

REGLAMENTO INTERNO URBANIZACIÓN PRIVADA COSTA NOVA

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- a. Que es atribución del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guayaquil, dictar los Reglamentos y Ordenanzas para el desarrollo Urbano de la ciudad, acorde con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.
- b. Que, la Urbanización COSTA NOVA, está comprendida dentro de los límites urbanos de la ciudad de Guayaquil y que, por consiguiente, las construcciones que en dicha Urbanización se realicen, estarán reglamentadas de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos publicada en Gaceta Municipal Nro. 35 y en el Registro Oficial - edición Nro. 1629 del 26 de julio del 2021 y sus reformas: Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil y su reforma, vigentes a la fecha de su aprobación; así como el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD y sus reformas, a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).
- c. Que, es necesario contar con un Reglamento Interno que norme un desarrollo ordenado de la Urbanización y la convivencia armónica de sus residentes, en un ambiente de seguridad, tranquilidad y esparcimiento.
- d. Que para conseguir lo antes mencionando debe reglamentarse el aprovechamiento urbanístico del suelo, las normas de edificación, la compatibilidad de usos de suelo, y demás características técnicas de la urbanización y de las edificaciones exclusivamente para la URBANIZACIÓN PRIVADA COSTA NOVA.
- e. El espíritu de este reglamento es preservar la armonía arquitectónica de la comunidad de la URBANIZACIÓN PRIVADA COSTA NOVA, considerando las fachadas de las viviendas como elementos clave para este fin. Es primordial asegurar el cumplimiento riguroso de las normativas descritas en este manual, para garantizar la cohesión visual y estética.

ACUERDA

Establecer el presente Reglamento Interno para la Urbanización COSTA NOVA, la misma que se encuentra ubicada al noroeste de Guayaquil, en el sector de Vía a la Costa

4probado por la M. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. 5016-DAG-2025-234

de fecha 23 DIC 2025

CERTIFICO

Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



MUNICIPIO
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No

Dumce - cem - 2025-18277

Guayaquil

15 DIC 2025



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



CAPITULO PRIMERO DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y ÁMBITO DE VIGENCIA

Artículo 1.- El presente reglamento interno se formula con sujeción al Código Orgánico de Ordenamiento Territorial. Autonomía y Descentralización (COOTAD); a otras leyes ecuatorianas; al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y al Plan de Uso y Gestión del Suelo; a los planos y normas técnicas, así como, a las Ordenanzas correspondientes.

Artículo 2.- Este reglamento Interno es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes a cualquier título, de los lotes en que se divide la urbanización, quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores, dependientes, visitantes, etc. Y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento Interno.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, visitantes, etc.

Artículo 3.- Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes o terceros propietarios de otros derechos reales; y, consecuentemente sobre toda persona que adquiera a cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso, la hipoteca u otro derecho, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los lotes en que se ha dividido la Urbanización.

Artículo 4.- Autorizar a la Compañía Inmobiliaria Metrópolis CONSTRUMETROPOLIS Cía. Ltda., al que se lo denomina como “**URBANIZADOR**”, para que con sujeción a las leyes señaladas en el Artículo anterior y a este Reglamento Interno, Urbanice y construya, áreas sociales, áreas de recreación, áreas deportivas, espacios verdes, calles vehiculares, aceras, bordillos, redes de alcantarillado, agua potable e instalaciones eléctricas etc., de conformidad con la documentación gráfica y escrita realizada para afecto, en los terrenos identificados con código catastrales Nro. 96-0115-002-1-0-0-1 y Nro. 96-0115-002-2-0-0-1, ubicado en el km 20.5 de la vía a la costa, de la parroquia Tarqui de la ciudad de Guayaquil y que tienen una superficie de **96.308,66 m²**, con los siguientes linderos:

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. SMH-DAG-2025-234

de fecha 13 DIC 2025

CERTIFICO



Abg. David Norero Calve
SECRETARIO MUNICIPAL



MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025-18277

Guayaquil 13 DIC 2025



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



SOLAR 002-1 MZ. 0115 CÓD. 96-0115-002-1-0-0		
+ SOLAR 002-2 MZ. 0115 CÓD. 96-0115-002-2-0-0		
	LINDEROS	MENSURAS (METROS)
NORTE	CALLE	53,97+58,43= 112,40
SUR	EJE E-O - AB. JAIME NEBOT VELASCO Y SOLAR 001 MZ. 0115	52,03+42,91+22,87= 117,81
ESTE	SOLAR 001-1 MZ. 0260 Y SOLAR 001 MZ. 0115 SOLAR 001 MZ. 0115	1,29+168,82+157,94+171,93+182,85+ 127,01+161,41 TOTAL= 971.25
OESTE	CALLE	684,86+286,82=971.68
ÁREA	96.308,66 m ²	

