitir al órgano responsable del catastro, la información necesaria para que proceda con la actualización catastral respectiva que se debe efectuar, bajo responsabilidad del servidor público a cargo.

**Art. 6.- Variaciones.-** Las modificaciones que correspondan a la declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal deben seguir el mismo procedimiento al que se refiere el artículo precedente para obtener las autorizaciones administrativas preliminares.

Las variaciones en el protocolo y el registro públicos se efectuarán mediante las correspondientes marginaciones.

**Art. 7.-** Para la Transferencia de dominio respecto de los bienes inmuebles sometidos bajo el régimen de Propiedad Horizontal para su inscripción en el catastro

municipal en caso de no haberse concluido con todos los bienes comunes, deberá el interesado presentar garantía bancaria o un Fideicomiso idóneo con estipulaciones suficientes que garantice a la Municipalidad de Guayaquil el cumplimiento total de la obligación por parte del promotor. Ello en orden a precautelar los intereses de los ciudadanos.

## CAPITULO II

### DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES

#### Art. 8.- SERVICIOS POR LA WEB MUNICIPAL.-

##### De la Consulta sobre Normas.

Será obligatoria la consulta de las Normas de Edificación de un predio debidamente registrado en el catastro municipal previo al inicio de un trámite de aprobación; tal solicitud constituye un mecanismo que no autoriza la construcción.

Estas normas constituyen información previa para la realización de cualquier proyecto, las mismas que tendrán una vigencia específica -y para efectos del trámite- de 6 meses.

##### Autorización Municipal

Se deberá obtener autorización Municipal en los siguientes casos:

- a) Consulta previa
- b) Aprobación de fraccionamiento o fusión de solar, así como de proyecto urbanístico.
- c) Inicio de obra urbanística.
- c) Autorización de venta de solares.
- d) Recepción parcial o final de la urbanización.

##### De los Permisos de Edificaciones.

Se deberá tener autorización Municipal en los siguientes casos:

- a) Construcción de nuevas edificaciones (Construcción inicial).
- b) Ampliación, remodelación, reparación de edificaciones existentes.
- c) Modificación de planos.
- d) Registro catastral de la edificación.
- e) Inspección final.

**De las Obras menores.-** Las obras menores no requieren de aprobación de planos y pueden realizarse sin la supervisión de un profesional, bastando el aviso de Inicio de Obra a la Municipalidad de Guayaquil, salvo que se trate o comprenda construcción de losa.

Se denomina obra menor a todo aumento que no supere un área de 35 metros.

En ningún caso la obra menor podrá constituir una nueva unidad familiar.

Previo a la notificación de la obra menor al Municipio de Guayaquil, el interesado deberá obtener a través de la página web municipal las normas de construcción aplicables al caso, en tanto la obra implique construcción.

El propietario realizará la correspondiente notificación de Obra Menor, en la que describirá las obras a realizarse, señalando el inicio y la finalización de éstas. El sistema informático comunicará a la Dirección de Justicia y Vigilancia del particular

En la ejecución de la obra se deberán cumplir con todas las normas de construcción pertinentes; su incumplimiento acarreará la aplicación de las sanciones señaladas en el artículo 10 de esta ordenanza.

**De la solicitud de Prórrogas.-** Es factible el requerimiento a la Municipalidad de prórroga, la cual deberá ser debidamente motivada por parte del propietario o responsable técnico, el que deberá señalar el plazo requerido para terminar la construcción.

**Del cambio de Responsable.-** El propietario o responsable técnico comunicará al Municipio en forma inmediata el cambio del responsable técnico de la obra.

**Demoliciones.-** En el trámite de demolición son de obligatorio cumplimiento las normas y procedimientos técnicos y administrativos establecidos; el particular deberá ser comunicado a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, a través del Aviso pertinente, en el cual se identificará el predio según su código catastral y consignará el propósito de la demolición.

