

CONCEJO



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 17 JUN 2024  
Memorando No. DAJ-IJ-2024- 004632

Señor  
Aquiles Alvarez Henriques  
ALCALDE DE GUAYAQUIL  
En su despacho. -

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
SECRETARIA MUNICIPAL  
**RECIBIDO** GB

17 JUN 2024 HORA 8:51  
FIRMA 5628

Asunto: SMG-AAA-2024-09868

De mi consideración:

En atención al oficio de la referencia, mediante el cual se remite para revisión y análisis de esta Procuraduría Síndica Municipal, copia del Memorando Nro. DUMCE-2024-14205 de fecha 14 de junio de 2024, suscrito electrónicamente por el Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, con el cual adjuntó el proyecto de "CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO"; al respecto, cúmpleme informar lo siguiente:

**I. ANTECEDENTES. -**

1.1. Con el Memorando Nro. DUMCE-2024-14205 de fecha 14 de junio de 2024, suscrito electrónicamente por el Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones trasladó a la Máxima Autoridad Municipal -para el procedimiento legislativo correspondiente-, el memorando No. MEMO-DUMCE-CEM-2024-8933 de fecha 14 de junio de 2024, suscrito electrónicamente por el Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales y Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero, ambos de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones; quienes indicaron lo siguiente: (...) Con estos antecedentes, a fin de acoger las peticiones de la ciudadanía, quienes muestran su preocupación por la fecha límite, se ha elaborado el borrador de la "Cuarta reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones concluidas que no cuentan con Inspección Final y/o Registro Catastral y con Uso de Suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro", particularmente prorrogando la vigencia de acogerse a la actualización catastral, mismo que se adjunta a la presente para que a través de su intermedio se disponga la revisión y análisis de la misma por parte de la Procuraduría Síndica Municipal, para posterior conocimiento y aprobación del M. I. Concejo Municipal, toda vez que el mismo es técnica y legalmente procedente, por encontrarse enmarcado a lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente. (...).



1.2. Mediante **Memorando No. DPE-2024-0229** de fecha 14 de junio de 2024, suscrito electrónicamente por el Director General de Planificación Estratégica, con relación al proyecto de reforma, indicó lo siguiente: (...) *Se observa que el proyecto de ordenanza busca extender el plazo de la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro, hasta el 30 de junio de 2025, debido al incremento de solicitudes registradas en fechas próximas al vencimiento del plazo que se encuentra en la ordenanza vigente. En conclusión, el proyecto de ordenanza es procedente por cuanto no se ven perjudicados los servicios municipales y se busca tener una mayor cobertura del catastro a través de la ampliación del plazo para que la ciudadanía sigue accediendo al trámite de regularización desde la Dirección General de Urbanismos, Movilidad, Catastro y Edificaciones. (...).*

1.3. Mediante **Memorando No. DIR-EJ-2024-0090** de fecha 14 de junio de 2024, suscrito electrónicamente por el Director General de Gestión Ejecutiva (E), respecto del proyecto de reforma, indicó lo siguiente:

(...)

**PRONUNCIAMIENTO RESPECTO AL PROYECTO DE "CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRA DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO".**

*De la revisión del proyecto de ordenanza y sus anexos, se corrobora que, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, cuenta con el informe técnico legal, con el que se sustenta la necesidad de acoger las peticiones de la ciudadanía respecto a la fecha límite prevista en la tercera reforma a la ordenanza, cumpliendo así con el proceso de regularización y actualización catastral, debidamente suscrito por el Coordinador General de Control de Edificaciones y Control Minero 2 y el Coordinador General de Control y Procesos Legales 2.*

*De igual manera, se verifica que el informe de necesidad contempla el análisis realizado de los trámites ingresados durante la vigencia de la ordenanza, lo que permite advertir que la ciudadanía se encuentra preocupada e interesada por regularizar las edificaciones y actividades comerciales que funcionan en sus predios, en consecuencia, además de lograr la actualización del catastro municipal, también se ha cumplido con el objetivo recaudatorio en relación con el pago de los impuestos prediales y de la tasa de habilitación por las actividades comerciales regularizadas.*

*En este sentido, con el objetivo de seguir contribuyendo a la gestión eficiente de los recursos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, y reafirmando la necesidad de actualizar y organizar el catastro municipal de edificaciones, así como la urgencia de regularizar las actividades comerciales en el cantón Guayaquil, de acuerdo con el uso de suelo de los predios donde se ejercen, es imperativo continuar ofreciendo facilidades y extender la vigencia de la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones Concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral, y que tienen un uso de suelo diferente al que consta en el sistema de catastro. (...).*

## **II. NORMATIVA JURÍDICA APLICABLE. -**

- 2.1 La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 85 numeral 1, establece que las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y se formularán bajo el principio de solidaridad.
- 2.2 El numeral 2 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que, el sector público está comprendido -entre otros- por las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.
- 2.3 La Constitución de la República determina en el artículo 226 que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.
- 2.4 La Constitución de la República determina en el artículo 229 que serán servidores públicos todas las personas que en cualquier forma o a cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad dentro del sector público.
- 2.5 El artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.
- 2.6 El artículo 238 de la Constitución de la República indica que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.
- 2.7 El artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- 2.8 La Constitución de la República establece en el artículo 253 que cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por el alcalde y los concejales elegidos por votación popular; siendo el alcalde la máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente.
- 2.9 El artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos municipales tendrán entre otras competencias exclusivas las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

- 2.10** El artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.
- 2.11** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil o GADM-G) es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, con capacidad para realizar los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y competencias, al tenor de lo establecido en el artículo 53 del COOTAD.
- 2.12** El artículo 55 letras a), b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal la de planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- 2.13** El artículo 57 letra a) del COOTAD establece que al Concejo Municipal le corresponde -entre otras cosas- lo siguiente: a) el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.
- 2.14** En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 60 letras a) y b) del COOTAD, le corresponde al alcalde ejercer la representación legal del GADM-G; así como ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.
- 2.15** El artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; siendo obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.
- 2.16** Es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales y su actualización, como base para la planificación territorial y seguridad jurídica del derecho de propiedad en el cantón.
- 2.17** Mediante Gaceta Oficial No. 17 del 19 de junio de 2020 se publicó la "Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro", cuyo objeto es actualizar la información del sistema catastral del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, respecto a las edificaciones y los usos de suelo de los establecimientos que se encuentren en los casos detallados en su artículo 1, cuya vigencia inició el día 03 de agosto de 2020.