CAPITULO SEGUNDO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 5.- A la presente Urbanización se la denomina con el nombre de **COSTA NOVA** y su Uso de Suelo se establece como Residencial de Baja Densidad.

La Urbanización en todas sus etapas, se sujetará a las disposiciones y normas generales previstas tanto en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, así como la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos publicada en Gaceta Municipal Nro. 35 y en el Registro Oficial - edición Nro. 1629 del 26 de julio del 2021 y al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD y sus reformas; y a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

Los solares donde se desarrollará la Urbanización COSTA NOVA, de acuerdo a la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, publicada en la Gaceta Municipal No. 43 de fecha 6 de noviembre de 2024, y en el Registro Oficial – Edición Especial No. 1887 del 22 de noviembre de 2024, Mapa No. 55 del Polígono de Intervención Territorial por Áreas de Gestión Administrativa (AGA), predios identificados con código catastrales Nro. 96-0115-002-1-0-0-1 y Nro. 96-0115-002-2-0-0-1, objeto del presente análisis se encuentran ubicados en el PIT-U-A10-03, dentro de la Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC), la cual establece una densidad de 260 habitantes por hectárea (Hab./Ha.)

En consecuencia, cualquier desarrollo actual o futuro que se lleve a cabo dentro de los predios que conforman esta urbanización, sean éstos de iniciativa pública o privada, deberán sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en la presente reglamentación, o las ordenanzas vigentes y aplicables para el efecto.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Segun Resolución de Alcaldía No. 2025-DAH-2025-234

de fecha 15 DIC 2025

CERTIFICO



Abg. David Norero Calve
SECRETARIO MUNICIPAL



MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No.

Dumce - cem - 2025-18277

Guayaquil -

15 DIC 2025

AL CALDIA
DE GUAYAQUIL



CAPITULO TERCERO DE LA DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 6.- DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO. - La Distribución de los Usos del Suelo dentro de este desarrollo urbanístico, de acuerdo con planos aprobados es la siguiente:

CUADRO DE APROVECHAMIENTO DE USO DE SUELO (MACROLOTE 1 Y 2)			ÁREA (M2)	SUBTOTALES %	TOTAL %
			96308,66		100,00%
ÁREA COMERCIAL			27365,39	28,41%	28,41%
ÁREA RESIDENCIAL			38234,86	39,70%	39,70%
ACM			15036,00	15,61%	15,61%
ACM			6708,00		
ÁREA VERDE			1786,83	9972,57	10,35%
ÁREA VERDE EQUIPAMIENTO			1477,74		16,27%
ÁREA VERDE			5699,84	5699,84	5,92%

PROYECTO URBANÍSTICO COSTA NOVA - MACRO LOTE 1	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	64083,37 m2
USO DE SUELO	ÚTIL
ÁREA COMERCIAL VENDIBLE 1(ACV)	15097,57
ÁREA COMERCIAL VENDIBLE 2(ACV)	12267,82
ÁREA RESIDENCIAL	17512,37
TOTAL	44877,76
PROYECTO URBANÍSTICO COSTA NOVA - MACROLOTE 2	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	32225,29 m2
USO DE SUELO	ÚTIL
ÁREA RESIDENCIAL MACROLOTE 2	20722,49
TOTAL	20722,49

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	M2	%
ÁREA TOTAL	96.308,66	100
ÁREA COMERCIAL	27.365,39	28,41
ÁREA ÚTIL (ÁREA RESIDENCIAL)	38.234,86	39,70
ÁREA VERDE Y COMUNAL	15.672,41	16,27
ÁREA CIRCULACIÓN (ACERAS Y VÍAS)	15.036,00	15,61

