



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón

Resolución 17C-SG-ICM-2019

Pág. No. 1

**Resolución 17C-SG-ICM-2019**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 238, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera.

**Que**, el art 239 ibidem señala: El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo.

**Que**, de los numerales 1 y 2 del Art. 264 de la Constitución de la República, son competencias exclusivas de los gobiernos municipales, 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; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

**Que** en virtud a lo dispuesto en el Art. 55 literales a), b), c), d), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas: 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 de la diversidad; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; planificar, construir y mantener la vialidad urbana; prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos y aquellos que establece la ley, entre otras;



ALCALDÍA DE  
**Samborondón**  
CADA VEZ MEJOR

Palacio Municipal (Ciudad Samborondón): Malecón y Calixto Romero • Tel.: (593-4) 2024086  
Agencia Sur (La Puntilla): Km. 10500 Ave. Samborondón # 10500 • Tel.: (593-4) 5126035  
E-mail. info@samborondon.gob.ec • Web site: www.samborondon.gob.ec  
Provincia del Guayas • República del Ecuador



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón



Resolución 17C-SG-ICM-2019  
Pág. No. 2

**Que**, de la petición presentada por el Ing. Washington Ortega en calidad de Presidente de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tenis, quien solicita a esta Corporación Municipal la aprobación del **Reglamento Interno de la Urbanización "GUAYAQUIL TENIS"**, ubicada en la Parroquia Urbana Satélite "La Puntilla".

**Que**, del informe técnico # 226-DE-2019, de fecha 26 de marzo del 2019, suscrito por la Arq. Liliana Guerrero Directora de Edificaciones, señala que: "Esta Dirección ésta Dirección aprueba el REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN "GUAYAQUIL TENIS", ya que el trámite ha cumplido con lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento de Propiedad Horizontal, Ordenanzas Municipales y Reglamento interno de Propietarios; el cual está compuesto de veintiún (21) útiles con diecisiete (17) artículos...  
NOTA: Es necesario resaltar que el primer reglamento interno de la Urbanización Guayaquil Tenis cuenta con la aprobación del pleno del Concejo del Cantón Samborondón, pero los representantes de la Urbanización Guayaquil Tenis de esa época no inscribieron el reglamento en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón, por lo que dicho trámite quedó incompleto. Para mayor objetividad y comprensión se adjunta como documento fuente a este Reglamento Interno nuevo, las Resoluciones del Concejo Cantonal antes nombradas de fecha 11 de marzo del 2016 y 15 de abril del 2016 respectivamente. La Urbanización Guayaquil Tenis se encuentra ubicada a la altura del km 4.5 de la Avenida Samborondón de la Parroquia Urbana - Satélite La Puntilla del Cantón Samborondón".

**Que**, del informe legal 172-AJ-GADMCS-2019, de fecha 16 de abril del 2019, enviado por parte del Ab. Walter Tamayo Arana, Procurador Síndico Municipal (E), señala en su pronunciamiento legal: "Considera procedente la **Aprobación del Reglamento Interno de la Urbanización "GUAYAQUIL TENIS"**, ubicado a la altura del Km. 4.5, de la Av. Samborondón, en la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla del Cantón Samborondón, conforme al informe técnico de la Dirección de Edificaciones. No se considera los solares sin edificación 39, 40, 41 y 42 como unifamiliares, en razón de la Resolución de Concejo Municipal 10B-SG-ICM-2016 y su respectivo Alcance. Cabe resaltar que el Primer Reglamento Interno de La Urbanización Guayaquil Tenis, cuenta con la aprobación del Pleno del Concejo del Cantón Samborondón, pero los





Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón



Resolución 170-SG-ICM-2019  
Pág. No. 3

representantes de la Urbanización Guayaquil Tenis de esa época, no inscribieron el Reglamento en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón, por lo que dicho trámite quedó incompleto y no surtió el efecto legal correspondiente. En razón de que este Reglamento Interno tiene Normas de Construcción, Servidumbres, y del buen vivir, es necesario que sea conocido y autorizado por el Pleno del Concejo, todo conforme a derecho”.

El Reglamento Interno, no puede contradecir a las normas constitucionales y a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en caso de discrepancia, prevalecerán las normas de la Constitución y de la COOTAD, por mirar el interés general sobre el particular.

**Que, mediante Sesión Ordinaria de Concejo 17-2019, celebrada el martes siete de mayo del dos mil diecinueve**, por unanimidad el Concejo Municipal, en amparo a lo que determina la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización artículo 57 literal a);

**RESUELVE:**

1.- Aprobar el **Reglamento Interno de la Urbanización “GUAYAQUIL TENIS”**, ubicado a la altura del Km. 4.5, de la Av. Samborondón, en la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla del Cantón Samborondón, presentado por el Ing. Washington Ortega T. en calidad de Presidente de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tenis.

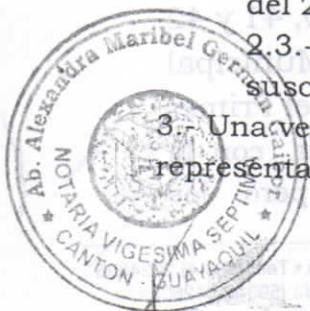
2.- Se dispone que el presente Reglamento Interno sea inscrito en el Registro de la Propiedad para que surta los efectos legales de ley, en un solo cuerpo el mismo que está conformado por los siguientes anexos:

2.1.- Resolución de Concejo Municipal # **10B-SG-ICM-2016**, aprobada en sesión ordinaria celebrada el 10 de marzo del 2016;

2.2.- **Alcance de Resolución de Concejo Municipal # 10B-SG-ICM-2016**, aprobada en sesión ordinaria 15-2016, celebrada el 14 de abril del 2016;

2.3.- **Informe técnico # 226-DE-2019**, de fecha 26 de marzo del 2019, suscrito por la Arq. Liliana Guerrero Directora de Edificaciones.

3.- Una vez inscrito el Reglamento con sus respectivos anexos, notifiqúese al representante legal Ing. Washington Ortega T., en calidad de Presidente de la



ALCALDÍA DE  
**Samborondón**  
CADA VEZ MEJOR

Palacio Municipal (Ciudad Samborondón): Malecón y Calixto Romero • Tel.: (593-4) 2024086  
Agencia Sur (La Puntilla): Km. 10500 Ave. Samborondón # 10500 • Tel.: (593-4) 5126035  
E-mail. info@samborondon.gob.ec • Web site: www.samborondon.gob.ec  
Provincia del Guayas • República del Ecuador



4

## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

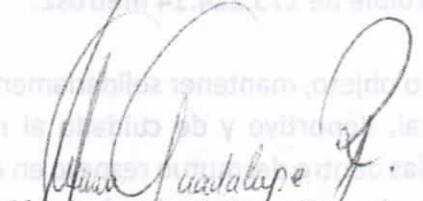
Resolución 17C-SG-ICM-2019

Pág. No. 4

Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis, para plena vigencia y cumplimiento en estricta aplicación a la facultad legislativa que como atribuciones tiene este Concejo Municipal, en amparo a lo previsto en el artículo 57 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Lo que comunico para los fines legales pertinentes.

Mayo 08 del 2019.

  
Ab. Ana Guadalupe Román

**SECRETARIA GENERAL (e)**

- Copias: Alcaldía
- Asesoría Jurídica
- Edificaciones
- Avalúos y Catastros
- Ordenamiento Territorial

Elaborado por: Karol Erazo Vera



ALCALDÍA DE  
**Samborondón**  
CANTÓN

Palacio Municipal (Ciudad Samborondón): Malecón y Calixto Romero • Tel.: (593-4) 2024086  
Agencia Sur (La Puntilla): Km. 10500 Ave. Samborondón # 10500 • Tel.: (593-4) 5126035  
E-mail: info@samborondon.gob.ec • Web site: www.samborondon.gob.ec  
Provincia del Guayas • República del Ecuador

5

  
**REFORMA Y CODIFICACION DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION GUAYAQUIL TENIS**



**ARTICULO 1.- CONSTITUCION, JURISDICCION y OBJETO DE LA URBANIZACION GUAYAQUIL TENIS**

La Urbanización Guayaquil Tenis se encuentra ubicada en el Km 4.533 de la Avenida Samborondón, lado oeste, PARROQUIA SATELITE LA PUNTILLA, DEL CANTON SAMBORONDÓN, PROVINCIA DEL GUAYAS. Con los límites que constan en la respectiva escritura de constitución, ordenanzas municipales y otros documentos legales establecidos por EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SAMBORONDON y que comprende un área neta construible de 175.224.14 metros<sup>2</sup>.

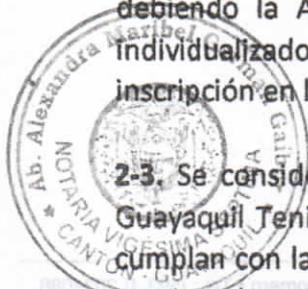
**OBJETO:** LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES, tienen como objeto, mantener solidariamente un ambiente de paz, de seguridad, de desarrollo cultural, deportivo y de cuidado al medio ambiente, por lo que regulan las actividades comunitarias dentro del mutuo respeto en el que desean vivir, contribuyendo y compartiendo obligatoriamente con todos los gastos de mantenimiento y mejoras en la Urbanización Guayaquil Tenis y que se manifiestan en LAS LEYES DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, ESPECIALMENTE EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Y OTRAS LEYES RELACIONADAS, CON EL MEDIO AMBIENTE, TRANSITO VEHICULAR, CUIDADO DE MASCOTAS, AREAS VERDES, Y OTROS. COMO EL ESTATUTO DE LA APUGT, ESTE REGLAMENTO INTERNO Y DEMAS DISPOSICIONES QUE EMITA EL DIRECTORIO.

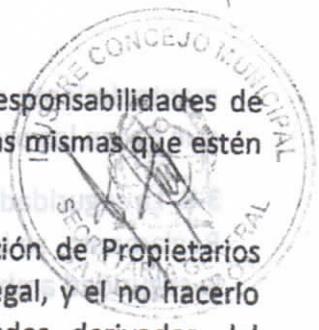
**ARTICULO 2.-DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION GUAYAQUIL TENIS. APUGT**

2-1. La Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tenis es una corporación fundada y reconocida legalmente como Persona Jurídica de derecho privado y sin fines de lucro, desde el 6 de julio de 1999, está integrada por todas las Personas Naturales o Jurídicas, propietarios de inmuebles que de conformidad con el Estatuto consten en el Registro de Propietarios de la Asociación, que deben cumplir con las disposiciones del Estatuto y de este Reglamento Interno, Instructivos u otros Reglamentos que emita el Directorio de la Asociación, sean o no socios activos de la misma.

2-2. Para poder establecer la propiedad de los inmuebles que constituyen la urbanización, todos los propietarios están obligados a entregar una copia de la Escritura de Propiedad, debiendo la Administración mantener además en el Libro de Propietarios, el registro individualizado para cada propietario, el número del solar, los linderos, y la fecha de inscripción en la urbanización.

2-3. Se considera como socio activo de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tenis solamente a los propietarios de bienes inmuebles de la urbanización que cumplan con las obligaciones estatutarias y reglamentarias de la Asociación y no hayan sido sancionados con la suspensión o retiro de su calidad de socios activos.





2-4. Las Personas Jurídicas serán representadas para efecto de las responsabilidades de cumplimiento de este Reglamento, por los Representantes Legales de las mismas que estén en ejercicio y que consten en el Registro de Afiliaciones.

2-5. Las Personas Naturales y Jurídicas deberán notificar a la Asociación de Propietarios dentro de los siete días de ocurrido el cambio de la Representación Legal, y el no hacerlo oportunamente no podrá ser invocado para evitar responsabilidades derivadas del comportamiento del usuario del bien.

2-6. La Administración entregará una copia del Reglamento Interno a cada propietario de terreno, villa o departamento y será responsabilidad del propietario que vende, alquila o deja de tener el derecho al uso de la propiedad el solicitar a la Administración una copia del Reglamento Interno para ser entregado al nuevo usuario o propietario, temporal o definitivo.

2-7. Los propietarios de los bienes y terrenos pagarán una alícuota mensual de mantenimiento a la urbanización; sea el caso de que se arriende el inmueble y el que arrienda ( inquilino ) no pague la alícuota, el propietario es responsable del pago ante la Administración.

2-8. Las alícuotas extraordinarias son ocasionales y deberán ser aprobadas por la Asamblea General de Propietarios.

2-9. La Administración de los edificios construidos en la urbanización deberán entregar a la Administración de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis la información de quienes son los propietarios de los departamentos, mantener actualizada los datos del Representante Legal en los casos que el propietario sea una Persona Jurídica; deberá entregar también el Estatuto del edificio de propiedad horizontal, sus reglamentos y notificar el cambio de propietarios cuando se den los casos.

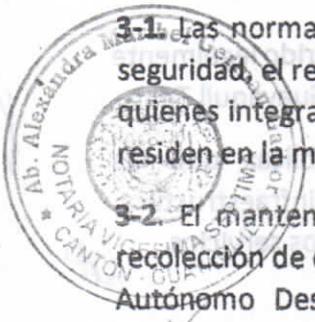
2-10. La Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis no es responsable por los daños o robos que se puedan producir en los vehículos o en las residencias dentro de la urbanización, debiendo el propietario o residente afectado presentar la denuncia del caso a la Autoridad competente, limitándose la Administración a cooperar en todo lo que requieran las Autoridades para aclarar los hechos y encontrar los responsables.

**ARTÍCULO 3.- OBJETO DE LA REGULACION**

El presente Reglamento Interno aprobado en Asamblea General por los Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis, tiene por objeto regular EL ORNATO, EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION APROBADA PARA ESTA URBANIZACION.