La información del sistema será trasladada a la Dirección de Justicia y Vigilancia para

que proceda de acuerdo a su competencia en caso de infracción.

### CAPÍTULO III

#### DE LA APLICACIÓN DE LA VENTANILLA ÚNICA

**Art. 9.-** Previo al ingreso de toda documentación requerida vía web y a la concesión de una aprobación de proyecto urbanístico, o en el evento de que la magnitud o particularidad de un proyecto arquitectónico o un régimen de propiedad horizontal requieran de informes técnicos y factibilidades de las Direcciones Municipales competentes y de determinadas entidades de servicios públicos vinculadas a la Municipalidad, la Subdirección de Edificaciones, Urbanizaciones y Uso de Suelo procederá de la siguiente manera:

a.- Convocará vía correo electrónico a una reunión de trabajo en la que asistirán representantes de las Direcciones de: Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales; Obras Públicas; y, Ambiente; así como, la Jefatura del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil; un representante de la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil; de la Dirección de Gestión de Riesgos, si fuere del caso, y las Gerencias de la Empresa Municipal de Alcantarillado de Guayaquil EMAPAG, y de Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA, concesionaria de la prestación de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado de Guayaquil, para que en el plazo máximo de **quince días** emitan un único informe conjunto dentro de sus correspondientes competencias, respecto a la solicitud requerida.

b.- Si dentro del plazo de los quince días antes referido uno o varios de los Directores Municipales o uno o varios de los funcionarios competentes de las entidades antes mencionadas, o sus delegados, no emitieren su pronunciamiento en un solo informe conjunto, dará lugar a que se considere de pleno derecho, informe favorable, sin perjuicio de las responsabilidades que corresponda.

El registro o permiso que otorgue la Municipalidad de Guayaquil es independiente y estará condicionado en su ejecución a la obtención de la respectiva

autorización de las empresas de servicios públicos de áreas no municipales, como los de electricidad y de telecomunicaciones, o la Dirección Nacional de Espacios Acuáticos-DIRNEA. La Municipalidad de Guayaquil en ningún caso será responsable por la falta de atención oportuna en la emisión de la autorización que corresponda aprobarse por otras instituciones u órganos.

Para empezar a construir debe contarse con dichas autorizaciones.

#### **Del requerimiento de garantías bancarias.-**

Se solicitará garantía bancaria a efectos de asegurar la terminación de obras previo a la autorización de venta en el caso de urbanizaciones, además para prevenir daños a terceros. El órgano custodio de tal garantía será la Dirección Financiera.

### **Capítulo IV**

#### **INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Art. 10.-** Los propietarios, representantes legales y responsables técnicos que obtuvieren cualquiera de los permisos municipales indicados en el Art. 2 de esta Ordenanza mediante el portal [www.guayaquil.gob.ec](http://www.guayaquil.gob.ec), serán sancionados en caso de incurrir en una o varias de las siguientes conductas:

a.- Proporcionar información o documentación errada que haya producido el engaño a la administración pública municipal.

b.- Proporcionar información o documentación desactualizada o errónea de tal manera que como producto de ello haya hecho creer a la Municipalidad de Guayaquil sobre una situación jurídica o fáctica irreal, tales como la propiedad del inmueble, hechos o usos falsos o irreales.

c.- Ejecutar todo tipo de obras: inicial, remodelación, ampliación y similares sin presencia o dirección técnica de profesional responsable.

d.- Las obras a las que aplica la necesidad de la dirección técnica son aquellas que van desde 36 metros cuadrados en adelante.

e.- Construir fuera de normas; construir excediendo área de edificación autorizada; ejecutar la obra en forma contraria a los planos y en general cualquier violación a las normas de edificación aplicables.

Esta infracción también se aplicará a los planes habitacionales de interés social.

En el caso de construcción fuera de norma, sin perjuicio de la multa aplicable, la sanción será la demolición de la obra, previo el pertinente procedimiento administrativo.