DENSIDAD BRUTA Y NETA		# LOTES	U. VIV. /LOT
# LOTES UNIFAMILIARES		197	197
		TOTAL	197
		MIEMBROS POR FAMILIA	5
		HABITANTES	985
DENSIDAD NETA	$\frac{985 \text{ hab} \times 10000}{38.234,86 \text{ m}^2}$	257,62 Hab / Ha	
DENSIDAD MÁXIMA (NORMATIVA)	$\frac{38.234,86 \text{ m}^2 \times 260 \text{ Hab / Ha}}{10.000,00}$	994,11 Hab	Uni. Vivienda 248,53

Artículo 7.- ALCANCE DEL PRESENTE REGLAMENTO. - La presente reglamentación establece Condiciones de Ordenamientos, Edificación y Usos de Suelo exclusivamente para la Urbanización COSTA NOVA tales como:

- Características del solar
- Densidades
- Intensidad de la edificación (CAS, COS y CUS),
- altura de la edificación
- Retiros
- Estacionamiento, y;
- Usos de Suelo.

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025 - 18277
Guayaquil, 15-12-2025

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Segun Resolución de Alcaldía No. 516-DAL-2025-234

de fecha 13 DIC 2025

CERTIFICADO:



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL

AL CALDÍA DE GUAYAQUIL



Artículo 8.- BIENES PARTICULARES. - son bienes particulares y, por tanto, de dominio exclusivo: el lote de terreno perteneciente a su propietario, que se encuentra delimitado en los planos y la o las construcciones que sobre el mismo se levante, según conste en los correspondientes títulos de dominio, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil.

A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes particulares.

Dentro de cada lote, el propietario tendrá la facultad, por su exclusiva cuenta y a su riesgo, de construir una vivienda unifamiliar, según sea el caso, de conformidad con los planos del proyecto y las NORMAS DE LA EDIFICACIÓN, señaladas en este Reglamento Interno.

Artículo 9.- DEL USO Y DESTINO DE LOS BIENES PARTICULARES. - los bienes mencionados en el artículo anterior serán utilizados exclusivamente para viviendas residenciales. Un uso diverso a este será catalogado como una infracción y deberá merecer la sanción correspondiente, establecida en el presente Reglamento Interno.

Cuando el propietario estuviere ausente de su vivienda y tuviere invitados (familiares o amigos), deberá el propietario comunicar del particular a la Administración, con un mínimo de 48 horas de anticipación, caso contrario el personal que presta servicios de seguridad, por disposición de la Administración no permitirá el ingreso de tales invitados.

Artículo 10.- DE LOS BIENES COMUNES. - Se consideran bienes de urbanismos comunes, toda la obra de infraestructura eléctrica, sanitaria, agua potable, telefónica y seguridad que forman parte de la Urbanización, son para uso de los propietarios de los bienes particulares de la misma, quedando prohibido sembrar plantas y árboles que afecten directa o indirectamente las aceras, bordillos, vías o instalaciones subterráneas de la Urbanización.

Las calles, aceras, bordillos, áreas verdes, senderos, jardines, parterres, plazoletas, áreas para estacionamiento vehicular de uso comunitario, portón de ingreso y salida de la Urbanización, son para uso de los propietarios de la misma. Su uso es limitado y voluntario. En compañía de/o con aprobación del propietario pueden usarlo sus familiares, invitados, empleados que los acompañen, proveedores y abastecedores que por cortos momentos les entreguen bienes y servicios.

Artículo 11.- DEL ACCESO A LA URBANIZACIÓN. - El acceso a la urbanización se localiza sobre la vía V3, y dispone de un Pórtico de ingreso directo de 4 carriles (dos vías). El Pórtico de acceso lo integra una cabina para los servicios de seguridad y control de ingreso; servicios administrativos para seguridad e información a los usuarios.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. SMG-DAG-2025-234

de fecha 15-12-2025

CERTIFICADO



Abg. David Norero Calvó
SECRETARIO MUNICIPAL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No.

Dumce - com - 2025 - 18234

Guayaquil

15-12-2025



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



Artículo 12.-USUFRUCTO DE ÁREAS COMUNES. - No obstante, lo establecido en el artículo anterior, los parques y áreas verdes de propiedad del Municipio de la ciudad, serán de exclusiva utilización de los propietarios de los lotes de la Urbanización y las personas que bajo su responsabilidad inviten, ya que los propietarios corren con los gastos de mantenimiento de estas áreas.