- 2.18** A través del Cuarto Suplemento No. 420 del Registro Oficial de fecha 29 de marzo de 2021 se publicó la "Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro", en cuyo artículo 14 se estableció que su vigencia se mantendrá hasta el 02 de agosto de 2022.
- 2.19** En el Registro Oficial Suplemento No. 96 de fecha 01 de julio de 2022 se publicó la "Primera Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro", en cuyo artículo 7 se reforma entre otros el artículo 14 relativo a la vigencia de la Ordenanza, estableciéndose que la misma se mantendrá hasta el 02 de agosto de 2023.
- 2.20** En el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 982 de fecha 01 de agosto de 2023 se publicó la "Segunda Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro", que entre otros reformó el artículo 14 relativo a la vigencia de la Ordenanza, estableciéndose que la misma se mantendrá hasta el 31 de diciembre de 2023.
- 2.21** En el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 1207 de fecha 26 de diciembre de 2023 se publicó la "Tercera Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro", que reformó el artículo 14 relativo a la vigencia de la Ordenanza, estableciéndose que la misma se mantendrá hasta el 30 de junio de 2024.

### III. CRITERIO JURÍDICO. –

En el marco de lo expuesto, esta Procuraduría Síndica Municipal remite revisado jurídicamente el proyecto normativo presentado por la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones; y, considera que no existe impedimento de carácter jurídico para que la Máxima Autoridad Municipal -de considerarlo pertinente- traslade el proyecto de la **"CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO"** a consideración del Cuerpo Edilicio para su conocimiento y resolución de conformidad con lo dispuesto en los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo establecido en los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Atentamente,

  
Ab. Francisco Mendoza Vélez  
**PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**

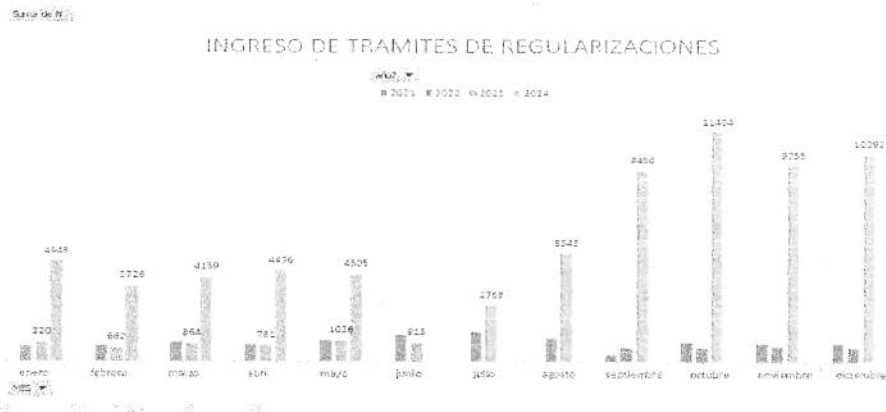
|                |  |
|----------------|--|
| Elaborado por: | Ab. Crithian Romero M. – Coordinador Técnico 2 de Normativa  |
| Adjunto:       | Expediente 17/06/2024  |
| Cóy copia:     | Ab. Felipe Cabezas-Klaere, SECRETARIO DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL / SECRETARÍA GENERAL |



**EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL  
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

- a) Mediante el Memorando Nro. **DUMCE-2024-14205** de fecha 14 de junio de 2024, suscrito electrónicamente por el Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones trasladó a la Máxima Autoridad Municipal el memorando No. MEMO-DUMCE-CEM-2024-8933 de fecha 14 de junio de 2024, suscrito electrónicamente por el Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales y Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero, ambos de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones; quienes indicaron lo siguiente:

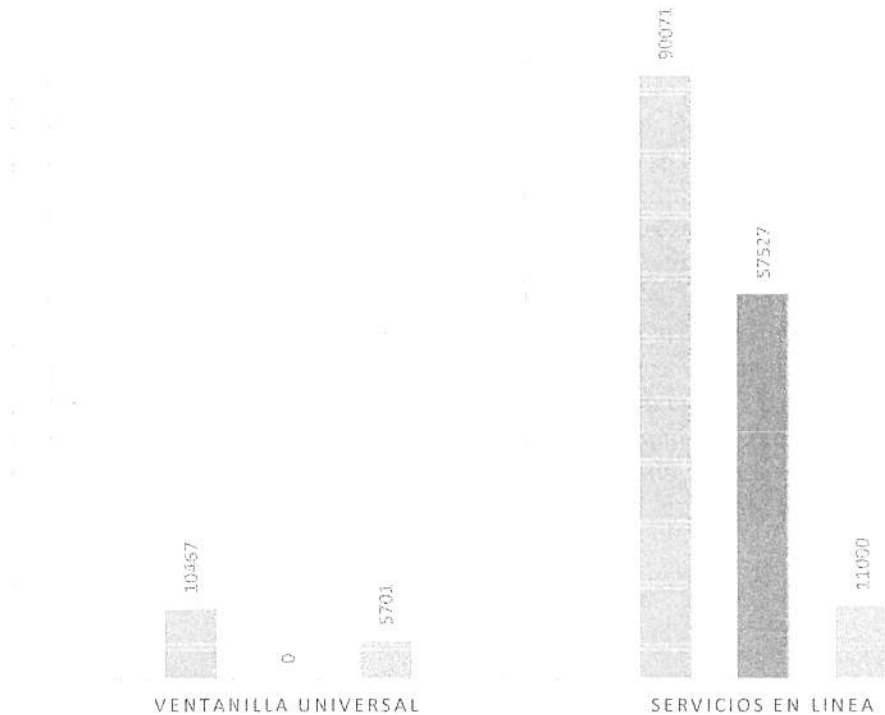
*(...) Desde la entrada en vigencia de la "Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones concluidas que no cuentan con Inspección Final y/o Registro Catastral y con Uso de Suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro" publicada el 19 de junio de 2020, en el Cuarto Suplemento N° 420-Registro Oficial; hasta la presente fecha, han ingresado **10.467** solicitudes de regularización por ventanilla universal y **90.071** por servicios en línea, proceso que actualmente corresponde atender a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.*