3-1. Las normas de convivencia, actividades, derechos y obligaciones que propendan a la seguridad, el respeto, el orden y el bienestar de las familias y la protección del patrimonio de quienes integran la Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis y los que residen en la misma.

3-2. El mantenimiento de las calles, infraestructura de servicios policiales, bomberos, y recolección de desechos le corresponde a las respectivas Instituciones Públicas o al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Samborondón, por lo tanto, los costos de su



Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

mantenimiento no son parte de las contribuciones o alcuotas mensuales o extraordinarias que hacen los propietarios de la urbanización para su operación.

**3-3.** La seguridad de los residentes y de sus bienes, es una de las prioridades para emitir este Reglamento, se la agrupa en tres niveles: la seguridad personal, la seguridad física (bienes) y la seguridad ambiental, que están definidos en este Reglamento y en sus articulados.

Las leyes, reglamentos y demás disposiciones emitidas por entidades del sector público; las cuales serán cumplidas por todos los propietarios, residentes y visitantes de la urbanización.

Su incumplimiento o violación tendrá las sanciones que determinen la Ley o los Reglamentos respectivos.

**3-4.** Las instalaciones generales que son de uso y beneficio común para los propietarios y residentes, que incluyen los parques, calles, las aceras y otros construidos o asignados en los planos de construcción originales, se consideran que son parte de la infraestructura de la urbanización. El diseño, tamaño, proporcionalidad, densidad, ubicación o las aéreas a ser nuevamente asignadas, salvo la existencia de disposiciones de ley o por realizarse trabajos para mejorar los servicios en la urbanización o para mantenimiento de los mismos, podrán ser modificadas por el Directorio de la Asociación solamente por decisión de las dos terceras partes, en dos sesiones consecutivas.

**3-5.** De conformidad con el Estatuto de la misma se deberá informar a la Asamblea General de esas decisiones. De no existir la aprobación de las dos terceras partes en el Directorio en esta materia, o por solicitud presentada por escrito de por lo menos cinco socios activos antes de la segunda sesión del Directorio en la que se trate este asunto, la decisión final será tomada por la Asamblea General que se convoque para el efecto.

**3-6.** Las zonas verdes serán utilizadas para parques de la urbanización y no se podrán utilizar para realizar eventos sociales, deportivos, o de otra clase.

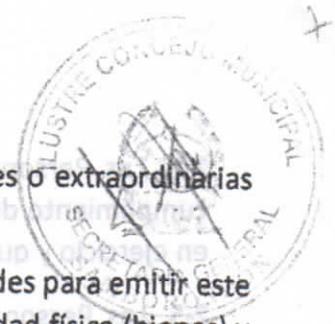
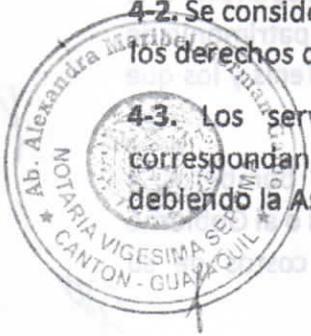
**3-7.** La zona de las oficinas de la Administración, áreas de Deportes y de Servicios de la urbanización serán de uso exclusivo de los propietarios y residentes, bajo los instructivos del Directorio de la Asociación.

#### **ARTICULO 4.- DE LOS BIENES INMUEBLES DE LOS PROPIETARIOS**

**4-1.** Se consideran bienes inmuebles a los terrenos, villas y condominios construidos o en construcción dentro de la urbanización, cuyos propietarios deben registrarse para ser considerados como Socios activos, inmediatamente de haber finalizado la legalización de la compra-venta, en la Asociación de Propietarios.

**4-2.** Se considera propietario a toda Persona Natural o Jurídica que haya adquirido legalmente los derechos de propiedad de un bien inmueble ubicado en la Urbanización Guayaquil Tennis.

**4-3.** Los servicios públicos serán prestados por las Instituciones Públicas que les correspondan, así como el mantenimiento, ampliación y reparación de su infraestructura, debiendo la Asociación coordinar y cooperar con aquellas en las mejoras de los servicios.





4-4. Ningún terreno, villa, departamento o cualquier forma de habitación que tenga un propietario o residente podrá ser utilizado para fines comerciales, profesionales, industriales u otra actividad no residencial, de conformidad con las disposiciones de ley aprobadas y en el Estatuto de la Urbanización Guayaquil Tenis.

4-5. Los propietarios están obligados a mantener limpios, rozados y libres de maleza, su área de jardín y frente de la vivienda.

4-6. No se podrá dejar en los terrenos sin construir, los desperdicios de las actividades del mantenimiento de los jardines o reparaciones, sin el consentimiento previo del propietario del terreno.

**ARTICULO 5.- DE LA APLICACIÓN DE ESTE REGLAMENTO**

5-1. Le compete al Directorio emitir los instructivos necesarios y suficientes para que se cumplan estas disposiciones.

5-2. Le corresponde a la Administración la obligación de verificar que se cumplan estas disposiciones, y notificar inmediatamente a la Presidencia los incumplimientos que ocurran.

5-3. Las disposiciones y restricciones de este Reglamento son de naturaleza real, afectando al predio por lo que tienen fuerza obligatoria, legal y vinculante tanto para las Personas Naturales o Jurídicas que sean propietarios poseedores, arrendatarios o de alguna manera legal tenedores de bienes inmuebles ubicados en la urbanización.

5-4. En los Reglamentos de los Condominios construidos o a construirse dentro de la urbanización deberá constar la obligación de cumplir con estas disposiciones y restricciones y ninguna de sus regulaciones internas pueden modificar las de este Reglamento Interno de la Urbanización Guayaquil Tenis.

5-5. Estas disposiciones, en lo que sean aplicables, son obligatorias para el personal de servicio, familiares, amigos, visitantes autorizados o cualquier persona extraña que ingresen temporalmente o transitoriamente a la urbanización, debiendo cumplir las disposiciones de este Reglamento y bajo la responsabilidad del propietario o residente.

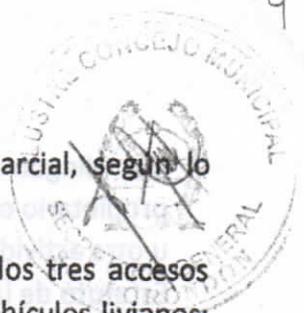
5-6. De la misma manera, estas disposiciones, en lo que sean aplicables, son exigibles a los trabajadores, supervisores y todo personal que trabaje temporalmente en obras temporales de construcción, mantenimiento o reparación, sean estos privados o públicos.

5-7. Estas disposiciones, en lo que sean aplicables, son obligatorias para todas las personas autorizadas mediante convenios, legalmente suscritos con la Urbanización Guayaquil Tenis.



**ARTICULO 6.- DEL INGRESO A LA URBANIZACION**

6-1. El ingreso a la Urbanización será regulado y controlado por personal de empresas de seguridad especializada, las que deberán estar debidamente registradas y autorizadas por las



correspondientes instituciones públicas o con personal propio total o parcial, según lo determine el Directorio.

**6-2.** El ingreso vehicular a la urbanización se lo podrá hacer por uno de los tres accesos previstos: Ingreso preferente de propietarios residentes y residentes en vehículos livianos; ingreso general de propietarios no residentes y visitantes en vehículos livianos; e, ingreso temporal de personal externo a la urbanización ya sean privados o públicos en vehículos pesados o livianos.

El ingreso para los socios activos residentes y para los residentes arrendatarios de bienes inmuebles de socios activos, se lo hará por cualquiera de las tres vías acceso a la urbanización mediante el uso de tarjetas electrónicas personales, estas tarjetas de ingreso vehicular no son transferibles, y son provistas por la Administración a los propietarios que consten en el Libro de Registro de Propietarios, cuyo costo deberá ser cancelado previamente, y podrán ser usadas por todos aquellos que se encuentren al día en el cumplimiento de sus obligaciones con la Asociación.

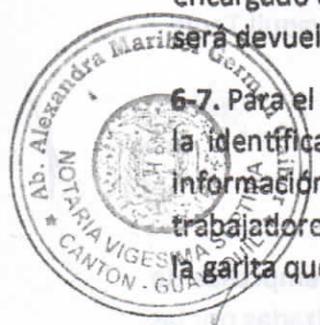
**6-3.** No se permitirá el acceso o salida por la vía preferente a los conductores que no sean los titulares de la tarjeta de acceso preferente, salvo el caso de que el titular de la tarjeta se encuentre dentro del vehículo que ingresa o sale de la urbanización.

**6-4.** El ingreso general para visitantes podrá ser utilizado por los propietarios no residentes o que no estén al día en sus obligaciones con la Asociación y por los visitantes de la urbanización que solamente podrán ingresar cuando lo autorice un residente o propietario de la residencia a la que van a visitar. Estos no podrán hacer uso de la vía de acceso preferente, que es de uso exclusivo de los socios activos.

**6-5.** El ingreso de vehículos pesados y livianos con personal de mantenimiento, de carga o taxis lo podrán hacer previa aprobación de los propietarios o residentes de la urbanización, los que serán registrados con documento de identificación al momento del ingreso y revisados a la salida. Para el ingreso de vehículos relacionados con trabajos de la construcción, el responsable de la obra deberá, bajo su responsabilidad, notificará por escrito los vehículos y personal autorizado a ingresar a la urbanización y la fecha de la terminación de dicha autorización.

**6-6.** El Ingreso peatonal a la urbanización de personal doméstico no registrado en la Administración o de trabajadores en general, se podrá hacer exclusivamente por la puerta de acceso prevista en la garita de entrada, previa autorización del propietario residente, o el encargado de obra y con la entrega de un documento de identificación válido, el documento será devuelto a la salida de la urbanización.

**6-7.** Para el ingreso de personal doméstico o de servicio de los residentes se lo hará utilizando la identificación dactilar para lo cual el residente deberá entregar a la Administración la información requerida para el registro y la autorización de su ingreso. En caso contrario, los trabajadores domésticos o de servicios deberán entregar su documento de identificación en la garita que les será devuelto al momento de la salida de estas personas.



*[Handwritten signature and initials]*

6-8. El residente tiene la responsabilidad de notificar inmediatamente verbalmente y por escrito dentro de las cuarenta y ocho horas a la Administración la terminación contractual del personal que le prestaba el servicio para que sea bloqueado su acceso y de no hacerlo será responsable de las consecuencias del uso fraudulento de dicho ingreso.

6-9. El personal de seguridad de la urbanización tiene la responsabilidad de cumplir con estas disposiciones y los instructivos que emita el Directorio para ejecutar o actualizar las mismas.

6-10. La tarjeta de acceso preferente no puede ser utilizada para permitir el ingreso de personas ajenas a la urbanización, aunque no pongan en riesgo la seguridad de los residentes y de los niños que viven en ella.

6-11. Los conductores de vehículos de proveedores residenciales, de constructores y los de transporte público deberán entregar en la garita de acceso a la urbanización un documento de identificación para registrar su ingreso que se le devolverá una vez registrado.

6-12. Ningún vehículo, ni persona no residente, podrá sacar artefactos, paquetes, materiales o maquinaria sin la autorización de un propietario o residente. Esta disposición se aplica también a los conductores de vehículos que salen de la urbanización sin la presencia del propietario o residente.

6-13. En caso de reuniones sociales con más de treinta vehículos o cien personas, que se realicen dentro de la urbanización en las viviendas de residentes, la Administración deberá recibir con un día de anticipación la lista de los invitados para coordinar el ingreso, la ubicación de los vehículos y la movilidad de las personas. Los servicios de vigilancia adicional que la Administración considere necesaria deberán ser cubiertos por el residente y los vehículos que excedan el límite, quedarán fuera de la urbanización.

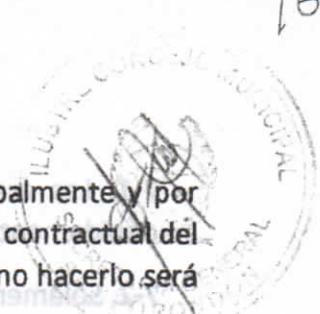
6-14. No se permitirá el ingreso de personas que no consten en esa lista a menos que el residente lo autorice en cada caso.

6-15. El personal de profesionales y obreros de las construcciones deberán cumplir con el horario establecido para su ingreso a la Urbanización que es de 08:00 horas a 17:00 horas de lunes a viernes de cada semana.

6-16. No se permite el ingreso de vendedores o promotores, salvo el personal de agentes de bienes raíces que pueden ingresar bajo el mismo horario anterior, pero previa autorización específica y anticipada por escrito o verbal, autorizada en cada ocasión, por los propietarios de los bienes a venderse.

6-17. El horario de mudanza y de ingreso de camiones o vehículos para este propósito es de lunes a viernes de 09:00 horas a las 18:00 horas, debiendo el propietario o residente notificar a la Administración con cuarenta y ocho horas de anticipación y de estar al día en todas sus obligaciones, se le entregara la autorización de salida. Luego podrá coordinar el ingreso y control de los vehículos y personas que la realizarán.