EL ÁREA COMUNAL (área verde, área verde comunitaria, área verde sección vial, área verde equipamiento) comprende **15.672,41 m²**, que corresponden al **16,27%**, del área total de la Urbanización.

Artículo 13.- TRANSITO VEHICULAR Y PEATONAL DENTRO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL. - El tránsito vehicular estará normado por las leyes del Ecuador. Como la Urbanización es de tipo cerrado y no está integrada a la malla urbana de la ciudad, el tránsito vehicular y peatonal dentro de la Urbanización estará regulado, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifican en la puerta de ingreso y cumplan con los requisitos de control establecidos por la Administración respectiva.

Para gozar de esta regulación de tránsito vehicular y peatonal los propietarios se comprometen a sufragar los gastos y administrar el sistema de seguridad, guardiana y control de la Urbanización COSTA NOVA, que para el efecto se implemente.

CAPITULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

Artículo 14.- Los trabajos que se obliga a realizar el Urbanizador son los siguientes:

- a) Levantar edificaciones para pórtico de acceso, área de recreación, espacios verdes.
- b) Calles vehiculares, aceras bordillos, de conformidad con lo programado.
- c) Cerramiento perimetral de la Urbanización.
- d) Instalación de redes de agua potable, alcantarillado sanitario, inclusive las acometidas y descargas domiciliarias.
- e) Instalación de la red de distribución de energía eléctrica y comunicaciones para servicios domiciliarios y alumbrado de calles.

En este tipo de urbanizaciones y con la aprobación del Departamento Técnico Municipal el Urbanizador podrá realizar las obras de urbanización en forma progresiva, esto es por sectores o total.

Artículo 15.- El urbanizador permitirá el acceso a la fiscalización Municipal y de otras instituciones relacionadas con las infraestructuras, para que efectúen las inspecciones provisionales de obra durante el transcurso de estas, con sujeción a este Reglamento Interno.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. 5016-DAG-2025-234

de fecha 15-12-2025

CERTIFICO

Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025-18779

Guayaquil 15-12-2025

AL CALDIA DE GUAYAQUIL



Artículo 16.- En la Urbanización se destinarán para Área Útil, **38.234,86 m²** representando el **39,70%**, de los **96.308,66 m²** a urbanizar, compuesta por 197 lotes.

Artículo 17.- la Urbanización COSTA NOVA contará con todos los sistemas de infraestructura, mismos que han sido diseñados para servir a la población proyectada indicada en la Memoria Técnica, bajo las normas técnicas vigentes.

Artículo 18.- El acceso a la Urbanización se lo realizará través de la vía Sin Nombre tipo V3, dirigiéndose al interior por la vía de ingreso desde el pórtico de acceso a la Urbanización, y de allí a los diferentes sectores proyectados, mediante la red vial interna, facilitando la movilidad de los usuarios hacia las diferentes manzanas.

CAPÍTULO QUINTO DE LAS NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL ÁREA RESIDENCIAL

Artículo 19 ÁREA RESIDENCIAL. -

19.1. TIPOS DE EDIFICACIÓN EN ZONA RESIDENCIAL. - La urbanización ha sido diseñada para desarrollar edificaciones destinadas a uso residencial unifamiliares.

Cabe destacar que en el presente reglamento existen detalles pormenorizados que buscan mantener una arquitectura homogénea en las etapas de la urbanización COSTANOVA.

Toda construcción, cambio y/o modificación que desea realizar EL CLIENTE a su vivienda, deberá ser aprobado por LA PROMOTORA o quién esta designe, previo al trámite de la obtención del Permiso de Construcción o aprobación de obra menor según sea el caso, por lo que el cliente deberá contar con una aprobación por escrito de LA PROMOTORA o quién esta designe, como documento habilitante ante la Municipalidad para la obtención del permiso de construcción correspondiente u obra menor. No obstante, el Municipio es la autoridad competente que emitirá las autorizaciones para la construcción.

a. VIVIENDA AISLADAS/UNIFAMILIARES

Se desarrollarán edificaciones tipo aisladas en los solares de las siguientes manzanas y de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de solares		
Manzana	Solares	Descripción
9413	1 al 12	Residencial unifamiliar
9414	1 al 16	Residencial unifamiliar
9415	1 al 19	Residencial unifamiliar
9416	1 al 30	Residencial unifamiliar
9417	1 al 19	Residencial unifamiliar
9418	1 al 26	Residencial unifamiliar
9419	1 al 49	Residencial unifamiliar