*Del total de solicitudes ingresadas, se han atendido **32.544** y aprobado alrededor de **16.701** para actualización de edificación, uso de suelo y ambas por haber cumplido con el objeto, condiciones y requisitos previstos en la referida ordenanza y sus reformas con respecto a edificaciones que están concluidas y que presentan documentación actual, veraz y cierta; así mismo por actividades que vienen funcionando en el predio por más de 5 años consecutivos; esto ha permitido que actualmente se actualice la información que se registra en el sistema de catastro municipal.*

## TRÁMITE DE REGULARIZACIONES

■ INGRESADAS ■ EN TRAMITE ■ APROBADAS



Con sustento en la vigencia establecida en la tercera reforma de la prenombrada Ordenanza, publicada en el mes de diciembre de 2023 y en el decurso del presente año, se ingresaron alrededor de **23.662** solicitudes lo que arroja un promedio mensual de **4.732** requerimientos ingresados aproximadamente para obtener la Actualización catastral (Regularización), por Edificación, Uso de Suelo y Ambas, a través de la ventanilla universal y servicios en línea; con lo cual se evidencia un aumento considerable en este tipo de solicitudes, dado que, la ciudadanía al tener conocimiento que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO** tiene vigencia solo hasta el 30 de junio de este año, ha mostrado preocupación e interés en regularizar las edificaciones y las actividades comerciales que funcionan en sus predios, aplicando el procedimiento previsto en la misma.

Adicionalmente, uno de los objetivos de la Ordenanza es la recaudación (multa cancelada al obtener el beneficio) por las solicitudes ingresadas y aprobadas; siempre y cuando estas cumplan con todo los requisitos y condiciones establecidas. Para los años **2021 y 2022** se llegó a recaudar la cantidad aproximada de **\$610,910.00**, para el año **2023** hasta el mes de noviembre se recaudó aproximadamente **\$281,710.00**, y a partir de diciembre 2023 y durante los meses transcurridos del año 2024, se recaudó en un aproximado la cantidad de **\$105.292**, estimando que los valores aumenten de manera considerable conforme al aumento de solicitudes recibidas.

**Tabla de valores que se cobra al aprobarse la solicitud.**

| 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                    |

Así mismo, la referida Ordenanza y sus reformas han contribuido a trazar la ruta para contar con un **catastro** actualizado tanto por los aumentos de edificaciones en los **impuestos prediales** y también para las solicitudes de **Tasa de Habilitación** por las actividades comerciales regularizadas.

Con estos antecedentes, a fin de acoger las peticiones de la ciudadanía, quienes muestran su preocupación por la fecha límite, se ha elaborado el borrador de la "Cuarta reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones concluidas que no cuentan con Inspección Final y/o Registro Catastral y con Uso de Suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro", particularmente prorrogando la vigencia de acogerse a la actualización catastral, mismo que se adjunta a la presente para que a través de su intermedio se disponga la revisión y análisis de la misma por parte de la Procuraduría Síndica Municipal, para posterior conocimiento y aprobación del M. I. Concejo Municipal, toda vez que el mismo es técnica y legalmente procedente, por encontrarse enmarcado a lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente. (...).

- b) Mediante Memorando No. DPE-2024-0229 de fecha 14 de junio de 2024, suscrito electrónicamente por el Director General de Planificación Estratégica, con relación al proyecto de reforma, indicó lo siguiente:

(...)

Se observa que el proyecto de ordenanza busca extender el plazo de la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro, hasta el 30 de junio de 2025, debido al incremento de solicitudes registradas en fechas próximas al vencimiento del plazo que se encuentra en la ordenanza vigente. En conclusión, el proyecto de ordenanza es procedente por cuanto no se ven perjudicados los servicios municipales y se busca tener una mayor cobertura del catastro a través de la ampliación del plazo para que la ciudadanía sigue accediendo al trámite de regularización desde la Dirección General de Urbanismos, Movilidad, Catastro y Edificaciones. (...).



- c) Mediante **Memorando No. DIR-EJ-2024-0090** de fecha 14 de junio de 2024, suscrito electrónicamente por el Director General de Gestión Ejecutiva (E), respecto del proyecto de reforma, indicó lo siguiente:

(...)

