

# Información de Trámite

<b>Nombre Trámite</b>	MODIFICACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE UN PREDIO
<b>Institución</b>	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
<b>Descripción</b>	A través de este trámite, los copropietarios de un bien inmueble que consta registrado en el régimen de propiedad horizontal, solicitan al Gobierno Municipal la autorización preliminar para modificar la declaratoria de propiedad horizontal. La modificación puede darse en planos, porcentaje de alcuotas, usos de cada una de las alcuotas o espacios que lo compone, entre otros.
<b>¿A quién está dirigido?</b>	<p>A los copropietarios de un bien inmueble que consta registrado en el régimen de propiedad horizontal, y que deseen solicitar al Gobierno Autónomo Municipal de Guayaquil la autorización preliminar para modificar la declaratoria de propiedad horizontal. La modificación puede darse en planos, porcentaje de alcuotas, usos de cada una de las alcuotas o espacios que lo compone, entre otros.</p> <p><b>Dirigido a:</b>          Persona Jurídica - Privada, Persona Jurídica - Pública, Persona Natural - Ecuatoriana, Persona Natural - Extranjera.</p>
<b>¿Qué obtendré si completo satisfactoriamente el trámite?</b>	<p><b>Tipo de Resultado:</b>          Registro, certificaciones o constancias.</p> <p><b>Resultado a obtener:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autorización preliminar de declaración de régimen en propiedad horizontal</li> </ul>
<b>¿Qué necesito para hacer el trámite?</b>	<p><b>Requisitos Generales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cédula de ciudadanía del (de los) propietario(s), apoderados, representantes legales</li> <li>• Certificado de votación del (de los) propietario(s), apoderados, representantes legales</li> <li>• Cédula de ciudadanía del responsable técnico.</li> <li>• Certificado de votación del responsable técnico.</li> <li>• Cédula de ciudadanía del proyectista.</li> <li>• Certificado de votación del proyectista.</li> <li>• Plano Arquitectónico del Régimen de Propiedad Horizontal.             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 1 copia de los planos aprobados originalmente en la PH (plantas, cortes, fachadas, implantación, ubicación).</li> </ul> </li> <li>• Planos arquitectónicos (EN FORMATO PARA PROPIEDAD HORIZONTAL) en formato digital (.DWG). Las plantas deben de estar ajustadas en formato para propiedad horizontal. Además, implantación, ubicación, cortes, fachadas.</li> <li>• Escrituras de conformación de PH (completas)</li> <li>• Historial de dominio del Registrador de la Propiedad</li> <li>• Convocatoria Documento que contiene el anuncio de la reunión con la fecha (8 días hábiles anteriores al acta de asamblea). El motivo o puntos que tratarse. Dirección completa (según MZ y solar del Código catastral). Firmado por el presidente y secretario.</li> <li>• Acta de Asamblea notariada y firmada por los condóminos a través de la cual se acepta las modificaciones presentadas. Documento notariado que corresponde al acta de aprobación de los trabajos de modificación en la edificación. Debe tener fecha en la que se llevó a cabo la asamblea, puntos específicos a tratarse, Dirección completa (según MZ y solar del código catastral). Debe estar firmada por el presidente, secretario, administrador. Al ubicar las firmas de cada uno de los copropietarios colocar también el número de departamento, vivienda o local que le corresponde.</li> <li>• En el caso de tener apoderado (personas naturales)</li> <li>• En el caso de tener Representante legal (empresas, sociedades, fideicomisos entre otros)</li> <li>• Formulario de Declaratoria de bien en régimen de Propiedad Horizontal. Para casos de aumentos de área de Propiedades Horizontales aprobadas descargar el formulario 2019 Formulario de Declaratoria de Propiedad Horizontal desde la página web municipal <a href="http://www.guayaquil.gob.ec">www.guayaquil.gob.ec</a> "Servicios/Guía de trámites/Formularios/Formularios para trámites/Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial/Control de Edificaciones" Ingresar 2 copias físicas firmadas por propietarios y responsable técnico.</li> <li>• Formulario de Modificatoria de uso de bien en régimen de Propiedad Horizontal (para cambio de uso)</li> </ul>

Solo para casos de cambios de uso de Propiedades Horizontales aprobadas descargar el formulario 2019 Formulario de Modificatoria de uso en Propiedad Horizontal desde la página web municipal [www.guayaquil.gob.ec](http://www.guayaquil.gob.ec) "Servicios/Guía de trámites/Formularios/Formularios para trámites/Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial/Control de Edificaciones" Ingresar 2 copias físicas firmadas por propietarios y responsable técnico.