#### **ARTICULO 7.- DE LAS AREAS DE CIRCULACION VEHICULAR.**



PARA CAMIONES



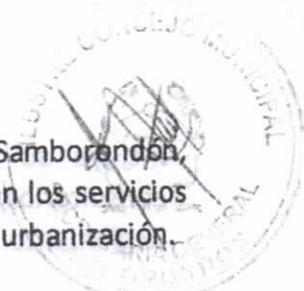


- 7-1. Las áreas de circulación vehicular son exclusivamente las calles y vías de acceso debidamente señalizadas.
- 7-2. Solamente se podrá conducir vehículos motorizados dentro de la urbanización o permitir su ingreso cuando lo hagan personas que tengan vigente su licencia de manejo emitida por Autoridad competente para la capacidad del vehículo conducido, incluyendo, camiones, camionetas, motocicletas, cuadrones o cualquier vehículo que este accionado a motor.
- 7-3. El límite de velocidad dentro de la urbanización será de veinte y cinco kilómetros por horas para vehículos livianos de menos de dos toneladas de carga y de 20 kilómetros por hora para camiones.
- 7-4. Por ser una urbanización de carácter exclusivamente residencial se prohíbe el estacionamiento permanente de vehículos de más de dos toneladas como: camiones, furgones, buses, remolques, mulas o vehículos en mal estado u otros dejados en la vía pública dentro de las calles y vías de la urbanización, salvo previa autorización expresa de la Administración y solo por circunstancias especiales y temporales. En caso de infringir esta disposición la Administración podrá recurrir a las grúas para retirar esos vehículos.
- 7-5. Las señales de tránsito instaladas dentro de la urbanización, la seguridad de la conducción de los vehículos, el no hacer ruidos con los vehículos que alteren la tranquilidad de los residentes serán respetados por los conductores y cualquier violación o accidente, además de notificarse estos hechos a las autoridades de Tránsito, se aplicarán las sanciones previstas en este Reglamento o en los que sean aplicables.
- 7-6. Los residentes deberán estacionar sus vehículos en los garajes de sus viviendas o dentro de los estacionamientos de los edificios para evitar accidentes por la estrechez de las calles y vías. De no poder evitarlo, se propenderá a que los vehículos que se estacionen no impidan el acceso a los garajes de terceros. No se permitirá el estacionamiento en zonas de áreas verdes o comunales, ni sobre las veredas peatonales, ni en los terrenos sin construcción, en los terrenos vacíos sin construcción, se podrá estacionar vehículos previa la autorización del propietario del solar.
- 7-7. No se permitirá la reparación de vehículos en las calles de la urbanización, cambios de aceite u otras actividades que puedan causar daño o afectar la integridad de las calles, aceras o veredas, áreas verdes o al ornato de la urbanización.
- 7-8. La direccionalidad de las vías será establecida por la autoridad de tránsito.

**ARTÍCULO 8.- DEL USO DE SUELO, LA EDIFICACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES**

8-1. Todo proyecto de construcción a desarrollarse en los terrenos de la urbanización, incluidos los terrenos que se anexaron por resolución del Concejo Cantonal de Samborondón deberá contar con el Permiso de Construcción debidamente aprobado por la Dirección de





Edificaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, del Cuerpo de Bomberos de Samborondón, y de las Instituciones que prestan los servicios públicos, copia de los cuales deberán ser entregados a la Administración de la urbanización.

**Los solares del Sector I y del Sector II** son solo para construcciones unifamiliares.

**Los lotes del Sector II** son solo para construcciones multifamiliares.

**OPERATIVIDAD DE LA CONSTRUCCION.**

**8-2.** Se debe tener un encargado de obra debidamente registrado, contar con servicio sanitario interno para uso de sus trabajadores, protección mediante mamparas o lonas con relación a terrenos o villas colindantes y a la calle aprobadas por el administrador.

**8-3.** Se debe usar equipos de seguridad, realizar sus actividades en silencio prudente, notificación oportuna de ingreso y salida de materiales, lista actualizada del personal autorizado a ingresar semanalmente a la construcción, mantener sus obligaciones de pago al día con la urbanización.

**8-4.** Los propietarios o constructores deberán obtener la autorización de ingreso a la urbanización, al momento de entregar a la Administración los planos aprobados por la Dirección de Edificaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Samborondón.

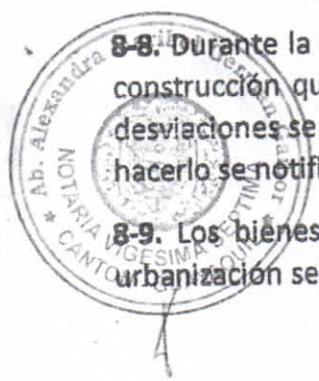
**8-5.** Los propietarios o constructores, previo al inicio de los trabajos, deben tener conocimiento de estos reglamentos.

**8-6.** Las viviendas sean estas villas o edificios existentes y construidos dentro de la Urbanización Guayaquil Tennis, deberán cumplir con todas las Ordenanzas y Normas de Construcción de las Instituciones Públicas y con las Regulaciones Internas de Construcción de la Urbanización, actuales y futuras especialmente en lo referente a veredas, aceras, cercas, registros laterales de ventanas, altura de edificaciones, sistemas de contra incendio, lugar de depósito de tachos de basura, etc. En caso de no cumplir con las Ordenanzas, Normas de Construcción Municipales y Regulaciones internas de la Urbanización, se notificará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

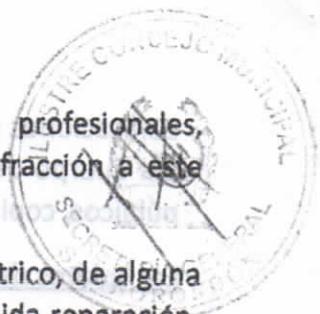
**8-7.** La instalación de sistemas de generación eléctrica de emergencia o instalaciones centralizadas de gas doméstico en viviendas o edificios deberán constar en los planos entregados para revisión y estar aprobados por las autoridades competentes. No se autorizará el ingreso o instalación de estos equipos si no se entrega a la Administración el certificado de aprobación legalmente emitido por autoridad competente.

**8-8.** Durante la construcción, el Administrador verificará el cumplimiento de las normas de construcción que rigen en la urbanización, como cerramientos, bodegaje, etc. y de existir desviaciones se notificará al constructor de las anomalías para que las corrija. En caso de no hacerlo se notificará a la Municipalidad de Samborondón.

**8-9.** Los bienes inmuebles, ya sean de Personas Naturales o Jurídicas, localizadas en la urbanización serán utilizados exclusivamente para fines residenciales. Un uso diferente, que



Handwritten signature and initials.



incluya su uso para operaciones de comercio, industria, despachos profesionales, consultorios, prestación de servicios o similares, será catalogado como infracción a este Reglamento.

**8-10.** La reparación en cualquier residencia, de un daño menor, sea este eléctrico, de alguna tubería de agua y que se da una forma imprevista y se requiere de una rápida reparación, podrá ser ejecutada en cualquier momento, la declaración de emergencia será catalogado por el Administrador o por el Presidente de La Asociación, los cuales autorizaran el ingreso de personal externo para realizar estos trabajos en el momento que se presenten los daños.

**8-11.** El mantenimiento preventivo en cualquier vivienda se lo podrá ejecutar solamente de lunes a viernes de cada semana de las 08:00 horas a las 17:00 horas, excluido los días feriados, cumpliendo con las disposiciones de este Reglamento para el ingreso de terceros a la urbanización.

**8-12.** Las viviendas y edificios deberán tener un buen mantenimiento a las fachadas frontales y laterales exteriores para que no representen riesgos o sean una manifestación de descuido. En los edificios, las áreas laterales que son espacios para los equipos auxiliares - condensadores de equipos de climatización- se prohíbe convertirlos en tenderos de ropa por la mala presentación lateral del edificio.

**8-13.** Se prohíbe el uso de aceras, bordillos, calzadas, veredas, etc. para almacenar materiales o para la preparación de materiales de construcción, actividades que se deberán realizar dentro de los terrenos en donde se ejecuta la construcción o en el vecino inmediato de estar vacío y previa la autorización por escrito de su propietario que deberá ser entregado en la Administración.

**8-14.** Los edificios ubicados en la manzana E -solares del 1 al 12- del Sector I, zona autorizada para este tipo de construcción, deberán mantener en funcionamiento a su costo alarmas eléctricas o electrónicas en el límite del terreno frente al río Daule.

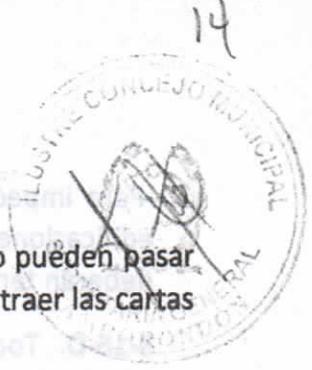
**8-15.** Para la realización de obras menores, remodelaciones o aumentos en las viviendas o departamentos, el propietario debe solicitar la autorización Municipal respectiva.

**8-16.** En la Urbanización Guayaquil Tenis para las edificaciones se establece las siguientes normas que el constructor debe observar:

**8-16-A.** En los solares del Sector I y del Sector II que son de uso exclusivo para viviendas unifamiliares, se cumplirá con las siguientes normas:

- Retiro frontal en planta baja: 5 mts mínimo sin contar la acera.
- Retiro frontal en planta alta: 3 mts mínimo
- Retiro lateral: 1,50 mts a cada lado, medida interior
- Retiro posterior: 6 mts mínimo
- Altura de edificación: 2 pisos máximo (planta baja + 1 piso alto)





-Altura de edificación: 9 mts máximo

-Las obras menores tales como BBQ, piscina, cuarto de bombas, vestuario no pueden pasar de 36 m2 y deben cumplir con los retiros estipulados, caso contrario, deben traer las cartas de permiso de adosamiento autorizadas por el vecino, notariadas.

-Para impedir el registro de vista a los vecinos, las aberturas o ventanas que tengan las edificaciones en sus plantas altas y hacia retiros laterales y posterior menores a 4 mts, deberán tener un antepecho mínimo de 1,8 mts de altura.

-Los cerramientos laterales y posterior, deberán ser muros sólidos a una altura de 2,80 mts. sobre el nivel de la vía pública.

**8-16-B. En los solares del Sector II colindantes con el rio Daule y que son de uso exclusivo para viviendas unifamiliares que comprende los solares 39-40-41-42 y 43, se cumplirá con las siguientes normas:**

-Retiro frontal en planta baja: 5 mts. Mínimo sin contar la acera.

-Retiro frontal en planta alta: 3 mts. mínimo

-Retiro lateral: 1,50 mts a cada lado medida interior

-Retiro posterior: 15 mts. mínimo

-Altura de edificación: 2 pisos máximo (planta baja + 1 piso alto)

-Altura de edificación: 9 mts. máximo

-Las obras menores tales como BBQ, piscina, cuarto de bombas, vestuario no pueden pasar de 36 m2 y deben cumplir con los retiros estipulados, caso contrario, deben traer las cartas de permiso de adosamiento autorizadas por el vecino, notariadas.

-Para impedir el registro de vista a los vecinos, las aberturas o ventanas que tengan las edificaciones en sus plantas altas y hacia retiros laterales y posterior menores a 4 mts, deberán tener un antepecho mínimo de 1,8 mts de altura

-Los cerramientos laterales y posterior, deberán ser muros sólidos a una altura de 2,80 mts. sobre el nivel de la vía pública.

**8-16-C. En los terrenos de uso exclusivo para edificaciones multifamiliares: manzana E solares del 1 al 12 del Sector I y lotes # 1 y # 2 del Sector II se cumplirá con las siguientes normas:**

-Retiro frontal en planta baja: 5 mts. Mínimo

-La construcción no se permitirá más allá de 55 mts. Medidos desde la línea de fábrica hacia el rio.

-La edificación será de no más de 20 unidades de viviendas por solar.

-Altura de edificación: 10 pisos altos máximo. La altura máxima será de 42 mts acuerdo a lo establecido por la AUTORIDAD MUNICIPAL.



Handwritten mark or signature on the right side of the page.

15

-Para impedir el registro de vista a los vecinos, las aberturas o ventanas que tengan las edificaciones en sus plantas altas y hacia retiros laterales y posterior menores a 4 mts, deberán tener un antepecho mínimo de 1,8 mts de altura

**8-16-D.** Todo proyecto arquitectónico nuevo que fuere a ejecutarse deberá tener la aprobación de la Dirección de Edificaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón debiéndose presentar planos que contengan los diseños de:

Arquitectura: plantas, cortes, elevaciones y detalles importantes.

-Estructura

-Instalaciones eléctricas

-Instalación sanitaria

-Memorias técnicas, si el caso lo amerita.

-Cerramientos

-Construcciones anexas

-Jardinería

-Cumplir con los demás requisitos que establezcan las ordenanzas Municipales.

-Solo se permitirán construcciones de materiales incombustibles.

-Se permitirá construcciones anexas para garajes en los retiros frontales que sean de planta baja, cubierta y sin cerramiento macizo lateral y un máximo de 4 metros de altura.

En los solares/lotés al río se permitirá en el retiro hacia el río, la construcción de áreas de descanso con pérgolas que no estén adosadas a ningún retiro lateral o posterior caso contrario deberá presentar carta de permiso de adosamiento notariada del vecino.

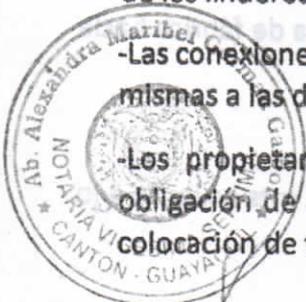
-En la línea de fábrica de los solares se levantará únicamente cerramientos frontales vivos o de rejas transparentes a una altura constante de 2,40 mts. sobre el nivel de la vía vehicular. No se permitirá el levantamiento de muros macizos mayores a 0,90 mts.

-Los cerramientos laterales y posteriores deberán ser muros sólidos a una altura constante de 2,80 mts. sobre el nivel de la vía vehicular.

-Es obligación de cada propietario de solar construir una cisterna para agua potable dentro de los linderos de su solar.

-Las conexiones eléctricas y telefónicas serán subterráneas obligatoriamente, sujetándose las mismas a las disposiciones y regulaciones de las empresas correspondientes.