**PRONUNCIAMIENTO RESPECTO AL PROYECTO DE "CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CASTASTRA DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO".**

*De la revisión del proyecto de ordenanza y sus anexos, se corrobora que, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, cuenta con el informe técnico legal, con el que se sustenta la necesidad de acoger las peticiones de la ciudadanía respecto a la fecha límite prevista en la tercera reforma a la ordenanza, cumpliendo así con el proceso de regularización y actualización catastral, debidamente suscrito por el Coordinador General de Control de Edificaciones y Control Minero 2 y el Coordinador General de Control y Procesos Legales 2.*

*De igual manera, se verifica que el informe de necesidad contempla el análisis realizado de los trámites ingresados durante la vigencia de la ordenanza, lo que permite advertir que la ciudadanía se encuentra preocupada e interesada por regularizar las edificaciones y actividades comerciales que funcionan en sus predios, en consecuencia, además de lograr la actualización del catastro municipal, también se ha cumplido con el objetivo recaudatorio en relación con el pago de los impuestos prediales y de la tasa de habilitación por las actividades comerciales regularizadas.*

*En este sentido, con el objetivo de seguir contribuyendo a la gestión eficiente de los recursos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, y reafirmando la necesidad de actualizar y organizar el catastro municipal de edificaciones, así como la urgencia de regularizar las actividades comerciales en el cantón Guayaquil, de acuerdo con el uso de suelo de los predios donde se ejercen, es imperativo continuar ofreciendo facilidades y extender la vigencia de la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones Concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral, y que tienen un uso de suelo diferente al que consta en el sistema de catastro. (...).*

## EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

### CONSIDERANDO:

- QUE,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 85 numeral 1, establece que las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y se formularán bajo el principio de solidaridad.
- QUE,** el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que, el sector público está comprendido -entre otros- por las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.
- QUE,** la Constitución de la República determina en el artículo 226 que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.
- QUE,** la Constitución de la República determina en el artículo 229 que serán servidores públicos todas las personas que en cualquier forma o a cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad dentro del sector público.
- QUE,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.
- QUE,** el artículo 238 de la Constitución de la República indica que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.
- QUE,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- QUE,** la Constitución de la República establece en el artículo 253 que cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por el alcalde y los concejales elegidos por votación popular; siendo el alcalde la máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente.
- QUE,** el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos municipales tendrán entre otras competencias exclusivas las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

- QUE**, el artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.
- QUE**, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil o GADM-G) es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, con capacidad para realizar los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y competencias, al tenor de lo establecido en el artículo 53 del COOTAD.
- QUE**, el artículo 55 letras a), b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal la de planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- QUE**, el artículo 57 letra a) del COOTAD establece que al Concejo Municipal le corresponde -entre otras cosas- lo siguiente: a) el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.
- QUE**, el en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 60 letras a) y b) del COOTAD, le corresponde al alcalde ejercer la representación legal del GADM-G; así como ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.
- QUE**, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; siendo obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.
- QUE**, es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales y su actualización, como base para la planificación territorial y seguridad jurídica del derecho de propiedad en el cantón.
- QUE**, mediante Gaceta Oficial No. 17 del 19 de junio de 2020 se publicó la "Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro", cuyo objeto es actualizar la información del sistema catastral del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, respecto a las edificaciones y los usos de suelo de los establecimientos que se encuentren en los casos detallados en su artículo 1, cuya vigencia inició el día 03 de agosto de 2020.

**QUE**, a través del Cuarto Suplemento No. 420 del Registro Oficial de fecha 29 de marzo de 2021 se publicó la "Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro", en cuyo artículo 14 se estableció que su vigencia se mantendrá hasta el 02 de agosto de 2022.

**QUE**, en el Registro Oficial Suplemento No. 96 de fecha 01 de julio de 2022 se publicó la "Primera Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro", en cuyo artículo 7 se reforma entre otros el artículo 14 relativo a la vigencia de la Ordenanza, estableciéndose que la misma se mantendrá hasta el 02 de agosto de 2023.

**QUE**, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 982 de fecha 01 de agosto de 2023 se publicó la "Segunda Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro", que entre otros reformó el artículo 14 relativo a la vigencia de la Ordenanza, estableciéndose que la misma se mantendrá hasta el 31 de diciembre de 2023.

**QUE**, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 1207 de fecha 26 de diciembre de 2023 se publicó la "Tercera Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro", que reformó el artículo 14 relativo a la vigencia de la Ordenanza, estableciéndose que la misma se mantendrá hasta el 30 de junio de 2024.

En ejercicio de la facultad normativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 7, 57 letra a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve:

### EXPEDIR:

## LA CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO

**Artículo 1.-** Sustitúyase el texto del **Artículo 14.- Vigencia** (Reformado por R.O. Edición Especial Nro. 1207 - 26 de diciembre de 2023) de la Ordenanza materia de la presente reforma, por el siguiente:

*"Art. 14.- Vigencia: La presente Ordenanza rige a partir del 03 de agosto de 2020, fecha en que entró en vigencia la "Ordenanza especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro", publicada en la Gaceta Oficial No. 17, hasta el 30 de junio de 2025."*



*Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*

**Artículo 2.-** Sustitúyase en la **Disposición Transitoria Cuarta** (reformada por R.O. Edición Especial Nro. 1207 del 26 de diciembre de 2023) la frase "*desde el 03 de agosto de 2020 hasta el 30 de junio de 2024*" por "*desde el 03 de agosto de 2020 hasta el 30 de junio de 2025*".

**Disposición final.** - La presente Reforma a la Ordenanza se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la M. I. Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial.

**DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS XXXXX DÍAS DEL MES DE XXX DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.**







Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 14 de junio de 2024

**DIR-EJ-2024-0090**

**Para:** Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

Abg. Francisco Mendoza Vélez  
**PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**

**De:** Fernando Cornejo Valdez  
**DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E)**

**Asunto:** Pronunciamiento – Proyecto de "CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CASTASTRA DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO".

