

ACTUALIZA TU EDIFICACIÓN Y USO DE SUELO EN SIMPLES PASOS

Con tu edificación regularizada

- Evitarás multas
- Podrás ser **sujeito de crédito** en entidades bancarias
- Podrás **legalizar tu negocio**
- Podrás **obtener los permisos** de funcionamiento por la actividad comercial

La nueva ordenanza sirve para registrar edificaciones existentes y regular los negocios en funcionamiento

¿QUIÉNES PUEDEN APLICAR?



CASO 1

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



CASO 2

Establecimientos donde se ejerzan actividades diferentes a las registradas en el Sistema de Catastro; siempre y cuando se hayan ejercido durante los últimos 5 años contados a partir del 3 de agosto del 2020.



CASO 3

Edificaciones concluidas con registro de construcción vigente, siempre y cuando el registro de construcción haya sido aprobado hasta el 3 de agosto del 2020.



CASO 4

Edificaciones concluidas con registro de construcción caducado que se encuentren registrados o no en el catastro municipal.

RECUERDA:

Una edificación concluida es aquella que se encuentra en estado habitable (enlucida, puertas, ventanas, servicios básicos).

¿QUÉ VAS A NECESITAR PARA REALIZAR EL TRÁMITE?

Estos son los requisitos mínimos:

1. Usuario y contraseña de tu **Cuenta Municipal** para ingresar al sistema de trámites en línea. Si no la has creado aún debes ingresar a <https://www.guayaquil.gob.ec/> dale clic a Servicios en línea Mi cuenta y regístrate para crearla.
2. **Fotografías (mínimo 3)** de la fachada de la edificación (formato jpg, o pdf.)
3. Escritura o Historial de dominio actualizado. (Lo puedes solicitar en el **Registro de la Propiedad** o vía online <https://www.rpguayaquil.gob.ec/>)
4. Documentos que acrediten el funcionamiento del local por al menos 5 años consecutivos (**ej. Facturas, contrato de arrendamiento, RUC, etc.**)
5. Esquema legible (**proyección del terreno y sus áreas edificadas**) y **acotado (medidas)** de las edificaciones que posee el predio por pisos.

*Encontrarás ejemplos del punto 5 al reverso

¿CÓMO REALIZARLO?

1. Ingresas con tu usuario y contraseña 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 **Trámites;**



la opción Trámites Edificaciones **TRÁMITES EDIFICACIONES**

4. Dale clic a **Solicitud de Regularización**

SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN

5. Deberás adjuntar **los requisitos mínimos.**

Automáticamente se registrará tu solicitud y será revisada por un técnico.

Una vez aprobada, llegará una notificación a tu correo electrónico y se generará el CEP (comprobante electrónico de pago) para que puedas cancelar los valores en cualquiera de los canales de pago autorizados.



¿CUÁLES SON LAS MULTAS A CANCELAR?

MULTAS		
actualización	Periféricas	Demás sectores de la ciudad
Hasta 500 m2	10% SBU	10% SBU
Mayor a 500 m2 hasta 1000 m2	100% SBU	200% SBU
Mayor a 1000 m2	200% SBU	400% SBU

*SBU: sueldo básico unificado

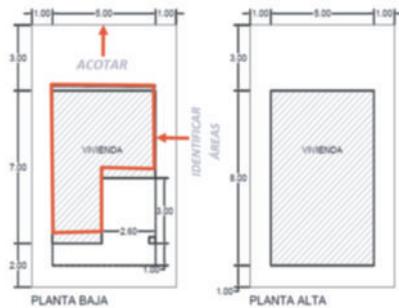
¿QUÉ ES UN ESQUEMA LEGIBLE Y SU ACOTADO?

- El **Esquema legible** es la **proyección y gráfica** del terreno con sus áreas edificadas.
- El **Acotado** se le llama a las **medidas del terreno** y edificación a presentar.

EJEMPLOS DE ESQUEMA LEGIBLE Y ACOTADO

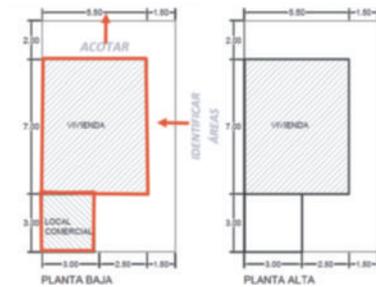
CASO 1:

ACTUALIZACIÓN POR AUMENTOS EN LA EDIFICACIÓN



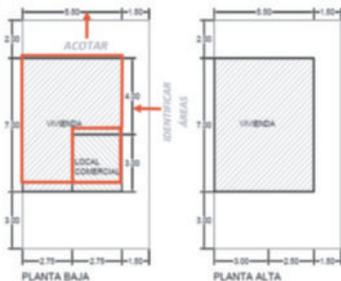
CASO 2:

ACTUALIZACIÓN DEL USO DE SUELO DE LA EDIFICACIÓN



CASO 3:

ACTUALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y USO DE SUELO



TOMA EN CUENTA LAS SIGUIENTES RESTRICCIONES EN CASO DE TENER SALIENTES O 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 deberás solicitar un informe de CNEL y presentarlo junto a tu solicitud.

Que el voladizo no supere el 50% del ancho de la acera frente a calles vehiculares, y no podrán superar el 1.20 metros.

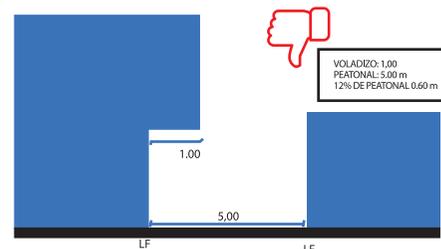
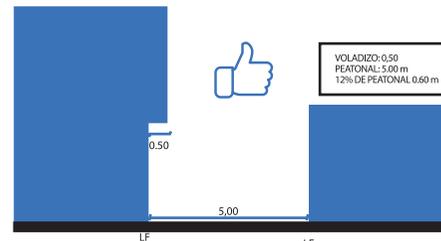


- La altura mínima del voladizo no podrá ser menor a 2,60 metros medidos desde la acera.

voladizo

Altura mínima 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.



¿QUIÉNES NO PODRÁN APLICAR A LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES?

- Quienes ocupen la **vía pública** (salvo excepciones del Art. 8) o propiedad privada de terceros
- Que se encuentren **Bajo el régimen de propiedad horizontal**.
- Quienes 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**.
- Quienes se encuentren **invadiendo la zona del soportal**.
- Edificaciones que se encuentren en **estado vetusto** (Puedes solicitar la inspección a al MIMG).
- Edificaciones donde el **área del solar exceda el 2%** del error técnico comparado con la escritura. (En caso de superar el porcentaje de error técnico tendrá que antes de acogerse a la Ordenanza hacer el trámite de rectificación de linderos y medida o compra de excedente en Catastro)
- Que se encuentren en **predios no legalizados** (salvo los casos que se encuentren en proceso de legalización municipal)

¿QUIÉNES NO PODRÁN REGULARIZAR SU USO DE SUELO O ACTIVIDAD COMERCIAL?

Los establecimientos destinados a las siguientes actividades:

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 en el caso de mercados mayoristas deberá ser un radio de 8 manzanas.

Para **mayor información contáctanos** a nuestro call center al 4-259-4800 Opción 1.
INFO@GUAYAQUIL.GOB.EC