-Los propietarios de solares que requieran transformadores de electricidad. tienen la obligación de colocarlo dentro de los linderos de su solar; prohibiéndose expresamente la colocación de transformadores de electricidad en los postes.





**8-17.** No se podrá dividir los lotes que constan en los planos aprobados por el Ilustre Concejo Cantonal de Samborondón de fecha octubre 25 de 1989 y marzo 10 de 1990.

**8-18.** Se permitirá la integración de dos solares adyacentes, de manera tal que se forme un solo solar de mayores dimensiones para la construcción de una vivienda unifamiliar.

**8-19.** El solar # 5 de la manzana E del Sector I, el solar # 40 y el lote multifamiliar 2 del Sector II tienen en su lindero norte servidumbre de paso para el colector de aguas lluvias y el solar # 41 del Sector II tiene el colector de aguas lluvias en su lindero sur que sirven a la urbanización y se deberá tomar las seguridades y protección debida, en el momento que se construya en estos terrenos.

**ARTICULO 9.- DE LAS AREAS VERDES Y AREAS COMUNALES.**

**LEY DE MEDIO AMBIENTE.**

**9-1.** Los parques comunales constituyen lugares de ornato y esparcimiento, por lo que al usarlos, su cuidado le corresponde a todos los propietarios y arrendatarios de los inmuebles y la responsabilidad se extiende al uso que les den a esas áreas sus empleados, dependientes o invitados de los mismos.

**9-2.** Está prohibido que los animales realicen sus necesidades fisiológicas en áreas comunales y no se recoja lo eliminado. Que personas realicen actividades que van contra la moral, como fumar o inhalar estupefacientes u otras drogas, realizar actividades sexuales.

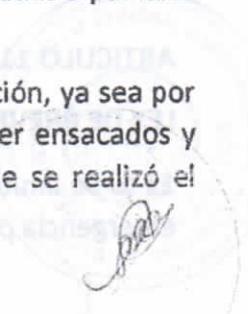
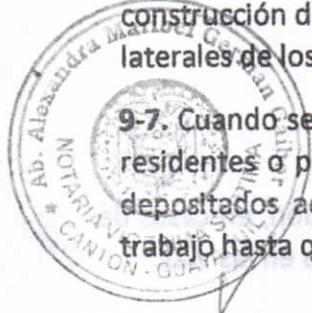
**9-3.** Las áreas deportivas y sociales constituyen lugares de ejercicios, distracción y confraternidad que serán mantenidas por la Administración de la urbanización y reguladas con la aprobación previa del Directorio.

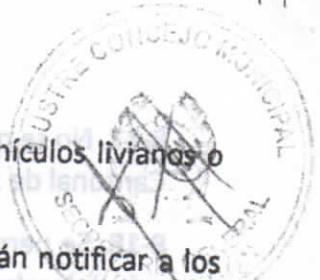
**9-4.** Se deberá mantener en buen estado el jardín frontal de cada villa o edificio, respetando el área verde comunal, cuyo mantenimiento le corresponderá al propietario de la vivienda o a la Administración del edificio.

**9-5.** Las plantas, palmeras u otras que se siembren en el jardín frontal y que están en línea directa con los cables de energía eléctrica, no deben tener una altura mayor de dos metros ya que una mayor altura, interfiere en la conducción de energía eléctrica y puede provocar fallas del sistema eléctrico.

**9-6.** No se permitirá la siembra de árboles o cualquier tipo de vegetación, la colocación o construcción de accesorios que impidan o molesten el libre tránsito en las veredas o portales laterales de los terrenos.

**9-7.** Cuando se realicen actividades de corte de maleza, árboles o de vegetación, ya sea por residentes o por la Administración de la urbanización, los restos deberán ser ensacados y depositados adecuadamente frente a la residencia o zona comunal, donde se realizó el trabajo hasta que el camión recolector los recoja.





9-8. No se permitirá el ingreso a las áreas verdes de ninguna clase de vehículos livianos o pesados, ya sean motorizados o no.

9-9. Cuando se realicen trabajos de fumigación, los que lo ordenen deberán notificar a los vecinos de este hecho para tomar las precauciones necesarias, pero en ningún caso se podrá utilizar químicos que causen contaminación o daño físico a las personas o mascotas. Los químicos a utilizarse deberán contar con la aprobación de la Administración de la urbanización antes de su uso.

9-10. El espacio de área verde, establecido en la urbanización es de acuerdo a lo establecido por LA AUTORIDAD MUNICIPAL.

**ARTICULO 10.- DEL ORNATO,**

**ORDENANZAS MUNICIPALES**

10-1. Los garajes y la acera frente a cada vivienda o condominio deberán mantenerse siempre limpios.

10-2. Los garajes no podrán ser utilizados como bodegas abiertas para el almacenamiento de materiales, juegos, equipos, etc.

10-3. La Administración propenderá a que se logre la separación de los residuos domésticos en las residencias de tal manera que no se produzcan contaminaciones innecesarias o que pongan en riesgo la salud y el ambiente.

10-4. Los tachos de basura, tanto en edificios como en villas, deberán conservarse siempre tapados ya sea estando vacíos o llenos, en buen estado y ubicados en sitios que no alteren el libre tránsito de peatones, vehículos o pongan en riesgo el ambiente y la salud comunitaria. Los propietarios de las villas o la Administración de los edificios tienen la responsabilidad de limpiarlos y lavarlos de ser necesarios para evitar la contaminación ambiental.

10-5. No se podrá acumular basura, residuos materiales u orgánicos en la parte exterior de las residencias o edificios, los que deberán ser sacados de conformidad con el programa de desalojo de la Municipalidad de Samborondón, lo cual deberá ser informado por la Administración.

10-6. En caso de producirse derrames de líquidos de cualquier clase al frente de las residencias o edificios el residente deberá hacer la limpieza y desalojo de los mismos hasta la próxima alcantarilla o en su propio tacho de basura.

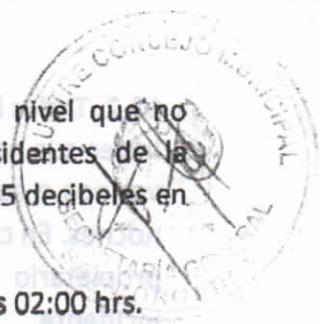
**ARTICULO 11.- DEL CONTROL DEL RUIDO.**

**LEY DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACION AMBIENTAL.**

11-1. Se limitará el uso de la bocina de los vehículos dentro de la urbanización, en casos de emergencia para evitar accidentes inevitables o de protección a los peatones en las vías.



Handwritten signature and initials.



**11-2.** El volumen de los artefactos electrónicos deberá mantenerse en un nivel que no perturbe la tranquilidad y el descanso al que tienen derecho otros residentes de la urbanización. El volumen establecido por ley es de 55 decibeles en el día y 45 decibeles en la noche desde las 20:00 hrs hasta las 02:00 hrs.

**11-3.** Las actividades sociales privadas o comunitarias, son permitidas hasta las 02:00 hrs. El uso al aire libre de equipos de música, orquestas, megáfonos, Disc-jockeys y otros amplificadores de sonido están permitidos siempre que no excedan los 45 decibeles establecidos en el artículo 11 - 2 de manera tal que no moleste a los vecinos.

**En caso de violación del límite del volumen, cualquier vecino puede pedir la intervención del Jefe de Seguridad de la guardia de Ingreso, quien acompañado de dos guardias de seguridad, como testigos, acudirán a la casa o edificio y tomaran la medida de los decibeles en ese momento, con el equipo respectivo luego pedirán que se baje el volumen inmediatamente. Si el requerimiento no es atendido, se llamará a LA POLICIA, para que se haga cumplir la ley orgánica de prevención y control de contaminación ambiental y este reglamento. Todo esto sin perjuicio que se puede iniciar a los infractores el debido proceso penal. Al día siguiente el jefe de la guardia, realizara el informe respectivo de novedades, el cual servirá para acompañarlo en la denuncia correspondiente, a fin de que se inicie el proceso legal y se sancione al infractor.**

**11-4.** No se permitirá el ingreso de vehículos que no tengan el sistema de silenciadores en buen estado y que causen ruidos excesivos que molesten a los residentes y que sean reportados por éstos a la Administración.

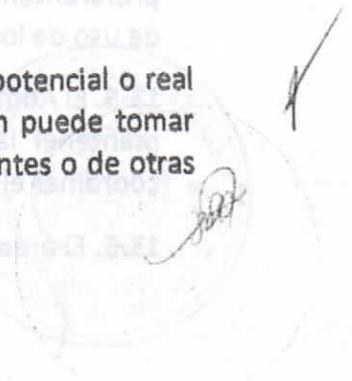
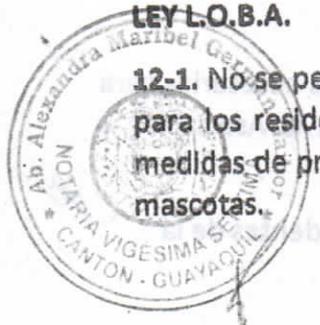
**11-5.** En caso de quejas de los residentes por la presencia de ruidos inaceptables, la Administración luego de recibir la queja, comunicará por escrito al causante del ruido para que lo corrija pudiendo el vecino afectado, de no corregirse este problema, recurrir a las autoridades competentes para su solución definitiva.

**11-6.** La instalación de equipos de generación eléctrica de emergencia en villas o edificios deberá contar con las respectivas autorizaciones legales de construcción e instalación de las Instituciones del Estado a quienes le correspondan, y los cubículos en los cuales se los instale deberán estar cubiertos para evitar o disminuir la emisión de ruidos, de conformidad con las leyes y Reglamentos, que afecten a los vecinos.

**ARTICULO 12.- DE LAS MASCOTAS.**

**LEY L.O.B.A.**

**12-1.** No se permitirá la presencia de mascotas que representen un peligro potencial o real para los residentes de la ciudadela o a otras mascotas, y la Administración puede tomar medidas de protección inmediatas que garanticen la seguridad de los residentes o de otras mascotas.



12-2. Todas las mascotas deberán estar vacunadas, mantenidas saludables y entrenadas para hacer sus necesidades sin ensuciar las áreas comunes de la urbanización, áreas verdes de vecinos o solares vacíos y no ladrar escandalosamente a cualquier hora, en especial en las noches. En caso de que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en las calles o vías, el propietario de las mismas, se encargará de dejar limpio el sitio en donde ocurrió ese incidente.

12-3. Las mascotas no deberán ser abandonadas libremente en la urbanización ni dejadas en la residencia del propietario de las mismas, cuando tengan que salir de viaje debido a que requieren ser alimentadas o cuidadas.

12-4. Toda mascota que represente un peligro para otros residentes o niños, cuando se encuentren en las calles vías de la urbanización deberán estar adecuadamente sujetos o controladas para que no puedan atacar a terceros. En caso de incumplimiento a estas disposiciones la Administración retirará a las mascotas de las calles y las retendrá en la zona comunitaria de la sede, y si no son retiradas dentro de las doce horas de haberlas recogido, se notificará a las autoridades competentes para envío a albergues públicos de animales.

12-5. Los guardianes de edificios en construcción no podrán mantener animales domésticos, como perros, gatos, aves, etc.

#### **ARTICULO 13. DE LA SEDE SOCIAL, BAR, CANCHAS Y ORATORIO.**

13-1. La Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis, tendrá bajo su responsabilidad el mantenimiento, mejoras y uso las áreas de las oficinas administrativas, el salón de eventos, los juegos infantiles, las canchas deportivas, las áreas verdes y aquellas que se desarrollen en el futuro de conformidad con las necesidades de la Administración o de los propietarios de la urbanización.

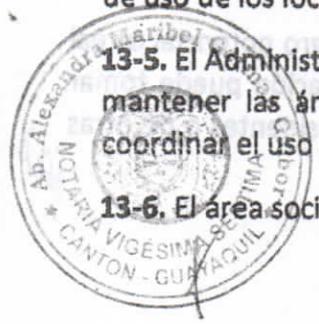
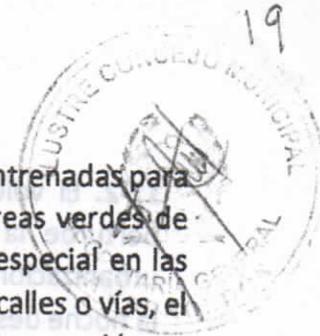
13-2. En la sede social de la Asociación de Propietarios de la Urbanización podrá realizarse actividades sociales y la prestación de servicios comunitarios, preparados por los mismos residentes o por la Administración, los que serán debidamente reglamentados por el Directorio y autorizados en cada caso por la Administración.

13-3. Es potestad del Directorio la aprobación, del uso del área del bar para dar servicios de atención comunal exclusivamente a los residentes con artículos de consumo básico general, servicios bancarios, bebidas, necesidades de los residentes que realizan deportes, etc.

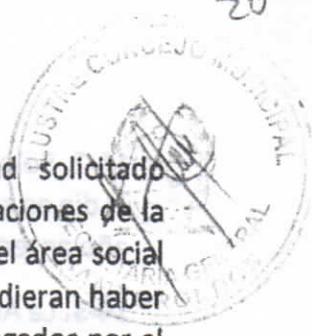
13-4. La Administración propondrá eventos culturales, musicales, de ejercicios físicos, de enseñanza, de motivación para la tercera edad, etc. en el Salón de Actos de la Sede Social preferentemente en la mañana, ya sean sin costo o de costo moderado que cubra los gastos de uso de los locales.

13-5. El Administrador será la persona responsable de realizar las actividades necesarias para mantener las áreas sociales y de ornato que son de responsabilidad de la Asociación y coordinar el uso de las instalaciones solicitadas en orden de solicitud.