De mi consideración:

En atención al oficio No. SMG-AAA-2024-09868, de fecha 14 de junio del 2024, a través del cual, se solicita al suscrito la revisión y análisis del proyecto y anexos remitidos por el Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, sobre la cuarta reforma a la "ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CASTASTRA DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO"; y, en ejercicio de las atribuciones y responsabilidades establecidas en el artículo 10, literal h, del Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, contenido en la resolución administrativa No. AA-175-2024, esto es, "Asesorar y participar en la construcción de los anteproyectos y proyectos de ordenanzas de las direcciones generales municipales y de las entidades adscritas", tengo a bien emitir lo siguiente:

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

**Art. 30.-** *las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.*

**Art. 31.-** *Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.*

**Art. 226.-** *Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de*



sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

**Art. 227.-** La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación

**Art. 240.-** Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

**Art. 264.-** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

#### **CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION, COOTAD**

**Art. 54.- Funciones.** - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;

**Art. 55.-** Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

**Art. 139.-** Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios. - La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.

**PRONUNCIAMIENTO RESPECTO AL PROYECTO DE "CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CASTASTRA DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CASTASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CASTASTRO".**

De la revisión del proyecto de ordenanza y sus anexos, se corrobora que, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, cuenta con el informe técnico legal, con el que se sustenta la necesidad de acoger las peticiones de la ciudadanía respecto a la fecha límite prevista en la tercera reforma a la ordenanza, cumpliendo así con el proceso de regularización y actualización catastral, debidamente suscrito por el Coordinador General de Control de Edificaciones y Control Minero 2 y el Coordinador General de Control y Procesos Legales 2.

De igual manera, se verifica que el informe de necesidad contempla el análisis realizado de los trámites ingresados durante la vigencia de la ordenanza, lo que permite advertir que la ciudadanía se encuentra preocupada e interesada por regularizar las edificaciones y actividades comerciales que funcionan en sus predios, en consecuencia, además de lograr la actualización del catastro municipal, también se ha cumplido con el objetivo recaudatorio en relación con el pago de los impuestos prediales y de la tasa de habilitación por las actividades comerciales regularizadas.

En este sentido, con el objetivo de seguir contribuyendo a la gestión eficiente de los recursos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, y reafirmando la necesidad de actualizar y organizar el catastro municipal de edificaciones, así como la urgencia de regularizar las actividades comerciales en el cantón Guayaquil, de acuerdo con el uso de suelo de los predios donde se ejercen, es imperativo continuar ofreciendo facilidades y extender la vigencia de la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones Concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral, y que tienen un uso de suelo diferente al que consta en el sistema de catastro.

Con mi mayor consideración, me despido de usted.



amente,

firmado digitalmente por:  
FERNANDO XAVIER  
CORNEJO VALDEZ

Fernando Cornejo Valdez

**DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E)**

Elaborado  
por:

Abg. Marlier Ramírez Meneses



firmado digitalmente por:  
MARLIER TERESA  
RAMIREZ MENESES





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 14 de junio de 2024

Memorando No. DPE-2024-0229

**Para :** Abogado Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**De :** Economista Walter Ycaza Pesantes  
**DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA**

**ASUNTO :** Informe del proyecto de la “CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO”

#### 1. ANTECEDENTES:

Con memorando **SMG-AAA-2024-09868**, de fecha 14 de junio de 2024, mediante el cual el abogado Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Concejo Municipal, solicita a esta dirección la revisión y análisis pertinente respecto del proyecto de la **CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO**.

#### 2. ANÁLISIS DEL TEXTO DEL PROYECTO DE ORDENANZA:

Dentro del análisis efectuado al texto del proyecto normativo a fin de determinar el impacto o posibles riesgos administrativos u operativos que puedan afectar al sistema de control interno institucional, o a los procesos institucionales y/o servicios que la entidad proporciona a la comunidad; en mi calidad de director de la Planificación Estratégica Institucional, me permito emitir el siguiente pronunciamiento:

##### 2.1. Fundamento de las competencias

El proyecto ha sido desarrollado de acuerdo con las competencias atribuidas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados que se detallan en los siguientes cuerpos legales:

- Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 238 y 264
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus artículos 55, 139, 53, 54, 57 y 60.

- Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro, Ordenanza Sustitutiva, Primera Reforma, Segunda Reforma, Tercera Reforma,

## 2.2. Vinculación con competencias del GADM de Guayaquil

Es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales y su actualización, como base para la planificación territorial y seguridad jurídica del derecho de propiedad en el cantón.

## 3. CONCLUSIÓN

Se observa que el proyecto de ordenanza busca extender el plazo de la *Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro*, hasta el 30 de junio de 2025, debido al incremento de solicitudes registradas en fechas próximas al vencimiento del plazo que se encuentra en la ordenanza vigente.

En conclusión, el proyecto de ordenanza es procedente por cuanto no se ven perjudicados los servicios municipales y se busca tener una mayor cobertura del catastro a través de la ampliación del plazo para que la ciudadanía sigue accediendo al trámite de regularización desde la **Dirección General de Urbanismos, Movilidad, Catastro y Edificaciones**.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Walter Ycaza Pesantes  
**DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA**

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Elaborado por: | Nataly Pérez Rodríguez |
| Revisado por:  | Walter Ycaza Pesantes  |
| Con copia:     | File                   |





**MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**  
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 14 de junio de 2024  
**SMG-AAA-2024-09868**

Señores

**Abg. Francisco Mendoza Vélez**  
**PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**  
**Fernando Cornejo Valdez**  
**DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN EJECUTIVA (E)**  
**Econ. Walter Ycaza Pesantes**  
**DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA**  
Presente.-

De mis consideraciones:

Por instrucciones del señor Alcalde, y para la revisión y análisis pertinente, adjunto sírvanse encontrar el oficio **DUMCE-2024-14205**, remitido hoy, por Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, Director General de Urbanismo, Movilidad Catastro y Edificaciones, con sus anexos, relacionado a **“LA CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO”**.