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Segun Resolución de Alcaldía No. **2015-076-2015-234**

de fecha **15-12-2015**

CERTIFICADO

Abg. David Norero Calva
SECRETARIO MUNICIPAL



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

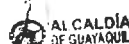
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No

Dumce - cem - 2015

Guayaquil

15-12-2015



AL CALDÍA
DE GUAYAQUIL



9420	1 al 26	Residencial unifamiliar
Total	197	Lotes residenciales unifamiliares

Artículo 20.- Los propietarios de los lotes deberán respetar las siguientes normas:

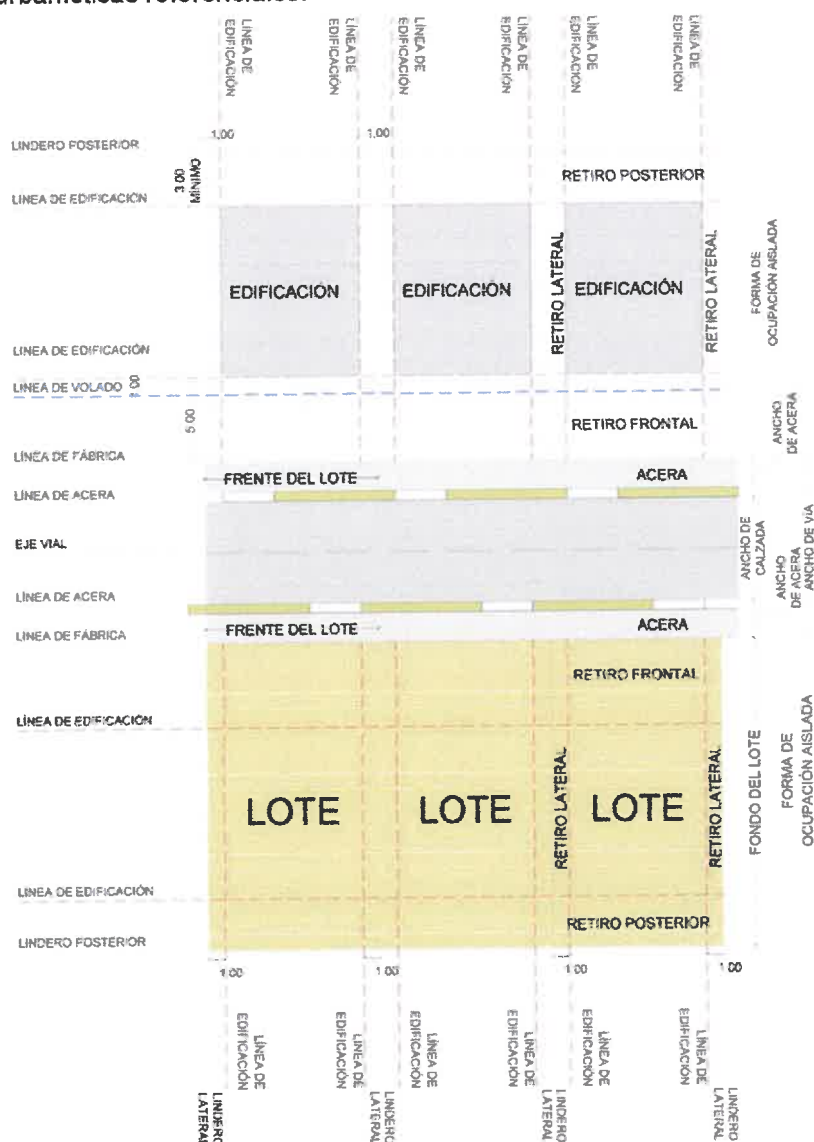
20.1. Normas de la edificación

Toda edificación que se desarrolle dentro de la Urbanización se sujetará a las disposiciones establecidas en el presente reglamento, así como las que se determinan de manera particular en la Ordenanza General vigente de Edificaciones y Construcciones del cantón y las disposiciones establecidas en la normativa nacional.

El sistema estructural de las edificaciones deberá cumplir con características de sismo resistencia, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción (NEC).