13-6. El área social para eventos será de uso exclusivo de propietarios y residentes de la



*[Handwritten signature]*



urbanización o sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad solicitada previamente por el propietario o residente que conste en el Registro de Afiliaciones de la urbanización. Si los invitados no son residentes, éstos deberán permanecer en el área social hasta que el evento haya concluido y serán responsables de los daños que se pudieran haber causado en el desarrollo del evento. Los costos de la limpieza del área serán pagados por el propietario o residente solicitante del uso.

**13-7.** Los propietarios socios activos o los residentes arrendatarios de dichos socios activos que no hayan cumplido con sus obligaciones con la Asociación o con este Reglamento, debidamente notificados por la Administración, no podrán hacer uso de los beneficios reconocidos para los socios activos, como el de la tarjeta de ingreso preferente, el uso de todas las instalaciones de la Sede Social, como canchas deportivas y salón de actos, mientras no se reactive su calidad de socio activo.

**13-8.** El uso de la sede social está a disposición de los propietarios que la requieran, previo a la disponibilidad y a lo establecido por el Directorio.

**13-09.** No se permitirá la realización de eventos que afecten la tranquilidad de los residentes o que atente contra la infraestructura de la urbanización. De darse el caso, la Administración suspenderá inmediatamente ese acto.

**13-10.** Uso de las canchas. El propietario o residente podrá invitar a sus amigos para utilizar la cancha de football y la cancha de tenis previo el pago por uso de las mismas y dependiendo de la disponibilidad. Si los juegos son en la noche, se debe cancelar un valor adicional por energía eléctrica, el mismo que es establecido por el Administrador.

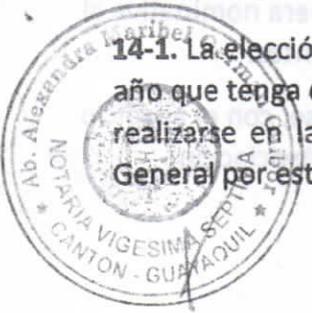
**13-11.** La Administración solicitará la salida a los residentes del área social, deportiva o parques. y/o la salida de sus invitados de la urbanización si cualquiera de ellos efectúa actos de proselitismo político, manifestación de conducta inapropiada o irrespetuosa, tenencia de armas de fuego, que hayan ingresado con guardaespaldas, con evidente exceso de ingestión de bebidas alcohólicas o de consumo o tráfico de drogas y el uso inapropiado de ropa.

**13-12.** Las canchas deportivas se podrán utilizar desde las 07:00 horas hasta las 22:00 horas los días establecidos por el Reglamento de uso de cancha. El costo del uso de las canchas será determinado por el Directorio de la Asociación.

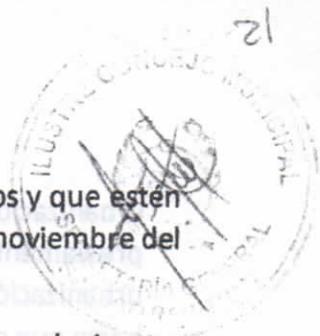
**13-13.** Oratorio. Este es un sitio de Oración y meditación, tendrá un horario de 07:00 hrs hasta las 18:00 hrs o puede ser solicitado por la noche para los propietarios que deseen tener un momento de Oración.

**ARTICULO 14.- DE LAS ELECCIONES.**

**14-1.** La elección para la renovación del Directorio, se realizará durante el mes de enero del año que tenga que realizarse las elecciones de un nuevo DIRECTORIO. La convocatoria debe realizarse en la primera semana del mes de enero. Mientras esté instalada la Asamblea General por este motivo, la misma estará en sesión permanente para efecto de la elección.



*[Handwritten signature]*



**14-2.** Solo podrán sufragar los miembros activos, que se encuentren registrados y que estén al día en sus obligaciones económicas. Considerado para este efecto el mes de noviembre del año anterior.

**14-3.** La Administración, mantendrá el listado de socios que están habilitados para elegir y ser elegidos.

**14-4.** Todo socio activo tiene el derecho y la facultad de presentar los candidatos para el Directorio, con la respectiva aceptación escrita de los postulados, esta aceptación y postulación debe ser entregada al Comité Electoral hasta el 15 de enero del año de elecciones.

**14-5.** Los socios activos podrán, de conformidad con la ley, presentar cartas de representación de solamente uno de los otros socios activos, capacitados para ejercer el voto. Este documento debe ser entregado, previo el ejercicio del sufragio al comité electoral. Para su verificación y registro.

**14-6.** El Directorio, en la primera semana de enero del año de elecciones, conformara el comité electoral, el cual está integrado por tres miembros, Los cuales deben ser socios activos de esta Asociación.

**14-7.** El Comité Electoral tiene la obligación de verificar que los candidatos de las listas recibidas, cumplen con los requisitos estatutarios, verificar la legitimidad de los sufragantes, controlar las votaciones individualizadas, realizar el conteo de votos y declarar a los ganadores de la elección, luego informar a la Asamblea General los resultados de la elección y que esta legalice a sus nuevas dignidades de conformidad con el Estatuto.

**14-8.** El Comité Electoral fijara las condiciones generales del procedimiento de la votación, la ubicación de la urna electoral, mantener la presencia de por lo menos un miembro del Comité Electoral durante todo el proceso electoral y preparar la redacción de las papeletas de votación.

**14-9.** La Asamblea General, será convocada por el Directorio para las 07:00 horas en primera convocatoria y para las 08:00 horas en segunda convocatoria, una vez instalada la Asamblea General, con el quórum reglamentario, iniciara la sesión y se procederá con el proceso electoral, el mismo que durara hasta las 18:00 horas y a su término se declarara a los ganadores y se posesionara al nuevo Directorio.

**14-10.** El día de las elecciones el Comité Electoral prepara las papeletas con las dignidades y nombres de los postulados, las mismas que serán depositadas en la urna respectiva, la cual estará ubicada en la sala de sesiones de la Asociación.

**14-11.** Los Socios pueden elegir entre una lista completa o por individualidades.

**14-12.** De no existir candidatos propuestos, la elección se realizará de manera nominativa al reinstalarse la sesión del pleno de la Asamblea con los socios activos presentes.

**14-13.** Los candidatos pueden presentar al Comité Electoral la lista a elegirse, con el auspicio de cinco socios activos, lo que se hará conocer a todos los miembros de la Asociación.



*[Handwritten signature]*

14-14. en caso de no presentarse lista de candidatos, las votaciones se harán en papeletas preparadas por el Comité Electoral, en las que constarán las dignidades sin dar nombres y estas serán llenadas por los votantes, sin el requisito de las veinte firmas de auspicio.

14-15. Todos los socios activos están capacitados para elegir, escogerán a los candidatos de su preferencia y depositarán el voto en la urna respectiva. Firmará la hoja de control, de votantes habilitados, que estará a cargo del Comité Electoral.

14-16. En caso de que exista en la urna más votos de los votantes registrados y firmado de haber realizado el sufragio, un miembro del Comité Electoral, sacara de la urna aleatoriamente el número de votos en exceso y los romperá.

14-17. Las dignidades del Directorio, serán elegidas por mayoría simple de votos.

14-18. Los miembros de las Comisiones Especiales, serán elegidos una vez que se haya reinstalada La Asamblea General. Para esta dignidad se puede elegir a un socio en ausencia siempre y cuando haya aceptado la postulación previamente.

**ARTICULO 15.- DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA GENERALES**

Además de las normas comunes y obvias de convivencia social, los propietarios y residentes de la urbanización establecen como de cumplimiento obligatorio las siguientes normas de convivencia y buena vecindad:

15-1. Cumplir con las disposiciones emanadas por el Directorio en relación a la Administración y control de la urbanización, las que les serán comunicadas en boletines de información a todos los residentes y propietarios.

15-2. La correspondencia será recibida en la Administración para su reparto a los residentes de la urbanización. En caso de tratarse de entregas de correspondencia o mercadería que requiera obligatoriamente la firma del residente, el residente deberá autorizar el ingreso hasta su residencia del mensajero.

15-3. No se repararán vehículos en las calles, aceras o aéreas comunes de la urbanización.

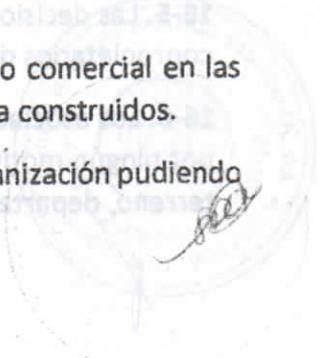
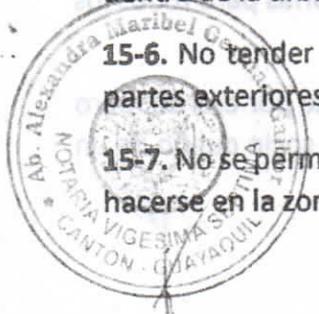
15-4. No se podrán realizar mítines políticos dentro de las aéreas comunes o privadas de la urbanización.

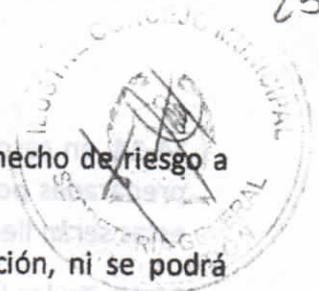
15-5. No realizar actos que perturben la paz y la tranquilidad del descanso de otros residentes o vecinos.

No permitir que personal de servicio de los propietarios o residentes causen problemas de comportamiento con otros residentes, personal de seguridad o de otro personal que labora dentro de la urbanización.

15-6. No tender o colocar ropa, letrero o aviso de promoción personal o comercial en las partes exteriores (frontal, lateral o posterior) de las viviendas o edificios ya construidos.

15-7. No se permitirá realizar colectas públicas o privadas dentro de la urbanización pudiendo hacerse en la zona externa de la garita de acceso.



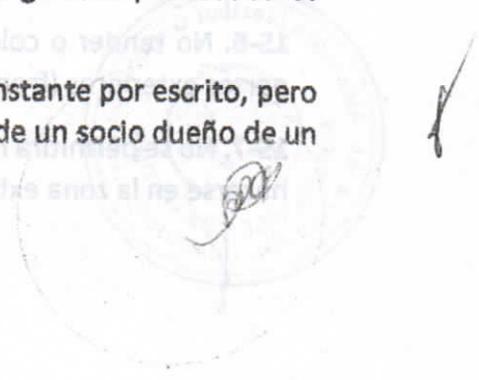
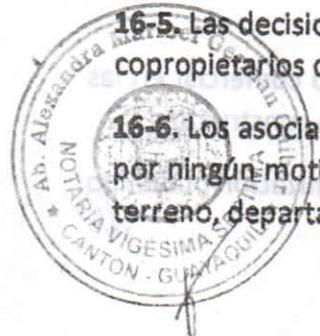


- 15-8.** Notificar inmediatamente a la Administración, de cualquier acto o hecho de riesgo a personas o de bienes del que tenga conocimiento.
- 15-9.** No disparar armas de fuego dentro del perímetro de la urbanización, ni se podrá concurrir armado a una reunión social o deportiva dentro de la misma.
- 15-10.** No almacenar en sus bodegas o garajes, materiales de riesgo como explosivos, corrosivos, inflamables o que pudiesen emitir humos o malos olores.
- 15-11.** No se podrán utilizar las calles de la urbanización para realizar eventos deportivos que limiten la circulación de vehículos o personas, sin previa autorización de la Administración.
- 15-12.** La asistencia de invitados a las residencias debe limitarse a esa área y no se deben utilizar las calles o aceras para continuar con las fiestas privadas.
- 15-13.** No se podrá beber bebidas alcohólicas en las áreas comunes de la urbanización, ni dentro de vehículos estacionados dentro de la misma.
- 15-14.** No se podrán realizar actividades de ninguna clase con ingreso de personas externas a la urbanización que tengan fines de lucro, proselitistas políticos o religiosos.

**ARTICULO 16.- DE LA ASAMBLEA GENERAL**

- 16-1.** La Asamblea General es el máximo organismo directivo de la Asociación, y la conforman todos los Propietarios Naturales o Jurídicos de la misma; la Asamblea será Ordinaria o Extraordinaria.
- 16-2.** Los asociados en goce de sus derechos y reunidos previa convocatoria constituyen la ASAMBLEA GENERAL, la misma que se reunirá en el mes de enero de cada año, en forma ordinaria cuando lo convoque el presidente, o a pedido del 25% de socios, siempre y cuando éstos se encuentren al día en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- 16-3.** Las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias serán convocadas por el presidente mediante citación escrita por lo menos con ocho días de anticipación a la fecha de realizarse, en la cual constará el Orden del día, hora y lugar a efectuarse. Las citaciones serán entregadas en sus respectivos domicilios, vía electrónica o digital. Cuando vivan en la urbanización y por avisos colocados en las áreas comunales de la urbanización.
- 16-4.** La Asamblea General se instalará válidamente con la concurrencia de por lo menos el 51% de los propietarios en uso de sus derechos. Si no se pudiere completar este quórum, se esperará una hora, luego de la cual la Asamblea se instalará con el número de propietarios o delegados asistentes. Este particular siempre se hará constar por escrito en la convocatoria.
- 16-5.** Las decisiones que se tomen por la Asamblea General serán obligatorias para todos los copropietarios de la urbanización.

**16-6.** Los asociados concurrirán personalmente o por delegación constante por escrito, pero por ningún motivo este último (delegado) podrá representar a más de un socio dueño de un terreno, departamento o villa.