Lo anterior, previo al conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

  
**Abg. Felipe Cabezas-Klaere**  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**  
**SECRETARÍA GENERAL**

**M. I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**

**17 JUN 2024**

Hora: 08:42 am  
**ASESORÍA JURÍDICA**

|                |  |
|----------------|--|
| Elaborado por: | Ing. Estefanía Nieto M. / Sra. Ana Santos Lindao   |
| Revisado por:  | Abg. Jaime Tejada Franco, COORDINADOR GENERAL 2 – SECRETARÍA GENERAL<br>Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, COORDINADORA GENERAL 2 ADMINISTRATIVA – SECRETARÍA GENERAL  |
| Adjunto:       | DUMCE-2024-14205   |
| Con copia:     | Sr. Aquiles Alvarez Henriques, ALCALDE DE GUAYAQUIL<br>Abg. Gabriela Beltrán Muñoz, COORDINADORA GENERAL 2 ADMINISTRATIVA – SECRETARÍA GENERAL<br>Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD CATASTRO Y EDIFICACIONES |



**ALCALDÍA  
DE GUAYAQUIL**

**Ciudad  
de todos**

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
SECRETARIA MUNICIPAL  
**RECIBIDO**



MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL  
PRESUPUESTO PARTICIPATIVO



14 JUN 2024

HORA

FIRMA

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

5597

Guayaquil, 14 de junio de 2024  
Oficio N° DUMCE-2024-14205

Señor:  
Aquiles Alvarez Henriques  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**  
Ciudad. -

**Asunto:** Proyecto de Cuarta Reforma a la "Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones concluidas que no cuentan con Inspección Final y/o Registro Catastral y con Uso de Suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro".

De mi consideración:

Por medio del presente, me permito trasladar a Usted el memorando N° MEMO-DUMCE-CEM-2024-8933 de fecha 14 de junio de 2024, suscrito por el Ing. Cristhian Benalcázar Orosco, Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero y Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Msc. Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales, que en su parte pertinente expresa:

*"(...) Con estos antecedentes, a fin de acoger las peticiones de la ciudadanía, quienes muestran su preocupación por la fecha límite, se ha elaborado el borrador de la "Cuarta reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones concluidas que no cuentan con Inspección Final y/o Registro Catastral y con Uso de Suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro", particularmente prorrogando la vigencia de acogerse a la actualización catastral, mismo que se adjunta a la presente para que a través de su intermedio se disponga la revisión y análisis de la misma por parte de la Procuraduría Síndica Municipal, para posterior conocimiento y aprobación del M. I. Concejo Municipal, toda vez que el mismo es técnica y legalmente procedente, por encontrarse enmarcado a lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente".*

Particular que remito a efectos que se disponga el proceso legislativo correspondiente para su respectiva aprobación.

Sin otro particular, quedo de Usted.

Atentamente,



LUIS ALFONSO SALTOS  
ESPINOZA

Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, Msc.

Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones

| Nombre y apellidos                                 | Cargo   | Firma                                     |
|--|---|---|
| Elaborado por: Abg. Narcisca Moreira               | Analista Legal 6  |   |
| Revisado por: Ing. Cristhian Benalcázar            | Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero  | <br>CRISTHIAN XAVIER<br>BENALCAZAR OROSCO |
| Aprobado por: Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Msc. | Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales   | <br>FERNANDO ANDRES<br>SUAREZ VODOPIVEC   |
| Con copia:   | Archivo DUMCE<br>Abg. Felipe Cabezas Klaere -Secretario del Concejo Municipal<br>Abg. Francisco Mendoza Vélez- Procurador Síndico Municipal |   |



## EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

- a) Desde la entrada en vigencia de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones concluidas que no cuentan con Inspección Final y/o Registro Catastral y con Uso de Suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro y sus reformas, hasta la presente fecha, se han ingresado **10.467** solicitudes de regularización por ventanilla universal y **90.071** por servicios en línea, proceso que actualmente corresponde atender a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.
- b) Del total registrado, se han atendido **32.544** y aprobado alrededor de **16.701** solicitudes por actualizaciones de edificación, uso de suelo y ambas, al haber cumplido con los requisitos para actualización de edificación y uso de suelo previstos en la *“Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro”* y sus reformas, tratándose de edificaciones que están concluidas y que presentan documentación actual, veraz y cierta; así mismo por actividades que vienen funcionando en el predio por más de 5 años consecutivos previos al 03 de agosto de 2020; esto ha permitido que actualmente se actualice la información que se registra en el sistema de catastro municipal.
- c) Evidenciando que desde la publicación de la tercera reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones concluidas que no cuentan con Inspección Final y/o Registro Catastral y con Uso de Suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro; publicada el 26 de diciembre de 2023; y en el decurso del presente año se han ingresado alrededor de **23.662** solicitudes lo que arroja un promedio mensual de **4.732** requerimientos aproximadamente, ingresados para obtener la Actualización catastral (Regularización), por Edificación, Uso de Suelo y Ambas, verificándose un aumento considerable de solicitudes ingresadas en la ventanilla universal y servicios en línea; con lo cual se evidencia que la ciudadanía, al tener conocimiento de que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO** tiene vigencia solo hasta el 30 de junio de este año, ha mostrado preocupación e interés en regularizar las edificaciones y las actividades comerciales que funcionan en sus predios, aplicando el procedimiento previsto en la misma.

