

## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

### MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

(MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

#### **ORDENANZA PARA LA IDENTIFICACIÓN PREDIAL CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DEL ÁREA URBANA Y DE LAS CABECERAS DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL.**

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados "La generación de condiciones que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución a través de la creación y funcionamiento de sistemas de protección integral de sus habitantes";
- Que,** el Art. 5 del COOTAD, establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados comprende "el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes";
- Que,** el Art. 7 del indicado código establece la facultad normativa de los concejos municipales para "dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial";
- Que,** la falta de identificación de los inmuebles de esta ciudad limita que las instituciones de primera respuesta como Bomberos, Policía, Comisión de Tránsito, Cruz Roja y otras lleguen oportunamente a los sitios donde se han producido incidentes; y,
- Que,** siendo el código catastral la identificación única de los bienes inmuebles localizados en el cantón Guayaquil, es necesario que el mismo sirva de orientación a la comunidad y a las instituciones antes mencionadas al estar debidamente colocado en los predios.

En ejercicio de la facultad normativa establecida en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador,

## **EXPIDE:**

La siguiente **"ORDENANZA PARA LA IDENTIFICACIÓN PREDIAL CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DEL ÁREA URBANA Y DE LAS CABECERAS DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL."**

### **Capítulo 1 Disposiciones Generales**

#### **Art.1 OBJETO.-**

La presente Ordenanza establece normas que regulan la identificación y localización de los predios mediante la aplicación del código catastral asignado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Guayaquil.

#### **Art.2 ÁMBITO.-**

Las presentes normas se aplicarán dentro del área urbana de la ciudad de Guayaquil, y en las cabeceras de las parroquias rurales del cantón Guayaquil. En lo sucesivo, los desarrollos urbanísticos que se realizaren en dicho ámbito atenderán obligatoriamente las presentes disposiciones.

#### **Art.3 DE LA IDENTIFICACIÓN PREDIAL.-**

Todos los inmuebles ubicados en el ámbito que señala el Art. 2 de esta Ordenanza, deberán usar como número de identificación predial (solar y/o inmueble) el código catastral, asignado por la Municipalidad de Guayaquil en el comprobante vigente de pago del impuesto predial. Lo anteriormente indicado cumpliendo requisitos, procedimientos y disposiciones establecidas en la presente norma. El código también se puede obtener a través de una solicitud por escrito a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro.

### **Capítulo 2 Disposiciones Particulares**

#### **Art.4 DEFINICIONES.-**

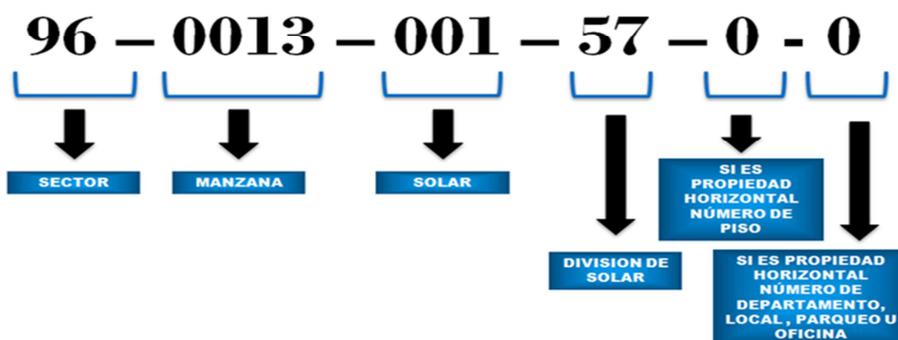
##### **4.1. Certificado de Nomenclatura Predial.-**

Documento otorgado por la Municipalidad de Guayaquil a través de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR).

##### **4.2. Código Catastral.-**

Es la identificación única y no repetible que se asigna a cada predio o edificación incluyendo aquellos en régimen de propiedad horizontal requerido para cualquier trámite municipal que tenga que ver con el predio. Dicho de otro modo, es la nomenclatura predial asignada a cada solar con edificación o no, de orden numérico conformado por varios datos que contienen identificación del sector, la manzana y solar que tienen relación directa con la ubicación en la cartografía del cantón Guayaquil y otros componentes del catastro que integran la base jurídica y técnica de la Municipalidad de Guayaquil. A continuación el detalle del código catastral:

## CÓDIGO CATASTRAL



### 4.3. Domicilio.

Para efecto de la aplicación de esta Ordenanza, se entiende por domicilio a todo sitio correspondiente a un predio o bien inmueble de uso residencial u otro (comercial, industrial, administrativo, prestaciones de servicios, salud, educacional, institucional, recreativo, y demás) el cual debe ser identificado para su ubicación o localización inmediata referido a un código catastral identificado mediante la instalación de una placa con nomenclatura predial de acuerdo al diseño y características técnicas aprobadas por la Municipalidad de Guayaquil.

### 4.4. Edificación.-

Es toda construcción, sea temporal o permanente, destinada a satisfacer las necesidades y actividades humanas.