20.2 Condiciones Generales

Líneas urbanísticas referenciales:



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
Según Resolución de Alcaldía No. 5116-DAG-2025-234
de fecha 22/06/2025

CERTIFICATO



Abg. David Norero Calve
SECRETARIO MUNICIPAL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYACIN

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Ofício No _____ Dumce - cem - 2025 - 18

Guayaquil, 15-12-2025

Guayaquil, 15-12-2025

ALCALDIA
DE GUAYAMA

20.3. Uso del predio

En la urbanización se permitirá el desarrollo de viviendas destinadas, exclusivamente para uso RESIDENCIAL

20.4. Tipo de edificación

Las edificaciones serán casas UNIFAMILIARES, tipo aisladas en todos los predios residenciales, es decir, que tendrán retiros en sus cuatro lados. Existen lotes esquineros que igual tendrán sus retiros a los cuatro costados. Se adjunta anexo de plano de retiro mínimos de lotes.



20.5. Densidad

Para el presente proyecto, solo se permitirá 1 (una) unidad de vivienda por solar. Se podrán unificar 2 o más solares siempre y cuando estén colindando hacia su lateral y no en su parte posterior, estos nuevos solares deberán acogerse a las mismas normas establecidas en el presente reglamento, es decir se mantendrá como si se tratase de una sola vivienda unifamiliar. No se puede aumentar la densidad de los lotes unifamiliares. Ni tampoco se permite dividir un lote (ver art. 40).



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. SMH-DAH-2025-234
de fecha 15-12-2025

CERTIFICO:



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025 - 15-12-2025

Guayaquil, 15-12-2025



20.6. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DE SUELO (CAS)

Corresponde a la parte de un predio que no tiene recubrimiento de piso o sobrepiso (sin construir), ni que se encuentre techado artificialmente, a fin de que las aguas lluvias se permean directamente al subsuelo.

El porcentaje mínimo del CAS, o área mínima de absorción del suelo será del 2.5%, respetando así, los parámetros de edificabilidad de la zona.



Superficies Permeables. - Corresponden a las áreas sin recubrimiento de piso o sobrepiso, en las cuales las aguas lluvias se permean directamente al subsuelo. Se incluyen como superficies permeables a los árboles, arbustos, adoquines ecológicos, césped natural, siembra de vegetación natural, u otros elementos existentes en el mercado que cumplan con el requisito de permeabilidad.

20.7. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

20.7.1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)

Este porcentaje corresponde a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área del lote. Nota: El área de ocupación en planta baja de una edificación no podrá ser mayor al 60% del área de terreno.



$$COS = \frac{\text{Área máxima de implantación}}{\text{Área de lote}} \times 100\%$$

20.7.2. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

Este porcentaje corresponde a la relación entre el área total de construcción (área de planta baja más área planta alta), de la edificación y el área del lote. Este indicador nos

Estado de la...
según Resolución de Alcaldía No. **SMH-DAH-2015-236**
de fecha **22-3-2016**
CERTIFICO: **David Norero Calvo**
Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO
Anexo a Oficio No. **Dumce - cem - 2025**
Guayaquil **15-12-2025**

ALCALDÍA DE GUAYAQUIL



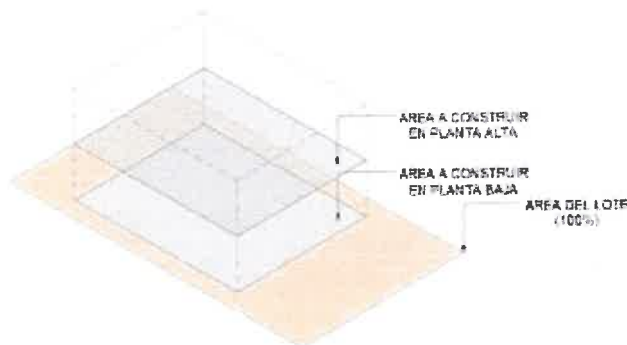
ayudará a establecer el total máximo de metros cuadrados útiles permitidos de ser construidos en un solar.

Los indicadores que norman estos tipos de edificaciones se encuentran definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón, dependiendo de la subzona en la que se encuentren.

Área no computable en el CUS. - Para el cálculo de este componente, no se considerará lo siguiente:

- 1.- La parte edificada hacia el subsuelo, bajo nivel de acera.
- 2.- Las áreas construidas destinadas para estacionamientos, cubierto, para servicio de sus residentes o visitantes.
- 3.- Las áreas construidas destinadas para instalaciones técnicas de la edificación de uso residencial, (cuarto de máquinas, cuarto de aires acondicionados, cuarto de bombas, cuarto de desechos sólidos, pozos de luz, cuarto de equipos, tanques de gas, piscinas o cualquier equipamiento similar).