**ARTICULO 17.- DEL INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO Y ESTATUTO**

Dependiendo de la gravedad del incumplimiento, de los hechos y del riesgo a los bienes o a las personas en que hubiese incurrido un propietario o residente, se aplicaran las siguientes disposiciones:

**17-1.** Todo daño a la infraestructura o bienes de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tenis, serán pagadas a la Administración por el residente responsable directo de los actos propios, de sus empleados o de sus invitados que causaron los daños, previo presupuesto elaborado por el administrador. De no cubrir el propietario los gastos por los daños ocasionados, estos serán efectuados por la urbanización y cobrados con el 100% de recargo a dicho propietario como parte de sus obligaciones de pago mensual obligatorio que debe hacer a la urbanización más el retiro de los beneficios como asociado activo.

**17-2.** Todo daño a la infraestructura o bienes de otro propietario o residente de la urbanización, serán pagadas al perjudicado por el residente responsable directo de los actos propios, de sus empleados o de sus invitados que causaron los daños, mediante acuerdo entre las partes.

**17-3.** La tarjeta de acceso preferente será desactivada por la Administración si el residente o propietario no está al día con sus obligaciones con la Asociación o ha usado indebidamente la misma. La tarjeta de acceso preferente será reactivada cuando la Administración, en conversaciones con el residente, considere que se ha superado el problema que causa la inhabilitación de la misma. En caso contrario, lo resolverá el Directorio de la Asociación.

**17-4.** El incumplimiento a una o varias disposiciones de este Reglamento serán tratadas con amonestación verbal, luego escrita del presidente de acuerdo a su criterio, y los incumplimientos graves o repetitivos serán resueltas por el Directorio, previo informe del presidente del Directorio.

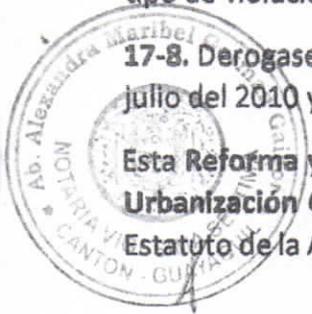
**17-5.** Todo incumplimiento del Reglamento Interno o de los Reglamentos Generales que pudiese causar una sanción económica será resuelta y aplicada solamente por el Directorio o finalmente por la Asamblea de Propietarios.

**17-6.** Ningún adquirente, contratante o arrendatario de un inmueble podrá argumentar el desconocimiento de este Reglamento en caso de violar sus disposiciones.

**17-7.** Sin embargo, de lo anterior, el Directorio o los propietarios tienen el derecho de querrellarse ante un juez a fin de que este ordene al infractor la enmendadura de cualquier tipo de violación al presente Reglamento Interno.

**17-8.** Derogase el Reglamento Interno aprobado por el Directorio en sesión celebrada el 5 de julio del 2010 y protocolizada el 23 de julio del 2017

**Esta Reforma y Codificación del Reglamento Interno de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tenis, fue aprobada de conformidad con el Artículo 4 literal P del Estatuto de la Asociación en las Asambleas Extraordinarias, realizadas los días 9 de noviembre**

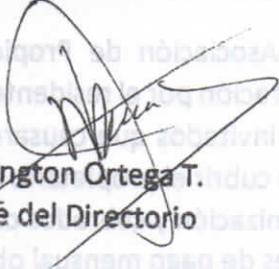


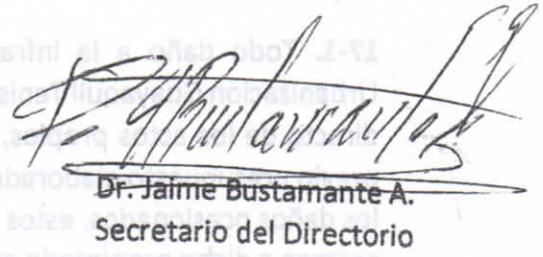
*[Handwritten signature and initials]*

de 2017 y el 30 de noviembre del 2017. Amparados y cumpliendo con todo lo que establecen  
EL ESTATUTO y REGLAMENTOS DE ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION  
GUAYAQUIL TENIS.

Lo certifico.

Samborondón, 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017

  
Ing. Washington Ortega T.  
Presidente del Directorio

  
Dr. Jaime Bustamante A.  
Secretario del Directorio

**Asociación de Proprietarios de la Urbanización Guayaquil Tenis**

17-1. Toda obra a la infraestructura o bienes de la Asociación de propietarios de la  
Urbanización serán pagadas a la Administración por el responsable de la obra.  
17-2. Toda obra a la infraestructura o bienes de otro propietario o residente de la  
Urbanización serán pagadas al particular por el residente responsable directo de los gastos  
17-3. La tarifa de acceso preferente será descontada por la Administración al residente o  
propietario en este al momento de sus obligaciones con la Asociación o ha usado indebidamente la  
misma. La tarifa de acceso preferente será rescatada cuando la Administración en  
conferencia con el residente considere que se ha superado el problema que causa la  
insatisfacción de la misma. En caso contrario, lo resolverá el Directorio de la Asociación.

17-4. El incumplimiento a una o varias disposiciones de este Reglamento serán tratadas con  
amonestación verbal escrita del presidente de acuerdo a su criterio y los  
incumplimientos repetitivos serán rescatados por el Directorio. Este informe del  
problema será remitido al Registro de la Propiedad para su conocimiento y a los  
17-5. El presente Reglamento Interno de la Asociación de Propietarios de la Urbanización  
Guayaquil Tenis, fue aprobado de conformidad con el Artículo 17 del Estatuto de la  
Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tenis, en la Sesión Ordinaria  
del Directorio celebrada el día 21 de Noviembre del 2017.

*Redacción del presente Reglamento de  
Asociación de Propietarios de la Urbanización  
Guayaquil Tenis  
Km. 4.5 de la Av. Samborondón  
Consta de 21  
artículos y 17-2017*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN  
  
Ab. Walter Tamayo Arana  
SECRETARIO MUNICIPAL





La presente copia es igual a su original.  
reposa en los archivos de esta Secretaría

Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón

La Puntilla, 26 de marzo del 2019  
Oficio #226-DE-2019

Señor  
**Ing. José Yúnez Parra**  
Alcalde del Cantón Samborondón  
En su Despacho.-

**Ref.: Tramite #51522-17. Reglamento Interno**

En atención al Tramite #51522-17, en el cual el Ing. Washington Ortega T. en su calidad de Presidente de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis, solicita la **Aprobación del REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN "GUAYAQUIL TENIS"**, ubicada a la altura del km 4.5 de la Avenida Samborondón, en la Parroquia Urbana Satélite la Puntilla del Cantón Samborondón, a usted informo que una vez que el usuario ha completado los puntos que este trámite requiere, se procede a emitir el siguiente informe:

Una vez que el trámite ha cumplido y ha sido debidamente resuelto sobre los formatos de la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento de Propiedad Horizontal, Ordenanzas Municipales y Reglamento interno de Propietarios, esta Dirección Aprueba el **Reglamento Interno de la Urbanización "Guayaquil Tennis"**, en el cual se realizan los siguientes cambios:

- El Reglamento que no consta inscrito en el Registro de la Propiedad, consta de nueve (9) fojas útiles; el Reglamento nuevo consta de veintiún (21) fojas útiles.
- El Reglamento que no consta inscrito en el Registro de la Propiedad, consta de veinticinco (25) artículos; el Reglamento nuevo consta de diecisiete (17) artículos.
- Se han modificado y/o reestructurado todos los artículos que conforman este nuevo Reglamento.

**2. Responsabilidades:** Cada funcionario o empleado participante, cada uno en el ámbito de sus competencias, relacionado con el desarrollo, ejecución y control del cumplimiento de éste trámite, asume su responsabilidad por el adecuado y fiel cumplimiento del mismo. Todo dentro del marco jurídico contemplado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás leyes aplicables al caso y con lo establecido en los Artículos 54 y 233 de la actual Constitución Política de la República.

**3.- Conclusión.-** Por lo antes expuesto y revisada la documentación correspondiente, ésta Dirección aprueba el **REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN "GUAYAQUIL TENIS"** ya que el trámite ha cumplido con lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento de Propiedad Horizontal, Ordenanzas Municipales y Reglamento interno de Propietarios; el cual está compuesto de veintiún (21) fojas útiles con diecisiete (17) artículos.





Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón

8. MAY 2019

*[Firma]*  
Liliana Guerrero A.  
Directora de Edificaciones

**Observación.-** Señor Alcalde no se considera los solares sin edificación #39, #40, #41 y #42 como unifamiliares en razón de la Resolución del Concejo Municipal 10B-SG-ICM-2016 y su respectivo Alcance, cuando dispuso que el macrolote Puntireal, anexo, Sector II, etc, formen un solo cuerpo al que se llamaría Urbanización Guayaquil Tennis, teniendo este solo cuerpo que someterse al Reglamento Interno debidamente aprobado e inscrito de la Urbanización.

En ese mismo orden para el tema constructivo se aplica el mismo criterio que favorece a la Urbanización Guayaquil Tennis, en especial a los predios rediseñados entre otros aspectos específicos que formen parte de la resolución de Concejo y Alcance antes referido especialmente con ubicación a los predios con frente al Río.

En todos los predios ribereños al Río Daule que tengan una superficie total entre 1100 y 3000 m<sup>2</sup> o más, pueden construir edificaciones de hasta cuatro plantas altas más planta baja y terraza inaccesible, dejando espacio para estacionamiento de residentes (2 por departamento) y de visitantes. Pueden acceder en caso necesario del desarrollo de su proyecto, al subsuelo. Estas edificaciones tendrán un máximo de 22 metros de altura contados a partir del nivel de acera. Todas las máquinas de aire acondicionado no deben ser vistas y el desfogue de agua debe ser con tuberías internas

**NOTA:** Es necesario resaltar que el primer reglamento interno de la Urbanización Guayaquil Tennis cuenta con la aprobación del pleno del Concejo del Cantón Samborondón, pero los representantes de la Urbanización Guayaquil Tennis de esa época no inscribieron el reglamento en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón, por lo que dicho trámite quedó incompleto.

Para mayor objetividad y comprensión se adjunta como documento fuente a este Reglamento Interno nuevo, las Resoluciones del Concejo Cantonal antes nombradas de fecha 11 de marzo del 2016 y 15 de abril del 2016 respectivamente.

La Urbanización Guayaquil Tennis se encuentra ubicada a la altura del km 4.5 de la Avenida Samborondón de la Parroquia Urbana - Satélite La Puntilla del Cantón Samborondón

Sin otro particular saluda atentamente a Ud.

*[Firma]*  
Arq. Liliana Guerrero A.  
Directora de Edificaciones

Se adjunta:

- 4 Juegos de Reglamentos debidamente sellados y firmados.
- Copia de la Resolución #10B-SG-ICM-2016 y Alcance a la Resolución #10B-SG-ICM-2016
- Expediente #51522-17

Informe elaborado: Ing. Karen Salavarría A.  
Revisado y Aprobado: Arq. Liliana Guerrero A.  
c.c. Archivo



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN  
CERTIFICADO:

La presente copia es igual a su original.  
reposa en los archivos de esta Secretaría

Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón  
El Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón

08 MAY 2019

Walter Tamayo Archa  
SECRETARIO GENERAL

Resolución 10B-SG-ICM-2016

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 238, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera.

Que, de conformidad con lo establecido los numerales 1, 2, 3, 4, 6 y 10 del Art. 264 de la Constitución de la República, son competencias exclusivas de los gobiernos municipales, 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; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; planificar, construir y mantener la vialidad urbana; prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley; planificar, regular y controlar el tránsito y transporte público dentro de su territorio cantonal; y, delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley, entre otros.

Que, conforme lo señalado en el Art. 54, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras de: Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.- Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio.- Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.- Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial



Samborondón

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN  
CERTIFICADO:  
C... la presente copia es igual a su original.  
C... reposa en los archivos de esta Secretaría  
Samborondón, a las 08:00 de la mañana del día 08 MAY 2016.  
F. B. *[Firma]* Arana  
SECRETARÍA GENERAL



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

Página 2  
Resolución TOB-SG-ICM-2016

atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y, las demás establecidas en la ley".

Que, en virtud a lo dispuesto en el Art. 55 literales a), b), c), d), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas: 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 de la diversidad; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; planificar, construir y mantener la vialidad urbana; prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos y aquellos que establece la ley, entre otras;

Que, el artículo 66, numeral 4 de la Constitución de la República del Ecuador señala:

"Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

4. Derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación".

Que, el artículo 11, numera 13 de la misma Carta Magna, indica:

"Art. 11.- El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios:

3. Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte.

Para el ejercicio de los derechos y las garantías constitucionales no se exigirán condiciones o requisitos que no estén establecidos en la Constitución o la ley".

Que, del Reglamento a la Estructura e Institucionalidad de Desarrollo Productivo de la Inversión y de los Mecanismos e Instrumentos de Fomento Productivo Establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e



Samborondón

Palacio Municipal (Ciudad Samborondón): Malecón y Calixto Romero • Tel.: (593-4) 2024086  
Agencia Sur (La Puntilla): Km. 10,5 Ave. Samborondón # 10500 • Tel.: (593-4) 5126035  
E-mail: info@samborondón.gob.ec • Web site: www.samborondón.gob.ec  
Provincia del Guayas • República del Ecuador



CERTIFICADO:

Esta presente copia es igual a su original.  
C. reposa en los archivos de esta Secretaría  
Samborondón, 08 MAY 2019 de



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón  
Valter Tamayo Arana  
SECRETARIO GENERAL

... Página 3  
Resolución 10B-SG-ICM-2016

Inversiones, publicado en el Suplemento del Registro Oficial #450, de 17 de mayo de 2011, en sus artículos 20.2 y 20.3, establece que:

"Los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, se encuentran facultados para promover su desarrollo socioeconómico mediante la gestión de inversiones productivas, de acuerdo a sus propios planes y programas, y regidos por los lineamientos de este reglamento. Así, además de las competencias que legalmente les corresponden, en materia de inversiones podrán ejecutar lo siguiente:

1. La difusión y promoción del crecimiento de las inversiones en actividades económicas locales y regionales, aprovechando sus ventajas comparativas, promoviendo exportaciones de bienes y servicios y la generación de empleos de calidad;
2. Generar, promover e incentivar la participación del sector público y privado en el desarrollo de actividades económicas y proyectos de índole productiva en sus respectivas jurisdicciones; y,
3. Generar e impulsar proyectos en actividades económicas, privadas o mixtas, de desarrollo local, en concordancia con la normatividad legal vigente."