**4.5. Inmueble:** Se consideran inmuebles todos aquellos bienes raíces, los cuales deben ser inscritos en el *registro de bienes inmuebles* (Registro de la Propiedad).

**4.6. Nomenclatura Predial:** El sistema de nomenclatura predial que permite la identificación y numeración de todos los solares, residencias y domicilios mediante la instalación de una placa codificada catastralmente según diseño autorizado por la Municipalidad de Guayaquil.

**4.7. Placas de nomenclatura predial:** elemento de identificación autorizada por la Municipalidad de Guayaquil, según ubicación, diseño y características técnicas dispuesta en la presente Ordenanza, la misma que tiene carácter obligatoria para los propietarios de predios o edificaciones (existentes o nuevas –concluidas o no-), inquilinos o representantes legales de los mismos, en cuanto a su instalación como en el mantenimiento preventivo y correctivo de la placa.

**4.8. PLACA DOMICILIARIA:** Identificador numérico único, asignado a un predio con o sin edificación, que contendrá datos catastrales registrados en la Municipalidad de Guayaquil, de acuerdo a los siguientes diseños según sea el caso:

**4.8.1. Placas en bienes inmuebles medianeros en general:** La placa predial está conformada por tres (3) datos numéricos separados por un guion: el sector, la manzana y el solar, como se muestra a continuación:



**4.8.2. Placas en bienes inmuebles esquineros en general:** Por cada frente de fachada o cerramiento de un predio esquinero, la placa predial estará conformada por los tres (3) datos numéricos (sector, manzana y lote) separados por un guión y en la parte inferior, el nombre de la vía sobre la cual se encuentre el acceso principal al solar:



En conjuntos residenciales que no estén en Régimen de propiedad horizontal la placa deberá incluir el nombre o denominación del conjunto residencial y en la parte inferior la denominación de la vía sobre la cual se encuentra el conjunto residencial desde su acceso principal. Cada predio deberá tener su respectiva identificación con el código predial catastral.

**4.8.3. Placas en bienes Inmuebles en propiedad horizontal matriz o en solar dividido:** Además del código de sector, código de la manzana y código del solar, va el código de la división, como se muestra a continuación:



**4.8.4. Placas en bienes en propiedad horizontal:** Además del código de la manzana, código del solar, código de la división, va el código del piso y el código del departamento, como se muestra a continuación:



**4.8.5. Bienes en conjuntos habitacionales cerrados:** A más de la placa que aplique cada propiedad domiciliaria o equipamiento según la ubicación del predio y registro del bien inmueble, el cerramiento perimetral que conforma la ciudadela o urbanización privada, exhibirá una identificación adicional por cada sitio de acceso vehicular o peatonal, como se indica en este gráfico ilustrado.



Se aplicará a los conjuntos residenciales que estén incorporados al Régimen de propiedad horizontal. La placa contendrá el código matriz conformado por campos numéricos separados por un guión y en la parte inferior la denominación de la vía

#### **4.9. Sitio web de la Municipalidad de Guayaquil.-**

Es el sitio [www.guayaquil.gob.ec](http://www.guayaquil.gob.ec) donde el usuario podrá consultar a través del Internet la información relacionada a esta normativa para la identificación catastral de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales rurales del cantón Guayaquil.

### **Art.5.- PLACA DOMICILIARIA con nomenclatura predial.-**

Cada predio o bien inmueble tendrá por frente de fachada instalada una placa domiciliaria de acuerdo a las características y especificaciones técnicas descritas en la presente Ordenanza.

Bajo ningún aspecto esta señalización domiciliaria catastral podrá estar pintada o colgada en sitios del edificio o cerramiento que no estén establecidos por esta Ordenanza, o que incumpla con la ubicación señalada en el Certificado de Nomenclatura Predial.

#### **5.1. Especificaciones técnicas:**

**5.1.1. Materiales.-** La placa deberá ser elaborada de un material resistente y duradero, de preferencia material acrílico (PVC) de 3 mm. de espesor.

**5.1.2. Color.-** La placa será de color contrastante entre la pintura del fondo y de las letras mayúsculas o números que permitan su lectura a prudente distancia, con fondo en color azul (Código # 0000FF) y letras rotuladas en color blanco reflectivas (Código # FFFFFFF).

#### **5.1.3. Dimensiones:**

El tamaño de la placa así como de los números y/o letras serán los siguientes:

<p><b>En bienes inmuebles medianeros</b></p>	
<p><b>En bienes inmuebles esquineros</b></p>	

## 5.2. Ubicación y altura de colocación de Placas.-

Las placas de identificación del predio o edificación deberán ser instaladas en un lugar visible, en la parte exterior de la fachada o cerramiento, sobre el lado derecho contiguo al ingreso principal al predio.

Estos elementos de identificación domiciliaria estarán fijos, a una altura no menor de dos metros (2.0m.) ni mayor de dos metros y medio (2.50mts).