**Art. 11.-** En caso de que la Municipalidad de Guayaquil verifique alguna irregularidad en el proceso constructivo en relación con el permiso municipal aprobado, el comisario competente podrá ordenar sustentadamente la paralización inmediata de la obra previa notificación a la persona responsable de la construcción, facilitando para el efecto el derecho constitucional a la defensa.

La paralización inmediata de la obra será aplicable respecto de las conductas establecidas en el artículo anterior.

#### **POR PRIMERA VEZ**

Las infracciones cometidas por primera vez serán sancionadas de la siguiente manera:

a) **URBANIZACIONES**

Para el caso de urbanizaciones la sanción será de:

- 88 Salarios Básicos Unificados

b) **EDIFICACIONES**

Para el caso de edificaciones

- 14 Salarios Básicos Unificados  
Obras desde 61 m2 a 100m2

- 20 Salarios Básicos Unificados  
Obras desde 101,0m2 a 150m2

- 26 Salarios Básicos Unificados  
Obras desde 151,0m2 a 200m2

- 29 Salarios Básicos Unificados  
Obras desde 201,0m2 a 300m2

- 58 Salarios Básicos Unificados  
Obras desde 301,0m2 a 400m2

- 73 Salarios Básicos Unificados  
Obras desde 401,0mt2 o más.

La comprobación de la falta cometida por primera vez conllevará además la

inhabilitación de la clave municipal que le permite acceder a los servicios en línea, por un lapso de un (1) año, al propietario, representante legal y responsable técnico.

En caso de que sustentadamente se verifique la presentación de información o documentación con indicios de falsedad o adulteración el órgano competente remitirá la documentación necesaria a la Dirección de Asesoría Jurídica para la presentación de la correspondiente denuncia, previa la valoración correspondiente.

## REINCIDENCIA

La reincidencia en la comisión de alguna de las infracciones antes señaladas conllevará la inhabilitación al responsable técnico de la clave que le permite acceder a los servicios en línea por 5 años como patrocinador de trámites en esta Municipalidad.

Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones y de las acciones que correspondan en el ámbito civil, administrativo y penal.

En cualquiera de estos casos de suspensión, una vez cumplido el plazo que corresponde podrá iniciarse el trámite en línea según el proceso establecido para el informe técnico u obtención del permiso municipal.

Así mismo en caso de reincidencia quedará inhabilitado el código catastral del predio donde esté la obra que infringe la norma. No pudiendo utilizarse la aplicación vía web o solicitudes relacionadas a la obra.

Se precisa que la mora en el pago de los valores correspondientes impuestos por la Municipalidad de Guayaquil dará lugar al ejercicio de la jurisdicción coactiva. El pago de las multas no sustituye la paralización ni el trámite de demolición.

## CAPITULO V

### Art. 12.- DEL PROCESO.-

Toda autorización municipal es emitida previa solicitud del propietario o representante legal o convencional bajo la responsabilidad técnica de un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil, acorde a la Normativa aplicable vigente. Las obras

menores no necesitan autorización previa, salvo que comprendan construcción de losa.

Los controles en función de las autorizaciones emitidas darán lugar, si fuere del caso, previo los procedimientos legales exigibles, a la determinación de responsabilidades y a la revocatoria fundamentada de la autorización administrativa con responsabilidad directa del propietario y/o representante legal y responsable técnico.

## DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.-** La documentación e información exigidas en la página web de la Municipalidad de Guayaquil será la preestablecida en ordenanza en el ámbito municipal. En todo caso, la información que debe presentarse debe ser completa.

**SEGUNDA.-** Para el caso del trámite relativo al desarrollo de urbanizaciones, antes de su inicio el promotor debe pedir ser recibido con sus asesores o profesionales especializados de apoyo en audiencia a efectos de que dicho promotor y sus acompañantes puedan presentar la información del proyecto a los Directores Municipales y a los delegados de las entidades de servicio vinculadas con la Municipalidad de Guayaquil. En dicha audiencia tales Directores y los delegados deberán responder las preguntas que le fueren planteadas, y efectuar las recomendaciones y proveer la información pertinente que requiera el promotor.