**Nota:**

- Si el responsable técnico es ingeniero civil debe firmar los planos el Arq. responsable del diseño arquitectónico (proyectista)
- Antes de ingresar la modificatoria de la PH debe solicitar una Aprobación de planos para verificar el cumplimiento de las normas

**Requisitos Específicos:**

- En caso de tener apoderado (persona natural): Documento notariado donde el propietario autoriza u otorga poderes legales a otra persona. El apoderado debe constar como autorizado al lado del los propietarios en el formulario. El apoderado debe firmar planos y formulario.
- En caso de tener representante legal (empresas, sociedades, fideicomisos, entre otros): Anexar nombramiento legal con documentos que avalen al representante legal en SRI y Registro mercantil (copias). Estos documentos deben estar vigentes. El representante legal debe firmar formulario y planos.

**¿Cómo hago el trámite?**

1. Realizar una solicitud de [Aprobación de Planos de una Construcción\\*](#)
2. Descargar el formulario de declaración de propiedad horizontal de la página web del municipio y llenar debidamente los datos de las alcuotas de la declaración.
3. Ingresar los requisitos en la [Ventanilla Universal Virtual](#) en la página web institucional o a través de las ventanillas indicadas en la sección [¿Dónde y cuál es el el horario de atención?](#)
4. Posteriormente, esperar la notificación de culminación del trámite a través del correo electrónico registrado, o efectuar el seguimiento del trámite, a través de la [Ventanilla Universal Virtual](#).

\* Debe realizar la solicitud de aprobación de planos a través del sitio web.

**Canales de atención:**

En línea (Sitio / Portal Web / Aplicación web), Presencial.

**¿Cuál es el costo del trámite?**

Las personas naturales o jurídicas que soliciten la autorización administrativa preliminar deberán cancelar una tasa que se calculará en base al valor de la propiedad (avalúo del solar + avalúo de la edificación), según los valores establecidos en la "Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón Guayaquil para el bienio" vigente o su equivalente. Esta se aplicará según la siguiente tabla:

Tabla No. 1: Tabla de Valores

**Valor en dólares de avalúo Tasa %**

De 0.01 a 750,000.00	0.10
750,000.01 a 2'000,000.00	0.08
2'000,000.01 a más	0.05

**¿Dónde y cuál es el horario de atención?**

Este trámite se lo puede efectuar a través de los siguientes canales de atención:

- **Ventanilla Universal Virtual:** a través de la [Página Web del Municipio de Guayaquil](#), las 24 horas del día, los 7 días de la semana.
- **Ventanillas Universales Presenciales:** de lunes a viernes de 08h45 a 16h30, ubicadas en:

1. Palacio Municipal (Malecón y 10 de Agosto)
2. Centro Polifuncional ZUMAR
3. Terminal Terrestre
4. Corporación Registro Civil ubicada sobre la Av. J.Tanca Marengo
5. Edificio EPICO dentro de Guayarte
6. Mercado Municipal Artesanal Machala
7. Centro de Atención Municipal Integral CAMI de la Av. 29 y Oriente
8. Terminal Metrovía en la Av. 25 de Julio
9. Posorja: Corporación Registro Civil
10. Tenguel: GAD Parroquial de Tenguel

## Base Legal

### Contacto para atención ciudadana

**Funcionario/Dependencia:** Mariasol Mantilla Palacios

**Correo Electrónico:** marmansp@guayaquil.gov.ec

**Teléfono:** 04-2594800

## Transparencia