

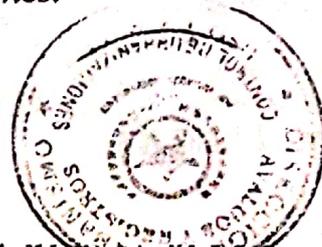
MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN "PORTAL AL SOL ETAPAS I Y II"

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- a.- Que es atribución del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guayaquil, dictar los Reglamentos y Ordenanzas para el desarrollo Urbano de la ciudad.
- b.- Que la Urbanización "PORTAL AL SOL ETAPAS I Y II", está comprendida dentro de los límites urbanos de la ciudad de Guayaquil y que por consiguiente, las construcciones que en dicha Urbanización se realicen, estarán reglamentadas de acuerdo a lo establecido en la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y sus reformas; Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil, Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones y sus reformas, Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil y sus reformas, Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, Ordenanza que Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil y Ordenanza Ampliatoria a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil vigentes a la fecha de su aprobación.
- c.- Que para conseguir lo antes mencionado debe reglamentarse el aprovechamiento urbanístico del suelo, las normas de edificación, la compatibilidad de usos de suelo, y demás características técnicas de la urbanización y de las edificaciones.

 MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE URBANISMO
ANÁLISIS Y REGISTROS
DPTO. CONTROL DE URBANIZACIONES Y USO DE SUELO
Anexo a oficio No. Qua. 2015/1179
Guayaquil, Ecuador, el día 21 de ABR de 2015



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
según Resolución de Alcaldía No. 2015-099
de Fecha: 21 de ABR 2015

a.- Lote código catastral 96-0150-001

NORTE : Lindero de forma irregular cuyo norte termina en punta.
SUR : Vía a la costa con 325,19 m.
ESTE : Calle publica con 919,61 m
OESTE : Terrenos particulares con 664,40 m + 173,15 m + 303,50 m.

b.- Lote código catastral 96-0010-038

NORTE : Lote CJ y lote CI con 308,00 m.
SUR : Lote ND con 225,85 m.
ESTE : Lote B con 175,75 m
OESTE : Calle publica con 150,00 m

c.- Lote código catastral 96-0021-001

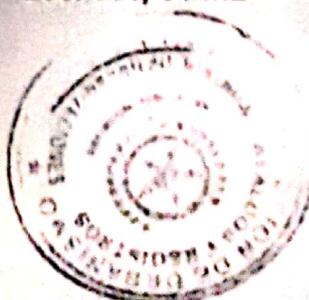
NORTE : Terrenos particulares 31,59 m + 44,72 m + 123,61 m + 74,17 m.
SUR : Lindero de forma irregular cuyo sur termina en punta.
ESTE : Terrenos particulares 21,02 m + 80,93 m + 101,26 m + 321,00 m.
OESTE : Terrenos particulares 153,50 m + 106,69 m + 50,45 m.

TOTAL DE ÁREA 254.611,48 m²

Art.- 3.- DEL ÁREA NO EN CONTROVERSIA NETA A URBANIZAR DE LAS ETAPAS I Y II DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL.

AREA SEGUN ESCRITURAS	:	2. 173. 565, 92 m ²
AREA SEGUN LEVANTAMIENTO	:	254. 768, 04 m ²
AREA DE SERVIDUMBRES	:	4. 187, 03 m ²
AREA A URBANIZAR	:	250. 581, 01 m ²

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE URBANISMO
CALLES Y REGISTROS
DPTO. CONTROL DE CALIDADES Y USO DE SUELO
Anexo B, Folio 14
Cadastral 2033/119
Guayaquil, 21 ABR 2015



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
según Resolución de Alcaldía No. 1110-2015
de Fecha: 21 ABR 2015

- La Urbanización "PORTAL AL SOL" ETAPA I, tiene los siguientes linderos y mensuras:

NORTE : Segunda etapa con: 20.00m + 78.50m + 150.96m + 11.42m + 35.84m.
SUR : Vía a la costa con 325,19 m.
ESTE : Terrenos particulares con 761.00 m.
OESTE : Terrenos de las etapas III y IV de la Urbanización Portal al Sol con: 249.36m + 93.15m + 10.27m + 305.17m + 150.00m + 230.88m + 84.79m + 173.15m + 295.66m + 16.62m.
AREA : 228.939,39 m².