Se atienden además las siguientes ubicaciones:

**5.2.1.** Cuando un predio no tenga un acceso definido, la placa se instalará en la mitad de su frente.

**5.2.2.** Si un predio tiene frentes sobre varias vías públicas, cada frente llevará la placa de identificación domiciliaria con el código catastral correspondiente.

**5.2.3.** En los sectores comerciales y demás edificaciones con varios ingresos y salidas se asignará nomenclatura e instalará la placa a todos y cada uno de los accesos de los predios.

**5.2.4.** Los accesos localizados exactamente en los ángulos de las esquinas, serán identificados sobre la vía de mayor jerarquía adyacente o próxima.

**5.2.5.** Los cerramientos de malla con registro visual que impidan una óptima fijación de la placa esta irá sobre la parte fija de la pared, dintel o pilar cuyo sitio sea totalmente visible.

**5.2.6.** Otros casos deben ser consultados a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, quién emitirá el correspondiente Certificado de Nomenclatura Predial señalando la ubicación de la placa.

### **5.3. Fijación de la(s) placa(s):**

En fachadas o cerramientos frontales las placas se sujetarán a superficies fijas, en sitios claramente visibles, con elementos de anclajes anticorrosivos o tratados con una capa de material inoxidable que garantice su duración a más de una instalación permanente que sea resistente a los agentes atmosféricos (viento, lluvia y sol).

## **Capítulo 3 Responsabilidades y Sanciones**

### **Art.6 Responsabilidades.-**

#### **6.1. Municipio de Guayaquil.-**

**a.** De la implementación y control de la correcta aplicación de esta Ordenanza son responsables las Direcciones de Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR); Obras Públicas Municipales (OO.PP.MM); Uso del Espacio y Vía Pública (DUEVP); y, Justicia y Vigilancia (DJV).

**b.** De la actualización del Sistema Municipal de Recaudación, se encarga la Dirección de Informática.

#### **6.2. Propietario del predio o inmueble.-**

El propietario del predio está obligado a señalar claramente su bien inmueble de acuerdo a la codificación establecida por la Municipalidad, por lo que a partir de la publicación de la presente Ordenanza, en un **plazo de noventa (90) días** calendario, todos los predios edificados o no, deben estar señalizados de acuerdo a la identificación domiciliaria catastral que corresponda.

Se responsabiliza a los propietarios de los predios, a sus inquilinos o representantes legales por el cumplimiento de las disposiciones establecidas en esta Ordenanza. Además, se los responsabiliza del mantenimiento preventivo y correctivo de cada placa de identificación domiciliaria que les corresponda.

### **6.3. Propietarios o Promotores de las nuevas urbanizaciones.-**

No podrá aprobarse planos definitivos de nuevas urbanizaciones, sin que previamente exista un informe favorable de la Comisión Municipal de denominación de calles.

### **Art.7. INFRACCIONES Y SANCIÓN.-**

**7.1.-** A efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, se consideran infracciones las siguientes:

- a)** La no instalación de la placa dentro de los plazos determinados en la presente ordenanza.
- b)** La instalación o exhibición del código catastral incorrecto.
- c)** La identificación de predio en solar que haya sido subdividido o unificado sin aprobación municipal.
- d)** La falta de mantenimiento de la placa e incumplimiento de las características técnicas autorizadas y aprobadas.

El incurrir en cualquiera de las infracciones anteriormente descritas, originará que la Municipalidad de Guayaquil, a través de un Comisario Municipal, previa aplicación del debido proceso imponga una sanción al propietario del predio, equivalente al uno x mil (1 x 1000) del valor de la propiedad que el catastro registre.

La multa pecuniaria impuesta al infractor debe ser cancelada en las ventanillas de la Dirección Financiera Municipal en un **plazo no mayor a 7 días laborables**.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

#### **PRIMERA.-**

Las Direcciones Municipales que tienen competencia en la aplicación de esta norma, en un **plazo de 60 días** calendario, deberán establecer los procedimientos administrativos, de control operativo (notificaciones escritas) y acciones legales que sirvan para dar cumplimiento a las normas dispuestas en la presente ordenanza.

#### **SEGUNDA.-**

En un **plazo de 60 días** calendario los propietarios de los predios que no tengan identificación catastral y por lo tanto no puedan identificar el bien inmueble, deben solicitar a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR), el registro del mismo en el catastro municipal.

#### **TERCERA.-**

En un **plazo de 90 días** calendario los propietarios, inquilinos o representantes legales de predios edificados o no, que se encuentren en la ciudad y cabeceras parroquiales del cantón Guayaquil, deberán instalar la respectiva placa de identificación domiciliaria.

Vencidos los plazos señalados para el cumplimiento de estas disposiciones, la DJV a través de una de las Comisarías Municipales procederá conforme a derecho, observando el procedimiento sancionador previsto en el COOTAD, aplicando los valores pertinentes por concepto de sanción.

**DEROGATORIA**

Deróganse todas las disposiciones que se opongan a las normas que constan en la presente Ordenanza.

**VIGENCIA**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS DÍAS .....