Que, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Quinto de Guayaquil, el 11 de diciembre de 1997, inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil el 22 de diciembre del mismo año, Luis Fernando Gómez y el señor Clemente Durán Ballén Wright, adquirieron el dominio de la propiedad de siete salares signados con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 (Los lotes del Sector II) del Banco de Guayaquil, bajo título de compraventa. Los Lotes del Sector II, cuya superficie original totalizaba aproximadamente 34.978,18 metros cuadrados, se encontraban ubicados en un área conocida como Sector II, situado al sur de lo que hoy es la Urbanización Guayaquil Tennis. Desde que la Municipalidad de Samborondón aprobó el desarrollo de la Urbanización Guayaquil Tennis en su dimensión original (Sector I y II) lo hizo bajo el reconocimiento por escritura pública de los promotores y constructores del proyecto, que todos los Lotes de Sector II (Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7) y cualquier proyecto que se desarrollare, goza y gozará del derecho de usar las vías e infraestructura de redes de servicios que se construirían y se construyeron tanto para el Sector I como de la urbanización Guayaquil Tennis como para el Sector II, denominado también Puntirreal o Macro Lote.



Samborondón

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN  
CERTIFICADO  
C. la presente copia es igual a su original.  
C. reposa en los archivos de esta Secretaría  
S. Samborondón, 08 MAY 2019 de  
Walter Yamayo Arana  
SECRETARÍA GENERAL

30



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón

... Página 4  
Resolución 108-SG-ICM-2016

Que, en Sesión Concejo Municipal de Samborondón de fecha 14 de diciembre de 2006, se aprobó el Rediseño del Proyecto del señor Luis Fernando Gómez y del señor Clemente Durán Ballén Wright, sobre los Lotes del Sector II y sobre el que era previamente el Lote 13 E de la Urbanización Guayaquil Tennis Club, para entonces fusionado al Lote Uno (Uno) del Sector II, por Resolución del I. Concejo Municipal del Cantón Samborondón. Este proyecto se aprobó en base a que todos los lotes que lo conformaron fueron histórica y físicamente parte de un solo desarrollo inmobiliario, que derivó en parte la Urbanización Guayaquil Tennis (Sector I), y por otro lado, en el desarrollo del Sector II, donde se encuentran los lotes del señor Clemente Durán Ballén Wright.

Que, del informe legal contenido en el memorando 017-AJ-GADMCS-2016 de fecha 01 de febrero de 2016, remitido por parte del Dr. Iván Orlando Miranda, Procurador Sindico Municipal, señala en su pronunciamiento legal:

"3.1.- Las reglas que hoy aparentemente rigen el ornato, uso de suelo, densidades habitacionales y reglas de edificación del macrolote denominado Sector 2 o Puntirreal, han sido fijadas en dos fuentes, que se citan a continuación:

- a) La primera de ellas, es el documento denominado "Reformas y Codificación del reglamento que regula el Ornato, los Usos de Suelo, y la Edificación en la Urbanización Guayaquil Tennis", aprobado en sesión del Ilustre Concejo Cantonal de Samborondón, el día 26 de junio de 1996, en cuyo artículo Segundo, se establece al "Macrolote Dos", como ZONA R6, de la Urbanización Guayaquil Tennis, atribuyéndole normas de ornato, uso de suelo, edificación y densidad habitacional específicas (En adelante el Reglamento UGT).
- b) La segunda, es el Fraccionamiento del Macrolote 2 y Fusión del Lote 13A del Sector I, y posterior Rediseño aprobados, respectivamente, el 1 de septiembre y el 15 de diciembre de 2006, por el Ilustre Concejo Cantonal de Samborondón, según certificaciones "033N-SG-ICC-S-2006 y # 047J-SG-ICC-S-2006, en donde se autoriza el desarrollo inmobiliario que hoy existe, en los lotes resultantes del aludido fraccionamiento en el que el entonces Macrolote 2, apegándose en gran medida a las disposiciones de la norma referida en el apartado



Samborondón



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborombón  
Walter Tamayo Arana  
SECRETARIO GENERAL  
Página 5  
Resolución 10B-SG-ICM-2016

a) precedente (En adelante La Resolución del Fraccionamiento del I. Concejo).

Las resoluciones antes referidas, no cumplen con las normas que hoy se contemplan en la Constitución, los actuales códigos orgánicos y demás leyes ordinarias, lo que obliga a una revisión y modificación acorde al nuevo sistema jurídico que nos cobija, sin dilación alguna.

3.2.- Además, en refuerzo de lo anterior, debe entenderse que el Gobierno Autónomo Descentralizado, goza de la competencia privativa y establecida en Ley Orgánica, que se refiera al planeamiento urbano del Cantón en donde ejerce su gobierno democrático, potestad a la cual es inherente la atribución de modificar las densidades habitacionales y reglas de edificación del perímetro urbano, uso de suelo, y ornato, que en el futuro puedan plantearse a los propietarios de lotes resultantes del fraccionamiento del Sector II, como de cualquier sector del cantón Samborombón, sin preferencia ni distinción alguna, aplicando la igualdad del procedimientos, según corresponda en derecho.

3.3.- En el sentido apuntado en el punto precedente, y al petitorio propuesto corresponde establecer los criterios legales y constitucionales que deben respetarse a efectos de fijar las nuevas reglas de densidades habitacionales, reglas de edificación, uso de suelo y ornato y demás, que apliquen una igualdad de procedimiento y acción tanto para el Sector II o Macrolote como con la Urbanización Guayaquil Tennis o Sector 1, por ser precedente en derecho.

Este Gobierno Autónomo dentro de sus potestades y responsabilidades, debe velar y propender por el correcto desarrollo urbano del cantón, en apego a las necesidades de sus habitantes y de la aplicación de normas vigentes. Más aún, es competente y goza de la potestad pública para fijar, revisar y/o modificar actos administrativos de aplicación general y/o actos administrativos de aplicación y efectos particulares, emitidos por el propio Gobierno Autónomo, en la medida en que tales normas o actos sean contrarias al ordenamiento jurídico, constitucional o legal vigente, y que por ende conculquen derechos de los administrados de forma ilegítima.

3.4.- Todos los ecuatorianos se encuentran amparados constitucionalmente por el principio de igualdad formal y material, es decir, que a todos debe aplicarse el mismo derecho y ser tratados de la misma manera con relación a la ley, y evitar que haya discriminación en las concretas



Samborombón



CERTIFICADO  
C. La presente copia es igual a su original.  
C. reposa en los archivos de esta Secretaría  
S.aborondón, 0/8 MAY 2019

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón  
Walter Tamayo Arana  
SECRETARIO GENERAL

Página 6  
Resolución 10B-SG-ICM-2016

relaciones sociales, ni se produzcan diferencias o desigualdades por razones étnicas, o culturales o por cualquier otra condición.

En este sentido, y en virtud de la correcta aplicación del principio de igualdad, soy de la opinión que la densidad habitacional y las normas de edificación de los lotes del Sector II deberán determinarse en aplicación de las mismas reglas aplicadas a los Lotes del Sector I de la Urbanización Guayaquil Tenis, contiguos al Sector II sin dejar a ningún propietario de este sector en un trato no igualitario. Afirmar algo distinto crearía una situación de desigualdad, inconstitucional e ilegítima que debemos evitar en aras a la paz y a una convivencia armónica y ordenada sin privilegios, considerando entre otros aspectos los siguientes:

1.- Sin perjuicio del cumplimiento inmediato de las recomendaciones antes efectuadas, a efectos de garantizar los derechos otorgados y el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los propietarios del Sector II o Macrolote o Puntirreal y en aras de regularizar de forma definitiva la débil situación jurídica de los lotes resultantes del denominado Macrolote, Sector II o Puntirreal, mismo que se encuentra físicamente integrado y sin separación alguna de la Urbanización Guayaquil Tenis desde sus orígenes, soy de la opinión de que el referido Macrolote o Sector II pase a formar parte de la Urbanización Guayaquil Tenis, y que todos los propietarios de lotes en el Sector II, pasen a formar parte de la APUGT, equiparando así de forma íntegra y definitiva los derechos y obligaciones del Sector II o Macro Lote o Puntirreal con la Urbanización Guayaquil Tenis. Al resolverse este punto, se deberá emitir una resolución del Concejo con las reglas de densidad habitacional, uso de suelo, edificación y ornato, que serán aplicables como máximas a los Lotes del Sector 2, y que deberán dictarse en aplicación de los mismos criterios que se infieren del Reglamento UGT, y exclusivamente en lo referente a Lotes del Sector I de la Urbanización Guayaquil Tenis, y sin atención alguna a las reglas ahí contenidas que hagan referencia al Macrolote Sector II.

2.- Recomendamos a la Administración de la APUGT y al representante de la Urbanización Guayaquil Tenis, conceder un plazo prudencial para que los residentes y propietarios del Sector II regularicen sus cuentas vencidas, según los acuerdos previos que existan entre éstos y la APUGT, concediéndoles un convenio de facilidades de pago, sin perjuicio de honrar los valores actuales.



Samborondón



CERTIFICADO:

la presente copia es igual a su original.  
reposa en los archivos de esta Secretaría  
Samborondón

08 MAY 2016



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón  
Ab. Walter Tamayo Arana  
SECRETARIO GENERAL

Página 7  
Resolución 100-SG-ICM-2016

Que, de acuerdo a lo manifestado por el Presidente de la Urbanización Guayaquil Tenis, señor ingeniero Washington Ortega y por el abogado Oscar Bjarner, en representación del señor Clemente Durán Ballén Wright, ambas partes requieren de este gobierno municipal, la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, conforme a lo previsto en los artículos 483 y 484 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mismo que por ser procedente se lo acepta al trámite.

Que, mediante oficio No. 035-SG-2016 del 25 de febrero de 2016, el Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario Municipal, solicita al Ing. Jaime Taboada Jaramillo, Gerente de Amagua C.E.M. informe la situación actual de la planta de tratamiento de aguas servidas, instalada en la Urbanización Guayaquil Tenis, considerando que la misma planta brinda el servicio al sector II, conocido como Macro Lote. Así mismo, respecto a los lotes ribereños Uno y Dos del Sector II antes indicado, es altamente probable que se plantee a este Gobierno Municipal un desarrollo multifamiliar en el Sector II. En tal virtud, solicita informe si es que un desarrollo inmobiliario de entre 40 a 60 nuevas unidades habitacionales, podría anexarse a la actual planta de tratamiento de la Urbanización Tenis, o en su defecto, cuál sería la solución técnica idónea para un correcto y eficiente tratamiento de aguas servidas.

Que, mediante oficio No. OF-TECMA-007-16 de fecha 01 de marzo de 2016, el Subgerente Técnico de Amagua CEM, Ing. Miguel Alvarado, señala que la planta de tratamiento o EDAR (estación de depuradora de aguas residuales) que brinda servicio tanto a la urbanización Guayaquil Tenis como al macro lote conocido como Puntirreal, funcional al momento sin inconvenientes y de acuerdo al o que exige la normativa. Afirma que con respecto al planteamiento de incremento de la densidad poblacional por la probable construcción de edificios multifamiliares en los lotes 1 y 2 del mencionado macro lote, la recomendación es que construyan su propio sistema de tratamiento de aguas residuales, de manera independiente al existente, pues no está previsto que la actual planta funcione con densidades o descargas mayores a las de su diseño original. Así mismo, si a futuro, algún otro proyecto tipo multifamiliar se desarrollare en este sector, de igual forma deberá considerar implementar un tratamiento de aguas residuales exclusivo para ellos.



Samborondón



La presente copia es igual a su original.  
reposa en los archivos de esta Secretaría

Samborondón, 08 MAY 2019

*[Signature]*

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón  
SECRETARÍA GENERAL

34

... Pagina 8  
Resolución 108-SG-ICM-2016

Que, mediante Sesión Ordinaria de Concejo 10-2016, celebrada el jueves diez de marzo del dos mil dieciséis, por unanimidad el Concejo Municipal, en amparo a lo que determina la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización artículo 57 literal a):

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Se da por conocido y aprobados el informe jurídico, así como los argumentos de hecho y de derecho que motivan esta Resolución.

**SEGUNDO:** En virtud de los informes antes referidos y en aras de regularizar de forma definitiva la situación jurídica del denominado Macrolote o Sector II o Puntireal se Aprueba y ordena la FUSIÓN de los Lotes resultantes del fraccionamiento del Macrolote denominado Sector II o Puntireal, con la Urbanización Guayaquil Tennis (Sector I), y, consecuentemente que todos los propietarios de lotes y/o viviendas en el Sector II, pasen a formar parte de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis (Sector I), equiparando así de forma íntegra y definitiva los derechos y obligaciones de los lotes y propietarios del Sector II y la Urbanización Guayaquil Tennis (Sector I).