**CONSIDERANDO:**

- Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 consagra la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, al igual que lo determina el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos municipales tendrán entre otras competencias exclusivas las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que, el artículo 55 letras a), b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal la de planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; siendo obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;
- Que, es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales y su actualización, como base para la planificación territorial y seguridad jurídica del derecho de propiedad en el cantón;
- Que, mediante Gaceta Oficial No. 17 del 19 de junio de 2020 se publicó la "Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro", cuyo objeto es actualizar la información del sistema catastral del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, respecto a las edificaciones y los usos de suelo de los establecimientos que se encuentren en los casos detallados en su artículo 1, cuya vigencia inició el día 03 de agosto de 2020;
- Que, a través del Cuarto Suplemento No. 420 del Registro Oficial de fecha 29 de marzo de 2021 se publicó la "Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el Sistema

de Catastro", en cuyo artículo 14 se estableció que su vigencia se mantendrá hasta el 02 de agosto de 2022;

Que, en el Registro Oficial Suplemento No. 96 de fecha 01 de julio de 2022 se publicó la "Primera Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro", en cuyo artículo 7 se reforma entre otros el artículo 14 relativo a la vigencia de la Ordenanza, estableciéndose que la misma se mantendrá hasta el 02 de agosto de 2023; y,

Que, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 982 de fecha 01 de agosto de 2023 se publicó la "Segunda Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro", que entre otros reformó el artículo 14 relativo a la vigencia de la Ordenanza, estableciéndose que la misma se mantendrá hasta el 31 de diciembre de 2023.

Que, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 1207 de fecha 26 de diciembre de 2023 se publicó la "Tercera Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro", que reformó el artículo 14 relativo a la vigencia de la Ordenanza, estableciéndose que la misma se mantendrá hasta el 30 de junio de 2024.

En ejercicio de la facultad normativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve:

#### EXPEDIR:

#### LA CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO

**Artículo 1.-** Sustitúyase el texto del **Artículo 14.- Vigencia** (Reformado por R.O. Edición Especial Nro. 1207 - 26 de diciembre de 2023) de la Ordenanza materia de la presente reforma, por el siguiente:

*"Art. 14.- Vigencia: La presente Ordenanza rige a partir del 03 de agosto de 2020, fecha en que entró en vigencia la "Ordenanza especial para la actualización catastral de edificaciones concluidas que no cuentan con registro de construcción, inspección final y/o registro catastral y con uso de suelo distinto al que consta en el sistema de catastro", publicada en la Gaceta Oficial No. 17, hasta el 30 de junio de 2025."*



**Artículo 2.-** Sustitúyase en la **Disposición Transitoria Cuarta** (reformada por R.O. Edición Especial Nro. 1207 del 26 de diciembre de 2023) la frase "*desde el 03 de agosto de 2020 hasta el 30 de junio de 2024*" por "***desde el 03 de agosto de 2020 hasta el 30 de junio de 2025***".

**Disposición final.** - La presente Reforma a la Ordenanza se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la M. I. Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial.

**DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS xxxxx DÍAS DEL MES DE XXX DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.**

Guayaquil, 14 de junio de 2024  
**MEMO-DUMCE-CEM-2024-8933**

**Para:** Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, Msc.  
**Director General de Urbanismo, Movilidad y Edificaciones**

**De:** Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Msc.  
**Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales.**

Ing. Cristhian Benalcázar Orosco  
**Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero**

**Asunto:** *Proyecto de Cuarta Reforma a la “Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones concluidas que no cuentan con Inspección Final y/o Registro Catastral y con Uso de Suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro”.*

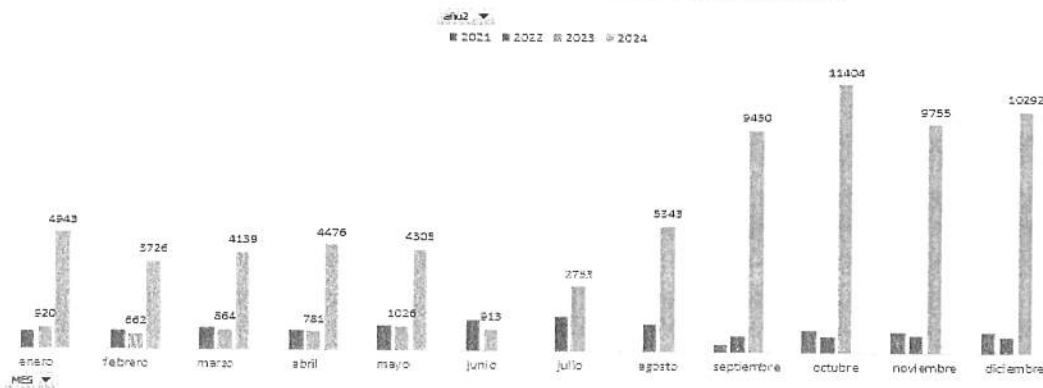
De mi consideración:

El 26 de diciembre de 2023, se publicó en el Registro Oficial – Edición Especial N° 1207 la “Tercera reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones concluidas que no cuentan con Inspección Final y/o Registro Catastral y con Uso de Suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro” la cual en su artículo 1 establece su vigencia desde el 03 de agosto de 2020 hasta el 30 de junio de 2024; en tal sentido, cúmpleme informar y solicitar a usted lo siguiente:

Desde la entrada en vigencia de la “Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones concluidas que no cuentan con Inspección Final y/o Registro Catastral y con Uso de Suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro” publicada el 19 de junio de 2020, en el Cuarto Suplemento N° 420-Registro Oficial; hasta la presente fecha, han ingresado **10.467** solicitudes de regularización por ventanilla universal y **90.071** por servicios en línea, proceso que actualmente corresponde atender a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.