- La Urbanización "PORTAL AL SOL" ETAPA II, tiene los siguientes linderos y mensuras y área:

NORTE : Lindero de forma irregular que termina en punta.
SUR : Primera etapa con: 35.84m + 11.42m + 150.96m + 78.50m + 20.00m.
ESTE : Terrenos particulares con 100.94m + 102.26m + 158.26m.
OESTE : Terrenos de las etapas III y IV de la Urbanización Portal al Sol con: 199.92m + 74.17m + 59.87m.
AREA : 21.641,62 m².

Art.4.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

La Urbanización Portal al Sol etapas I y II, de acuerdo al plano de subzona anexo a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones promulgada el 5 agosto del 2000, Ordenanza que Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil promulgada el 10 de junio del 2005 y Ordenanza Ampliatoria a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, promulgada el 7 de marzo del 2006, está calificado como Zona Residencial DOS "B" y Zona Residencial DOS PUNTO UNO A (ZR-2.1 A).

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
 DIRECCIÓN DE URBANISMO
 AVALUOS Y REGISTROS
 DPTO. GENERAL DE URBANIZACIONES Y USO DE SUELO
 Anexo a Ordenanza No. 119
 Guayaquil, 21 ABR 2015

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
 según Resolución de Asamblea No. 119
 de Fecha: 21 ABR 2015

En consecuencia cualquier desarrollo actual o futuro que se lleve a cabo dentro de la urbanización Portal al Sol etapas I y II, sean éstos de iniciativa pública o privada, deberán sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en la presente reglamentación.

Art.5.- ALCANCE DEL PRESENTE REGLAMENTO.-

La presente reglamentación establece Condiciones de Ordenamientos, Edificación y Usos de Suelo exclusivamente para la Urbanización "PORTAL AL SOL ETAPAS I Y II", tales como: retiros, características de los lotes, densidades, intensidad de la edificación (COS y CUS), altura de la edificación, estacionamientos y Usos del Suelo.

Art.6.- DENSIDAD

Densidad Residencial (unifamiliar): 5 Hab./Solar
Densidad Condominio (multifamiliar) mínimo 600 Hab./Ha.

Total Habitantes Residenciales (unifamiliares): 2545 Hab.
Total Habitantes Condominios (multifamiliar): 1200 Hab.

Art.7.- DISTRIBUCION GENERAL DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO.

La distribución de los Usos del Suelo de acuerdo al Plan Maestro, debidamente aprobado, es la siguiente:

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCION DE URBANISMO
ANILLOS Y REGISTROS
DPTO. CONTROL DE URBANIZACIONES Y USO DE SUELO
Anexo a Resolución No. 2015/1189
21 ABR 2015
Guayaquil



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
según Resolución de Alcaldía No. 2015/1189
de fecha: 21 de Abril de 2015

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO						
ETAPAS	ÁREA POR ETAPA M2	ÁREA ÚTIL VENDIBLE			ÁREA CEDIDA AL MUNICIPIO	
		ÁREA RESIDENCIAL M2	ÁREA RESIDENCIAL Y COMERCIAL M2	ÁREA COMERCIAL VENDIBLE M2	ÁREAS VERDES Y COMUNALES M2	ÁREA DE VÍAS M2
1	228.939,39	133.471,66		11.129,12	26.561,49	57.777,12
2	21.641,62	17.448,25		2.111,98	360,14	1.721,25
3	90.986,37	50.164,15	6.698,04		9.528,49	24.595,69
4	9.901,38	7.702,06			1.309,81	869,51
TOTAL M2	351.466,76	208.785,12	6.698,04	13.241,11	37.759,93	84.983,57
%	100,00 %	59,40 %	1,91 %	3,77 %	10,74 %	24,18 %
PORCENTAJE TOTAL		65,08 %			34,92 %	