**TERCERO:** En aplicación directa del artículo 66 de la Constitución del Ecuador, se resuelve que deben aplicarse las mismas reglas de densidad habitacional y normas de edificación aplicables hoy a los lotes del denominado Sector I de la Urbanización Guayaquil Tennis, a aquellos lotes del Macrolote denominado Sector II, cuando así lo solicite un propietario o titular de éstos lotes. De esta forma, un lote ribereño del Sector II o Puntireal debe gozar de los mismos derechos y reglas que un lote ribereño del Sector I de la Urbanización Guayaquil Tennis, en lo atinente a la determinación de su densidad, uso de suelo y reglas de edificación, teniendo en consideración la cabida de cada lote comparado.

**CUARTO:** En aplicación de la normativa citada en esta resolución, se permitirán en los lotes del actual Sector II, desarrollos inmobiliarios en igualdad de términos a aquellos desarrollos ejecutados en el Sector I de la Urbanización



Samborondón



CERTIFICADO:

En la presente copia es igual a su original.  
Cual reposa en los archivos de esta Secretaría

Samborombón, 08 MAY 2019 de

Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborombón

Valter Tamayo Arana  
SECRETARIO GENERAL  
Página 9  
Resolución 10B-SG-103-2016

Guayaquil Tennis, siempre que dichos desarrollos cuenten con aprobación de las entidades encargadas de los servicios públicos, particularmente AMAGUA, entidad que ha indicado que para el desarrollo de nuevos proyectos multifamiliares en el sector, deberán construir su propio sistema de tratamiento de aguas residuales, de manera independiente al existente, todo esto sin perjuicio de que el promotor inmobiliario deberá presentar ante esta dependencia, a su debido tiempo, toda la información técnica correspondiente para su análisis, revisión y aprobación.

**QUINTO:** Que, Los Lotes Uno (Uno) y Dos (Dos) del Sector II, son efectivamente susceptibles de ser fusionados en un solo lote, o subdivididos en otros lotes de menor cabida y superficie, en aplicación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como la normativa de aplicación general vigente.

**SEXTO:** Los acuerdos interpartes suscritos entre particulares no son oponibles ni exigibles a esta Administración Autónoma Descentralizada Municipal, misma que, en aplicación estricta del principio de legalidad, está limitada a actuar y obligarse de acuerdo a las normas de aplicación general y a contratos públicos administrativos suscritos en apego a la ley.

En razón de la fusión, se aplicará lo previsto en los artículos 483 y 484 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SÉPTIMO:** Hágase conocer de esta resolución al señor Registrador de la Propiedad del cantón, como en las Direcciones de Avalúos y Catastros, Edificaciones y Ordenamiento Territorial Municipal. En ese mismo orden, notifíquese con esta Resolución al señor Presidente de la Urbanización Guayaquil Tennis y al señor Clemente Durán Ballén Wright, sin perjuicio de terceros.

**OCTAVO:** En atención a la fusión aprobada, se modifica al acto administrativo emitido el 14 de diciembre del 2006 por el cual se aprobó el proyecto de desarrollo inmobiliario y rediseño sobre el Macrolote denominado Sector II o Puntireal de cualquier otra resolución y acuerdo que se haya emitido para efectos de desarrollos inmobiliarios en los Lotes Uno (Uno) y Dos (Dos) del Sector II, en razón de que ahora se aplicarán a ellos las mismas reglas que se



Samborombón



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón

... Página 10  
Resolución 10B-SG-ICM-2016

destinan a los Lotes Ribereños de la manzana E de la Urbanización Guayaquil  
Tenis contenidas en el documento "Reformas y Codificación del reglamento  
que regula el Ornato, los Usos de Suelo, y la Edificación en la Urbanización  
Guayaquil Tenis", aprobado en sesión del Ilustre Concejo Cantonal de  
Samborondón, el día veintiséis de junio de 1996, debiendo al efecto tenerse  
en cuenta la mayor cabida del Lote uno (UNO) ribereño del Sector 2.

Este informe se emite en razón de los documentos fuentes proporcionados por  
los interesados, por los derechos que representan y por sus propios derechos,  
en su orden, quienes asumen la responsabilidad de la idoneidad y legalidad  
de los mismos, y se someten a las sanciones penales y tributarias, en caso de  
incurrir en falsedades.

Marzo 11 del 2016.

Ab. Ana Guadalupe Román  
SECRETARIA GENERAL (e)

Copias: 4  
A: Alcaldía  
B: Alcaldía  
C: Alcaldía  
D: Alcaldía  
E: Alcaldía  
F: Alcaldía  
G: Alcaldía  
H: Alcaldía  
I: Alcaldía  
J: Alcaldía  
K: Alcaldía  
L: Alcaldía  
M: Alcaldía  
N: Alcaldía  
O: Alcaldía  
P: Alcaldía  
Q: Alcaldía  
R: Alcaldía  
S: Alcaldía  
T: Alcaldía  
U: Alcaldía  
V: Alcaldía  
W: Alcaldía  
X: Alcaldía  
Y: Alcaldía  
Z: Alcaldía  
Elaborado por: Ana Guadalupe Román  
Revisado y aprobado por: Ana Guadalupe Román

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN  
CERTIFICADO:  
C. la presente copia es igual a su original.  
C. reposa en los archivos de esta Secretaría  
Samborondón, 11 de MAY 2016  
  
Ab. Walter Tamayo Arana  
SECRETARIO GENERAL



37

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborombón



El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborombón

La presente copia es igual a su original y se archiva en los archivos de este Secretario

Alcance a Resolución 10B-SG-ICM-2016 del 08 MAY 2019

Ab. Walter Tamayo Arana SECRETARIO GENERAL

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución de Concejo 10B-SG-ICM-2016 celebrada el día jueves diez de Marzo del año dos mil dieciséis, por unanimidad el Concejo Municipal, resolvió:

PRIMERO: Dar por conocido y aprobado el informe jurídico, así como los argumentos de hecho y de derecho que motivan esta Resolución.

SEGUNDO: En virtud de los informes antes referidos y en aras de regularizar de forma definitiva la situación jurídica del denominado Macrolote o Sector II o Puntireal, se aprueba y ordena la FUSIÓN de los Lotes resultantes del fraccionamiento del Macrolote denominada Sector II o Puntireal, con la Urbanización Guayaquil Tenis (Sector I), y, consecuentemente que todos los propietarios de lotes y/o viviendas en el Sector II, pasen a formar parte de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tenis (Sector I), equiparando así de forma íntegra y definitiva los derechos y obligaciones de los lotes y propietarios del Sector II y la Urbanización Guayaquil Tenis (Sector I).

TERCERO: En aplicación directa del artículo 66 de la Constitución del Ecuador, se resuelve que deben aplicarse las mismas reglas de densidad habitacional y normas de edificación aplicables hoy a los lotes del denominado Sector I de la Urbanización Guayaquil Tenis a aquellos lotes del Macrolote denominado Sector II, cuando así lo solicite un propietario o titular de éstos lotes. De esta forma, un lote ribereño del Sector II o Puntireal debe gozar de los mismos derechos y reglas que un lote ribereño del Sector I de la Urbanización Guayaquil Tenis, en lo atinente a la determinación de su identidad, uso de suelo y reglas de edificación, teniendo en consideración la cabida de cada lote comparado.

CUARTO: En aplicación de la normativa citada en esta resolución, se permitirán en los lotes del actual Sector II, desarrollos inmobiliarios en igualdad de términos a aquellos desarrollos ejecutados en el Sector I de la Urbanización Guayaquil Tenis, siempre que dichos desarrollos cuenten con aprobación de las entidades encargadas de los servicios públicos, particularmente AMACUA, entidad que ha indicado que para el desarrollo de nuevos proyectos multifamiliares en el sector, deberán construir su propio sistema de tratamiento de aguas residuales, de manera independiente al existente, todo esto sin perjuicio de que el promotor inmobiliario deberá presentar ante esta dependencia, a su debido tiempo, toda la información técnica correspondiente para su análisis, revisión y aprobación.

QUINTO: Que, Los Lotes Uno (Uno) y Dos (Dos) del Sector II, son efectivamente susceptibles de ser fusionados en un solo lote, o subdivididos en otros lotes de menor cabida y superficie, en aplicación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como la normativa de aplicación general vigente.



La presente copia es igual a su original.  
Deposita en los archivos de esta Secretaría  
Samborombón, el día 08 MAY 2016.  
*[Firma]*  
SECRETARÍA GENERAL

Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborombón

... Página 2  
Alcance a Resolución 108-SG-ICM-2016

**SEXO:** Los acuerdos interpartes suscritos entre particulares no son oponibles ni exigibles a esta Administración Autónoma Descentralizada Municipal, misma que, en aplicación estricta del principio de legalidad, está limitada a actuar y obligarse de acuerdo a las normas de aplicación general y a contratos públicos administrativos suscritos en apego a la ley. En razón de la fusión, se aplicará lo previsto en los artículos 483 y 484 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SÉPTIMO:** Hágase conocer de esta resolución al señor Registrador de la Propiedad del cantón, como en las Direcciones de Avalúos y Catastros, Edificaciones y Ordenamiento Territorial Municipal. En ese mismo orden, notifíquese con esta Resolución al señor Presidente de la Urbanización Guayaquil Tenis y al señor Clemente Durán Ballén Wright, sin perjuicio de terceros.

**OCTAVO:** En atención a la fusión aprobada, se modifica el acto administrativo emitido el 14 de diciembre del 2006 por el cual se aprobó el proyecto de desarrollo inmobiliario y rediseño sobre el Macrolote denominado Sector II o Puntreal de cualquier otra resolución y acuerdo que se haya emitido para efectos de desarrollos inmobiliarios en los Lotes Uno (Uno) y Dos (Dos) del Sector II, en razón de que ahora se aplicarán a ellos las mismas reglas que se destinan a los Lotes Ribereños de la manzana E de la Urbanización Guayaquil Tenis contenidas en el documento "Reformas y Codificación del reglamento que regula el Ornato, los Usos de Suelo, y la Edificación en la Urbanización Guayaquil Tenis", aprobado en sesión del Ilustre Concejo Cantonal de Samborombón, el día veintiséis de junio de 1996, debiendo al efecto tenerse en cuenta la mayor cabida del Lote uno (UNO) ribereño del Sector 2.

Que, el informe legal 124-AJ-GADMCS-2016 de fecha 11 de abril del 2016, suscrito por el Dr. Iván Orlando Miranda, considera procedente hacer un Alcance a la Resolución 108-SG-ICM-2016, de fecha marzo 11 de 2016, suscrita por la abogada Ana Guadalupe Román, en su calidad de Secretaria General encargada en atención a la hoja de ruta de trámite de nota devolutiva # 2099-2016, de fecha Samborombón 01 de abril de 2016, del Registro de la Propiedad del Cantón Samborombón.

Que, mediante Sesión Ordinaria de Concejo No.15-2016, celebrada el día jueves catorce de abril del año dos mil dieciséis, por unanimidad el Concejo Municipal, en amparo a lo determina la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización artículo 57 literal a); **RESUELVE:**

Con los antecedentes antes expuestos y en virtud del informe legal suscrito por el Dr. Iván Orlando Miranda, Procurador Síndico Municipal, se extiende el presente Alcance a la **Resolución 108-SG-ICM-2016, de fecha marzo 11 de 2016**, en el sentido de establecer lo siguiente:



La presente copia es igual a su original.  
reposa en los archivos de esta Secretaría  
Samborondón

08 MAY 2019

Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón

Página 3  
Alcance a Resolución 108-SG-TCM-2016

**PRIMERO.-** Efectivamente se deslizó un error al señalar que mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Quinto de Guayaquil, el 11 de diciembre de 1997, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón, el 22 de diciembre del mismo año..., con lo que subsana el error.

**SEGUNDO.-** La figura jurídica de fusión, no es la precisa en razón de que se trata de aplicar las reglas de densidad y construcción a los solares del Sector II de igual forma que se aplica a los solares de la Urbanización Guayaquil Tennis, equiparando así de forma íntegra y definitiva los derechos y obligaciones del Sector II, o Macro Lote o Puntireal con la Urbanización Guayaquil Tennis, esto es volver a su estado original de creación, bajo la norma constitucional del principio de igualdad formal y material, es decir que a todos debe aplicarse el mismo derecho y ser tratados de la misma manera con relación a la ley y evitar que haya discriminación en las concretas relaciones sociales, ni se produzcan diferencias o desigualdades por razones étnicas, culturales o por cualquier condición.

**TERCERO.-** En virtud de estos antecedentes y en aras de regularizar de forma definitiva la situación jurídica de los lotes que hoy conforman el denominado Macro lote Sector II o Puntireal, soy de la opinión que se apruebe que dichos lotes fraccionados que hoy conforman el denominado Sector II, pasen a formar parte de la Urbanización Guayaquil Tennis (Sector 1), según se reconocía a los bienes del Sector II como parte de la aludida Urbanización en el Instrumento "Reformas y Codificación del Reglamento que regla el Ornato, los Usos de Suelo, y la Edificación en la Urbanización Guayaquil Tennis", aprobado en sesión del Ilustre Concejo Cantonal de Samborondón, el día veintiséis de junio de 1996, con su respectivo plano; y, consecuentemente que todos los propietarios de lotes y/o viviendas que hoy existen en el denominado Sector II, pasen a formar parte de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis (Sector 1), equiparando así de forma íntegra y definitiva los derechos y obligaciones de todos los lotes y propietarios del Sector II y la Urbanización Guayaquil Tennis (Sector 1).

**CUARTO.-** Forma parte hábil de este informe La Reforma y Codificación del Reglamento que Regla el Ornato, Los Usos de Suelo y la Edificación en la Urbanización Guayaquil Tennis, mismo que incluye un plano referencial. Documento que fue conocido y mereció Certificación # 018-SG-ICC-S-2004, de fecha febrero 16 de 2004, suscrito por Miguel Soriano Valverde, en su calidad de Secretario General.



Samborondón