**TERCERA.-** Si el Municipio realizara observaciones o requerimientos respecto de la documentación presentada por el promotor inmobiliario, y éste las responde, no podrá volver a hacerse nuevas observaciones o peticiones adicionales.

Si la observación o requerimiento no es atendido satisfactoriamente, el usuario deberá iniciar nuevamente el trámite.

## DISPOSICIÓN REFORMATIVA ÚNICA

***Sustitúyase el artículo 61 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, por el siguiente texto:***

**“Art. 61.- Obras Menores sin Exigencia de Registro de Construcción.-** Las obras menores no requieren de aprobación de planos y pueden realizarse sin la supervisión de un profesional, bastando el aviso de inicio de obra. Corresponden a obras menores:

1.- En cualquier zona, aumento en planta baja o en cualquier piso, por una sola vez, y hasta treinta y cinco metros cuadrados de construcción.

2.- Reparación, modificación o cambio de techos, e impermeabilización y reparación de azoteas, sin aumentar sus dimensiones, y no se afecten componentes estructurales.

3.- Construcción de cisternas y fosas sépticas sin afectar elementos estructurales.

4.- Apertura de ventanas o puertas, o levantamiento de pared exterior.

5.- Reposición y reparación de entrepisos, paredes, tumbados, sin afectar elementos estructurales; limpieza, resanes, pintura y revestimiento en fachadas.

6.- Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales excepto en áreas regeneradas, cuando no se requiera de muros de contención; ejecución de jardinerías; construcción de cerramientos y bardas; colocación de rejas de seguridad.

7.- Construcciones temporales para uso de oficina, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidos los servicios sanitarios.

8.- Obras exteriores a una edificación, tales como: caminerías, cerramientos de medianerías, fuentes de agua, piscinas, cubiertas para garajes y canchas deportivas.

9.- Pintar las fachadas y realizar enlucidos de culatas.”

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Las Direcciones Municipales competentes y las instituciones de servicio público que

intervienen en los procesos de aprobación de proyectos inmobiliarios deberán, en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de la presente ordenanza, elaborar y aprobar un informe estándar a utilizarse en el que se deberán incluir las observaciones propias y comunes respecto de los pertinentes proyectos inmobiliarios, sin perjuicio de que, motivadamente, si el caso lo amerita, en proyectos específicos, reformen el contenido estándar de los informes a que se refiere la presente disposición.

#### **DISPOSICIÓN GENERAL**

Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre cualesquiera otras normas del mismo rango normativo o inferior, que se le opongan de manera expresa o tácita.

**VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil).

**DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2015.**

Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Dr. Vicente Taiano Basante  
SECRETARIO DE LA M.I.  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**CERTIFICO:** Que la presente “**ORDENANZA PARA LA FACILITACIÓN DE TRÁMITES DE CONSTRUCCIÓN Y DE PROPIEDAD HORIZONTAL**”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas seis y veintisiete de agosto del año dos mil quince, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 31 de agosto de 2015

Dr. Vicente Taiano Basante  
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **“ORDENANZA PARA LA FACILITACIÓN DE TRÁMITES DE CONSTRUCCIÓN Y DE PROPIEDAD HORIZONTAL”** y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Guayaquil, 31 de agosto de 2015

Jaime Nebot Saadi  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, de la presente **“ORDENANZA PARA LA FACILITACIÓN DE TRÁMITES DE CONSTRUCCIÓN Y DE PROPIEDAD HORIZONTAL”**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los treinta y un días del mes de agosto del año dos mil quince.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 31 de agosto de 2015

Dr. Vicente Taiano Basante  
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**