• *Distribución de los Usos de Suelo de la Urbanización Portal al Sol Etapa I:*

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO ETAPA I					
USOS		AREA (m²)	TOTAL ÁREAS (m2)	PORCENTAJE %	TOTAL DE %
ÁREA ÚTIL VENDIBLE	VIVIENDA	133.471,66	144.600,78	58,300 %	63,161 %
	ÁREA COMERCIAL	8.207,06		3,665 %	
	ÁREA DE PLANTA DE TRATAMIENTO	2.922,06		1,276 %	
ÁREA CEDIDA AL MUNICIPIO	ÁREA DE ESTACIÓN DE BOMBEO	277,22	84.338,61	0,121 %	36,839 %
	ÁREAS VERDES	26.284,27		11,481 %	
	VÍAS	57.777,12		25,237 %	
TOTAL		228.939,39	228.939,39	100,000 %	100,000 %

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
 DIRECCIÓN DE URBANISMO
 AVALUOS Y REGISTROS
 DPTO. CONTROL DE URBANIZACIONES Y USO DE SUELO
 AÑO 2015
 Guayaquil, 2-1-ABR-2015



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
 según Resolución de Alcaldía No. 211-11-2015-009
 de Fecha: 17 AGO 2015

◦ *Distribución de los Usos de Suelo de la Urbanización Portal al Sol Etapa II:*

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO					
ETAPA II					
USOS		AREA (m ²)	TOTAL ÁREAS (m ²)	PORCENTAJE %	TOTAL DE %
ÁREA ÚTIL VENDIBLE	VIVIENDA	17.448,25	19.560,23	80,624 %	90,383%
	ÁREA COMERCIAL	2.111,98		9,759 %	
ÁREA CEDIDA AL MUNICIPIO	ÁREAS COMUNALES	360,14	2.081,39	1,664 %	9,617%
	VÍAS	1.721,25		7,953 %	
TOTAL		21.641,62	21.641,62	100,000 %	100,000%

- *Los porcentajes de uso de suelo de cada etapa son parte del porcentaje General de la urbanización.*

Art. 8.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS

8.1.- TIPOS DE EDIFICACIÓN EN ZONA RESIDENCIAL

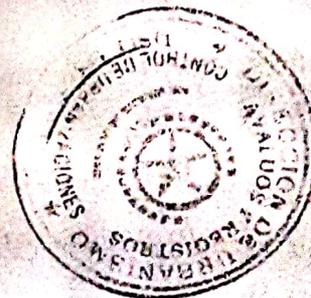
De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Sustitutiva de Edificación y Construcción, y sus reformatorias vigente para la zona en la que se encuentra ubicada la urbanización, las condicionantes de Ordenamiento, Edificación y Compatibilidad de Uso de Suelo son los siguientes:

8.1.1.- CONDICIONES DEL ORDENAMIENTO

a.- VIVIENDA AISLADA

Se desarrollaran edificaciones tipo aisladas en los solares de las siguientes manzanas y de acuerdo al siguiente cuadro:

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
 DIRECCIÓN DE URBANISMO
 AVALLIOS Y REGISTROS
 DPTO. CONTROL DE ORGANIZACIONES Y USO DE SUELO
 Anexo a Oficio No. *2015 1179*
 Guayaquil, **21 ABR 2015** de 2015



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
 según Resolución de Alcaldía No. *2015 1179*
 de Fecha: *21 ABR 2015*

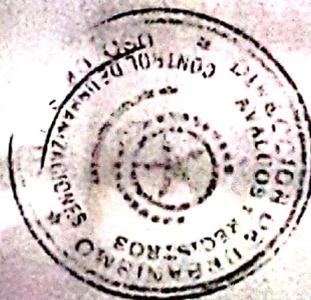
ETAPA I

Nº MANZANA	SOLAR
1380	01-18 y 20-60
1381	02-25
1382	01-28
1383	06-18
1384	02-10
1385	01-15
1386	01-39
1387	01-24
1388	02-13
1389	02-41
1390	01-16 y 18-40
1391	01-20
1393	01-49
1394	01-07 y 09-38
1396	01-24 y 27-49
1397	01-16
1398	01-06 y 08-11
1399	01-14
1450	01-14

b.- CONDOMINIOS (MULTIFAMILIARES)

Este tipo de edificaciones se desarrollará en los siguientes solares:

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE URBANISMO
AVALES Y REGISTROS
DPTO. CONTROL DE ORGANIZACIONES Y USO DE SUELO
Anexo a oficio No. 2015-1149
Guayaquil, 21 de ABR de 2015



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
según Resolución de Alcaldía No. 2015-1149
de Fecha: 21 de ABR 2015

ETAPA I

Nº MANZANA	SOLAR
1396	50

ETAPA II

Nº MANZANA	SOLAR
1380	61
1395	2 y 3; 5 al 7 y 9

8.1.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

a.- AREA DEL SOLAR (UNIFAMILIARES)

El área varía entre 180,00 m² y 521,77 m² y con un frente mínimo de 9,00 m.

b. ÀREA DE CONDOMINIOS (MULTIFAMILIARES)

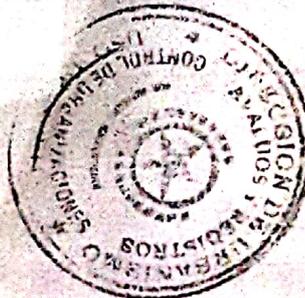
Se desarrollará en los lotes identificados en el plano Urbanístico con la palabra "CONDOMINIOS" con un área total (ETAPA I y II de la Urbanización) de 19992,37 m².

Primera Etapa: 2.544,12 m²

Segunda Etapa: varía entre 803,74 m² y 3994,12 m².



MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCION DE URBANISMO
CATASTROS Y REGISTROS
DPTO. CONTROL DE URBANIZACIONES Y USO DE SUELO
Anexo a oficio No. Quint. Guayaquil 2015/1149
Guayaquil, 21 ABR 2015 de 200



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
según Resolución de Alcaldía No. 17 de 2015
de Fecha: 21 ABR 2015

h. ESTACIONAMIENTOS

Estarán ubicados en el interior del predio, con el fin de no ocupar espacio de vía pública, cuya distribución es la siguiente:

- a) Viviendas aisladas: 1 por unidad de vivienda.*
- b) Multifamiliar: Hasta 2 dormitorios un parqueo por departamento. Más de 2 dormitorios 2 parqueos por departamento.-*
- c) Área Comercial Vendible: Acorde con lo que determine la ordenanza vigente a la fecha de presentación del proyecto.*

8.1.3.- CONDICIONES DE USOS.

En esta zona el uso permitido será exclusivamente para vivienda (residencial), no permitiéndose ningún tipo de comercio.

8.2.- AREA COMERCIAL VENDIBLE (A.C.V)

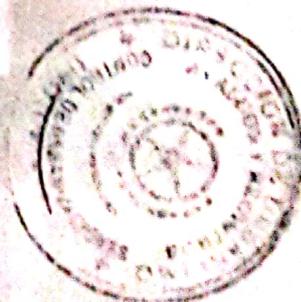
Se encuentran identificados en el plano urbanístico con la simbología A.C.V. y corresponden a los siguientes:

ETAPA I

Solar # 1, de la manzana 1451.

Solar del 1 al # 5 de la manzana # 1383.

MUNICIPALIDAD DE QUAYANIL
DPTO. CONTROL DE TRANSACCIONES Y USO DE SUELO
Aprobado el día 21 de ABR 2015



Aprobado por la M.J. Municipalidad de Quayanil
según Resolución de Alcaldía No. 001-2015
de Fecha: 21 de ABR 2015

ETAPA II

Solar del 1 de la manzana # 1395

8.2.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Responderán a Proyectos Específicos, de acuerdo a la actividad que en ellos se desarrolle, y que se enmarquen dentro de los indicadores establecidos en la Ordenanza vigente.

8.2.1.1. AREA DE SOLAR (A.C.V)

En la etapa I el área de los solares varía entre 1.352,63 m² y 2.922,06 m².

En la etapa II el área del solar es de 2.111,98 m²

8.2.1.2. EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS), EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) Y LA DENSIDAD.-

Serán las establecidas en la Ordenanza que reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil promulgada el 10 de junio del 2005.