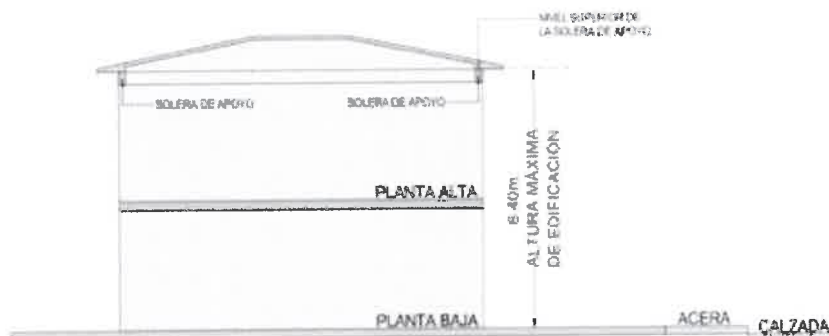
El porcentaje máximo de CUS, para solares unifamiliares será máximo 120% del área del solar.



$$CUS = \frac{\text{Área total de construcción}}{\text{Área de lote}} \times 100\%$$

20.8. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones podrán tener hasta dos pisos de altura y un máximo de 6,40m (seis metros con cuarenta centímetros) de alto (medidos a partir del nivel de la acera hasta el nivel superior de la solera apoyo de la cubierta).



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No.

de fecha

CERTIFICADO



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



MAYILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO

anexo a Oficio No

Guayaquil

Dumce - cem - 2025 - 18277

15-12-2025



20.9. RETIROS DE LA EDIFICACIÓN (Ver Anexo 1)

a. RETIRO FRONTAL

Con frente hacia la vía vehicular, se tendrá un retiro frontal mínimo de 5,00 metros lineales.



b. RETIROS LATERALES

Deberá contar con un retiro mínimo de: 1.00 metros lineales, de acuerdo con el anexo. No se permitirán adosamientos, acercamientos, cartas de autorización de vecinos ni ningún otro tipo de compromiso que contravenga esta disposición.



c. RETIRO POSTERIOR

Se exigirá un retiro mínimo de 3.00 metros lineales. No se permitirán adosamientos, acercamientos, cartas de autorización de vecinos ni ningún otro tipo de compromiso que contravenga esta disposición.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. **SMH-DAG-2025-234**

de fecha **23 DIC 2025**

CERTIFICO



Abg. David Norero Calv
SECRETARIO MUNICIPAL



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

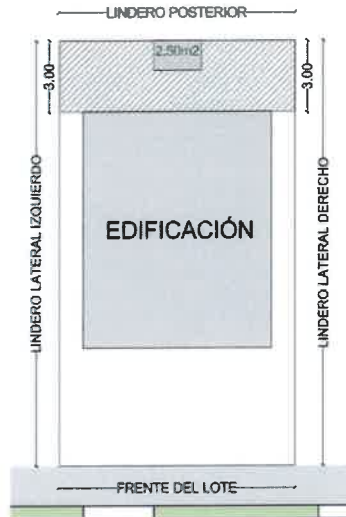
Anexo a Oficio No **Dumce - cem - 2025-18**

Guayaquil

15-12-2025



En el retiro posterior se podrá construir edificaciones auxiliares como glorietas, pérgolas, piscinas, baños, cuarto de bomba y bodegas sin que estas sobrepasen los dos metros cincuenta centímetros (2.50 m²) de área y dos metros cuarenta centímetros (2.40 m) de altura.



20.10. VOLADOS

a. FRONTAL

Se permitirá un volado de 1 (un) metro lineal como máximo. Se permitirán volados o balcones en las plantas altas, de hasta tres metros de longitud sobre la línea de construcción en el retiro frontal.