Suma de N

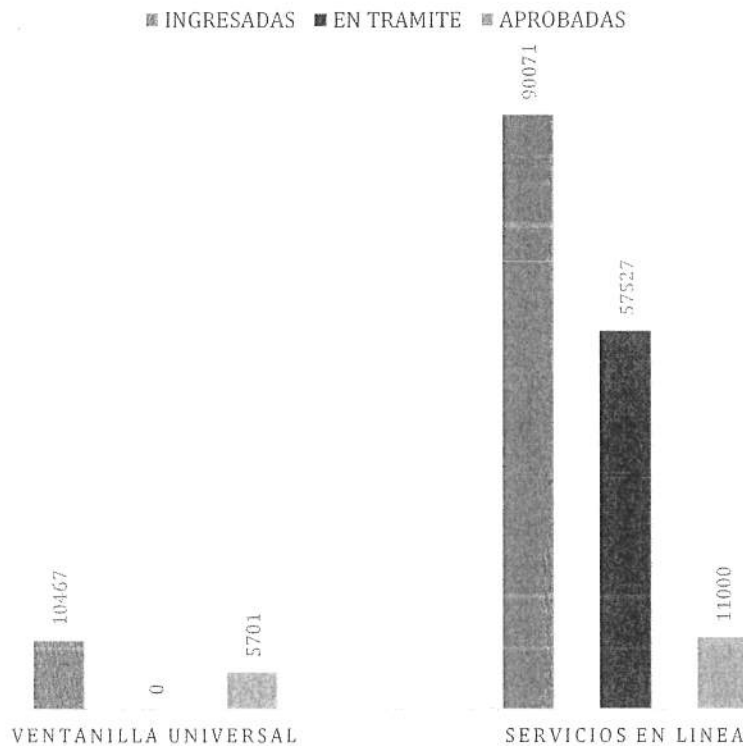
#### INGRESO DE TRAMITES DE REGULARIZACIONES



Del total de solicitudes ingresadas, se han atendido **32.544** y aprobado alrededor de **16.701** para actualización de edificación, uso de suelo y ambas por haber cumplido con el objeto, condiciones y requisitos previstos en la referida ordenanza y sus reformas con respecto a edificaciones que están concluidas y que presentan documentación actual, veraz y cierta; así mismo por actividades

que vienen funcionando en el predio por más de 5 años consecutivos; esto ha permitido que actualmente se actualice la información que se registra en el sistema de catastro municipal.

## TRÁMITE DE REGULARIZACIONES



Con sustento en la vigencia establecida en la tercera reforma de la prenombrada Ordenanza, publicada en el mes de diciembre de 2023 y en el decurso del presente año, se ingresaron alrededor de **23.662** solicitudes lo que arroja un promedio mensual de **4.732** requerimientos ingresados aproximadamente para obtener la Actualización catastral (Regularización), por Edificación, Uso de Suelo y Ambas, a través de la ventanilla universal y servicios en línea; con lo cual se evidencia un aumento considerable en este tipo de solicitudes, dado que, la ciudadanía al tener conocimiento que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE EDIFICACIONES CONCLUIDAS QUE NO CUENTAN CON INSPECCIÓN FINAL Y/O REGISTRO CATASTRAL Y CON USO DE SUELO DISTINTO AL QUE CONSTA EN EL SISTEMA DE CATASTRO** tiene vigencia solo hasta el 30 de junio de este año, ha mostrado preocupación e interés en regularizar las edificaciones y las actividades comerciales que funcionan en sus predios, aplicando el procedimiento previsto en la misma.

Adicionalmente, uno de los objetivos de la Ordenanza es la recaudación (multa cancelada al obtener el beneficio) por las solicitudes ingresadas y aprobadas; siempre y cuando estas cumplan con todo los requisitos y condiciones establecidas. Para los años **2021** y **2022** se llegó a recaudar

Guayaquil, 14 de junio de 2024  
MEMO-DUMCE-CEM-2024-8933

la cantidad aproximada de \$610,910.00, para el año 2023 hasta el mes de noviembre se recaudó aproximadamente \$281,710.00, y a partir de diciembre 2023 y durante los meses transcurridos del año 2024, se recaudó en un aproximado la cantidad de \$105.292, estimando que los valores aumenten de manera considerable conforme al aumento de solicitudes recibidas.

**Tabla de valores que se cobra al aprobarse la solicitud.**

| 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                    |

Así mismo, la referida Ordenanza y sus reformas han contribuido a trazar la ruta para contar con un catastro actualizado tanto por los aumentos de edificaciones en los **impuestos prediales** y también para las solicitudes de **Tasa de Habilitación** por las actividades comerciales regularizadas.

Con estos antecedentes, a fin de acoger las peticiones de la ciudadanía, quienes muestran su preocupación por la fecha límite, se ha elaborado el borrador de la "Cuarta reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Especial para la Actualización Catastral de Edificaciones concluidas que no cuentan con Inspección Final y/o Registro Catastral y con Uso de Suelo distinto al que consta en el Sistema de Catastro", particularmente prorrogando la vigencia de acogerse a la actualización catastral, mismo que se adjunta a la presente para que a través de su intermedio se disponga la revisión y análisis de la misma por parte de la Procuraduría Síndica Municipal, para posterior conocimiento y aprobación del M. I. Concejo Municipal, toda vez que el mismo es técnica y legalmente procedente, por encontrarse enmarcado a lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente.

Particular que se comunica para los fines consiguientes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:  
CRISTHIAN XAVIER  
BENALCAZAR OROSCO

Ing. Cristhian Benalcázar Orosco  
COORDINADOR GENERAL 2 DE CONTROL DE  
EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO



Firmado electrónicamente por:  
FERNANDO ANDRES  
SUAREZ VODOPIVEC

Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Msc  
COORDINADOR GENERAL 2 DE CONTROL  
Y PROCESOS LEGALES

| Nombre y apellidos | Cargo                         | Firma   |
|--------------------|-------------------------------|---|
| Elaborado por:     | Abg. Narcisca Moreira Arteaga | Analista Legal 6  |
| Revisado por:      | Ing. Jefferson Valverde       | Jefe departamental de Control de Edificaciones y Control Minero |
|                    | Abg. Patricio Huayamave Mite  | Especialista 2  |



Firmado electrónicamente por:  
JEFFERSON MARCELO  
VALVERDE MANTILLA

Con copia/Archivo DUMCE