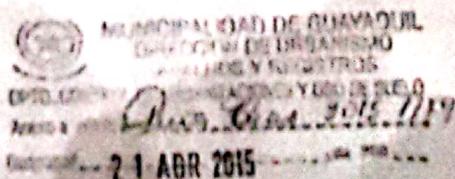
8.2.1.3.- CONDICIONES DE USO

Se encuentran identificados en el plano urbanístico con la simbología A.C.V. y sus usos de suelo son los siguientes:

ETAPA I

El solar # 1, de la manzana 1451, está destinado para la planta de tratamiento y estación de bombeo de aguas residuales de la urbanización,

En el solar del 1 al # 5 de la manzana # 1383 los usos de suelo son los establecidos en el anexo # 1 de este reglamento.



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
según Resolución de Alcaldía No. 144-2015

ETAPA II

En el solar del 1 de la manzana # 1395 los usos de suelo son los establecidos en el anexo # 1 de este reglamento.

Art. 9.- ÁREA CEDIDA AL MUNICIPIO (ACM)

Son las identificadas en el plano urbanístico con la simbología ACM. Le corresponden a los siguientes solares:

ETAPA I

MANZANA	SOLARES
1380	19
1381	01
1383	19 y 20
1384	01
1388	01
1389	01
1390	17
1391	21 y 22
1392	01
1394	08
1396	25 y 26
1398	07
1451	02
1452	01 y 2

ETAPA II

1395 04 y 08

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE URBANISMO
CATASTROS Y REGISTROS
DPTO. CONTROL DE OPERACIONES Y USO DE SUELO
Anexo a ...
27 ABR 2015
Guayaquil



9.1 CONDICIONES DE USO

Las áreas Cedidas al Municipio serán destinadas exclusivamente para parques, plazas, áreas libres, campos deportivos, franjas arborizadas, y todas aquellas áreas destinadas al uso recreacional.

Art.10.- CONSIDERACIONES GENERALES DE ORNATO

Las condiciones generales de Ornato deberán responder a las siguientes exigencias:

10.1 CERRAMIENTOS.-

Frontal.- Quedan expresamente prohibidos los cerramientos frontales.

Laterales y Posterior.- Se permitirá cerramientos de 2,40 m de altura máximo, que podrán construirse desde la línea de construcción hasta el fondo del solar y en el límite posterior del mismo; desde la línea de construcción hasta la línea de fábrica se podrá hacer un muro de una altura de 0.60m máximo como lindero de terreno.

10.2 VOLADOS O BALCONES.-

Se permitirán volados o balcones hasta un 40% del retiro frontal y 30% en los retiros laterales.

10.3 CUBIERTA

Podrá construirse cubierta de fibrocemento, tejas o losa accesibles.

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCION DE URBANISMO
AVALUOS Y REGISTROS
OPTO. CONTROL DE PERMISOS Y USO DE SUELO
Anexo a oficio No. *Quil Guay 2015 7179*
Guayaquil, **21 ABR 2015** de 200



10.4 REGISTRO DE VISTA

Queda prohibido la construcción de ventanas bajas, terrazas, miradores o azoteas con vista a las habitaciones y espacios abiertos de un predio vecino, a menos que se interponga una distancia de tres (3,00) metros entre el plano vertical más saliente y la línea de lindero común.

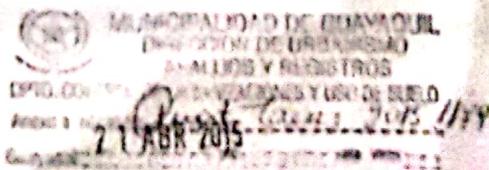
Para distancias menores a 3,00 metros entre el plano vertical más saliente y la línea de lindero común, se permitirán ventanas altas con un antepecho de al menos 1,80 m.

10.5 LUZ Y VENTILACION

Los ambientes habitables en todos los pisos deberán tener iluminación y ventilación directa (ventanas) o por medio de vanos que den directamente a los retiros. Podrán hacer uso de pozo de luz o ventilación artificial (extracción), cuando el caso lo requiera de acuerdo a lo que establezca el Código de la Arquitectura.

Art. 11.- DE LA DIVISIÓN DE SOLARES.

Se permitirá divisiones en los solares, cuya área sea mayor a 180,00 m²; debiendo cumplir los solares resultantes con frentes y áreas mínimas de acuerdo a las establecidas en el plano urbanístico aprobado.



Art. 12.- UNIFICACIÓN O FUSIÓN DE SOLARES

En caso de que se desee fusionar dos o más solares, la densidad resultante será igual a la suma de la densidad de los solares integrados.

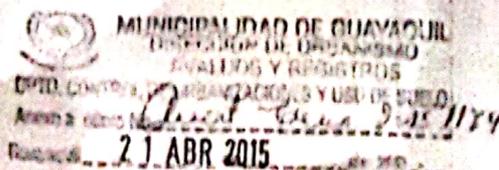
Art. 13.- DE LOS MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.

Se permitirán exclusivamente edificaciones con estructuras sísmo resistentes y con materiales en pisos y paredes que por su naturaleza o tratamiento sean resistentes al fuego. Los materiales como: madera y similares deberán utilizarse como elementos complementarios y secundarios sin que formen parte integrantes de los elementos de la estructura.

Art. 14.- DE LOS LETREROS Y CARTELES

A fin de mantener el carácter estrictamente residencial de la Urbanización "PORTAL AL SOL ETAPAS I Y II", no podrá instalarse letreros o carteles, ni cualquier elemento de algún sistema comercial de recepción o de repetición de señales ya sean de radio, telefonía fija o móvil, datos, etc., en ningún sitio público o que esté a la vista del público en los solares y/o edificaciones ubicados en las áreas destinadas para el uso residencial de la urbanización.

Se permitirá colocación de letreros y carteles únicamente en los lugares destinados para el Área Comercial Vendible (A.C.V.) y en las viviendas combinadas con comercio (VC), los mismos que para su ubicación, deberán considerar lo establecido en la normativa municipal que reglamenta la instalación de Rótulos Publicitarios del Cantón, vigente.



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil según Resolución de Alcaldía No. 1114/2015
de Fecha: 21 de Abril de 2015

Quedan exentos de esta limitación los letreros o sistemas de señalización de calles, nombres de instalaciones, etc., que permita expresamente el diseño.

Art. 15.- UTILIZACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

- Queda prohibido el aparcamiento sobre las aceras, no se podrá modificar las alturas ni el diseño de las mismas, así como tampoco podrán destruirse los bordillos por ningún motivo.
- Queda prohibido la preparación de hormigón en la vía y aceras; así como cualquier acción que conlleve al deterioro de éstas.
- No se permitirá por ningún concepto el cierre de las calles, avenidas, plazas, parques, aceras, etc. por constituir bienes de uso público.
- Los vehículos que se utilizaren dentro de la urbanización para efectos de la construcción, no podrán estacionarse sobre veredas, ni obstaculizar el libre tránsito vehicular, ni quedar parqueados dentro de la urbanización.
- Queda prohibido el uso de los parqueos destinados para los discapacitados para el uso que no sea el descrito anteriormente, estos deberán tener pintado en el piso, el logotipo que los identifique.
- Los parqueos ubicados en la Vía Pública son de dominio Público y de uso Público.
- Los pasos cebras no deberán constituir como accesos vehiculares a las áreas de aparcamiento, y éstas serán de uso para residentes y sus visitantes.

MUNICIPALIDAD DE GUAYMAL
DIRECCIÓN DE URBANISMO
FAMILIAS Y REGISTROS
DPTO. CONTROL DE OBRAS Y USOS DE SUELO
Aprobado el día 21 ABR 2015
Suspensión de 04 700



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guaymal
según Resolución de Alcaldía No. 111/15
de Fecha: 21/04/2015

Art. 16.- DEL ÁSEO URBANO

Estará sujeto a la Ordenanza del uso del Espacio y Vía Pública y del Reglamento Interno para el Manejo de los Desechos Domiciliarios de la Urb. Portal al Sol, APROBADO POR LA Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil mediante oficio DACMSE-P-2005-2615.

Art. 17.- DEL SANEAMIENTO AMBIENTAL

17.1 Queda terminantemente prohibido a los propietarios, realizar actividades que impliquen la producción de desechos de tipo orgánico (basura, desperdicios, etc.) en forma incontrolada que contamine los elementos naturales básicos, tales como el aire, agua, etc.

17.2 A fin de contribuir con el embellecimiento de la urbanización y el saneamiento ambiental, los propietarios de cada solar estarán en la obligación de mantener un espacio de siembra de plantas y arbustos en los retiros frontales de sus propiedades.

17.3 El servicio particular de drenaje de aguas servidas de cada vivienda debe conectarse a la red de aguas servidas instalada en esta urbanización. Los desagües de aguas lluvias de las viviendas deberán descargar por la cuneta y por éstas al sistema de aguas lluvias de la urbanización.

Queda terminantemente prohibida la instalación de desagües de cualquier otro tipo. La violación de esta disposición será sancionada con la máxima multa y demolición inmediata de las obras correspondientes.

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE URBANISMO
SERVICIOS Y REGISTROS
DPTO. CONTROL DE ORGANIZACIONES Y USO DE SUELO
Año y a office *Quito 2015 114*
Guayaquil 21 ABR 2015 de 200



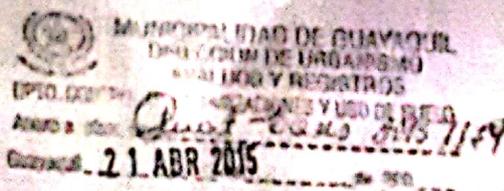
Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
según Resolución de Alcaldía No. *5MA-18-2015-021*
de Fecha *21 ABR 2015*

17.4 Antes de la construcción o modificación de las edificaciones, se deberá obtener el Registro de Construcción otorgado por el Dpto. de Control de Edificaciones de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro.

17.5 Cualquier modificación a la presente reglamentación deberá ser aprobada por el Primer Personero Municipal (o su delegado), previo los informes de la Procuraduría Sindica Municipal y del Departamento Control de Urbanizaciones y Usos del Suelo de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR), del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, y en lo que atañe al manejo de desechos sólidos bajo la responsabilidad del urbanizador o de los propietarios será previo el informe de la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y servicios Especiales – DACMSE.

17.6.- Las edificaciones multifamiliares serán incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo a lo que establece en la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

17.7 Así mismo queda establecido que la Urbanización Portal al Sol etapas I y II, en lo no especificado en el presente Reglamento se sujetará a lo establecido por la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones y sus reformas, Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil y sus reformas, Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, Ordenanza que Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil y Ordenanza Ampliatoria a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, vigentes a la fecha de su aprobación y a las demás Leyes aplicables.



17.8 Éste reglamento deberá ser incorporado a las escrituras de transferencia de dominio de los inmuebles de la Urbanización Portal Al Sol, etapas I y II de forma obligatorios, siendo considerado como documento habilitante.

Art.18.- DE LOS CASOS ESPECIALES

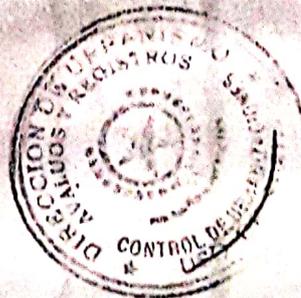
Para los casos que existan tuberías, para cuyo trazado demanda la servidumbre de solares vecinos, debe observarse el retiro mínimo que establece el artículo 2 de la Ordenanza de Servidumbre Cesión Gratuita de Terrenos para Alcantarillado Sanitario y Pluvial, que dice:

"Que en la zona de terreno sobre el cual establece la servidumbre, el propietario no podrá levantar construcciones o edificaciones. Por lo tanto se dejará estipulado el paso de servidumbre en las escrituras de transferencia de dominio de todos los solares o viviendas por donde atravesarán las descargas de aguas servidas y aguas lluvias".

Guayaquil, 20 de enero del 2015.


P. CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.
Abg. Alexandra Mendoza Muñoz
c.c. 1308273661
CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.


MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCION DE URBANISMO
CATASTROS Y REGISTROS
DPTO. CONTROL DE CONSTRUCCIONES Y USO DE SUELO
Anexo a oficio No. 2015 1149
Guayaquil, 21 de ABR. 2015. de 900



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
según Resolución de Alcaldía No. 2015-011
de Fecha: 21 de ABR. 2015