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. 5046-DA-2025-234

de fecha 22-12-2025

CERTIFICO

Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO

Exco a Oficio No

Dumce - cem - 2025 - 182

Guayaquil

15-12-2025



ALCALDÍA DE GUAYAQUIL



b. LATERALES Y POSTERIOR

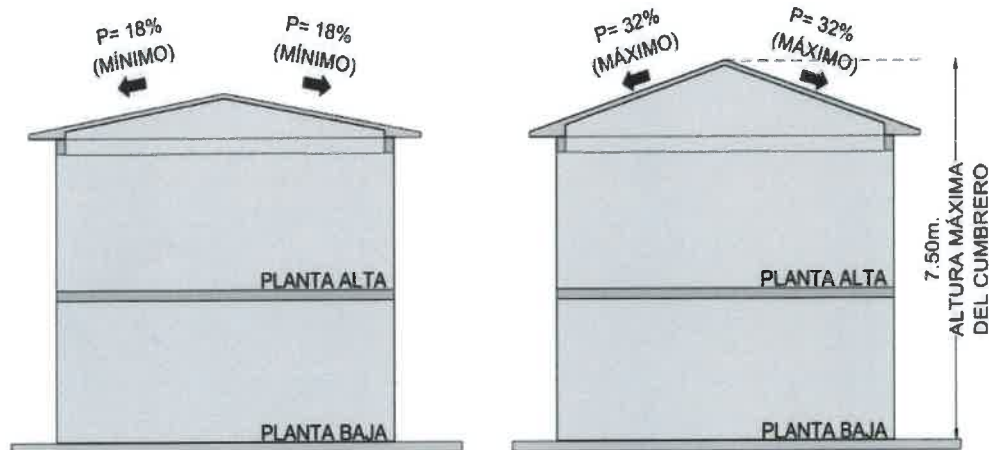
Queda prohibido los volados a los costados laterales y en la parte posterior.



20.11. CUBIERTAS

a. CUBIERTA

Se permitirán únicamente cubiertas inclinadas a 4 aguas, que sean inaccesibles, con un porcentaje mínimo de pendiente del 18% y un máximo del 32%. Las cubiertas no podrán ser usadas para equipos varios u otros equipos de mantenimiento.



La altura máxima del cumbrero será de 7,50 m (siete metros con cincuenta centímetros) medidos a partir del nivel de la acera hasta el nivel superior del cumbrero de la cubierta.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. *SMH-DAL-2025-234*

de fecha *15-12-2025*

CERTIFICADO



Abg. David Norero Calve
SECRETARIO MUNICIPAL



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD,
CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No

Dumce - cem - 2025 - 182

Guayaquil

15-12-2025

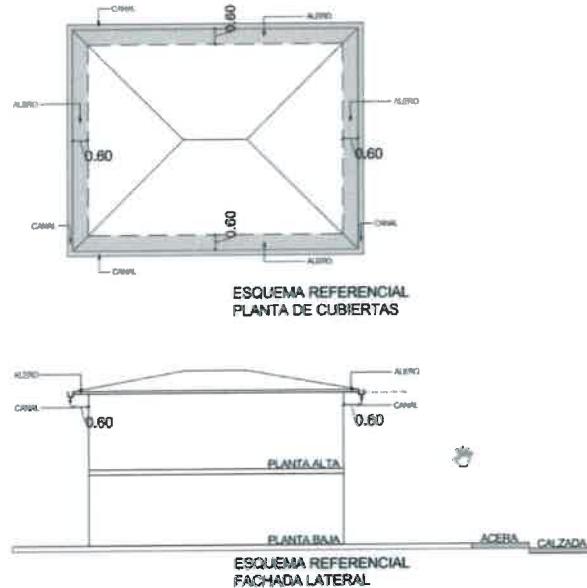


AL CALDÍA
DE GUAYAQUIL



b. ALEROS

Se incorporarán aleros que sobresalgan 60 centímetros de la línea de edificación en todos sus lados, los aleros deberán tener un sistema de canales para aguas lluvias.



Artículo 21. ESTACIONAMIENTOS. -

Estos podrán ubicarse en el retiro frontal, tendrán las dimensiones mínimas de 2.50x5.00m, para estacionamiento por vehículo. El área destinada a estacionamiento no puede sobrepasar el 50% de la longitud del frente del lote.

Toda vivienda, ya sea que se levante sobre uno o varios lotes, deberá necesariamente contar con un área destinada para el estacionamiento de al menos un vehículo.

La ubicación de los accesos a parqueos estará definida en el plano Urbanístico, para que no afecte el diseño de las áreas verdes contemplados de la acera de la Urbanización.

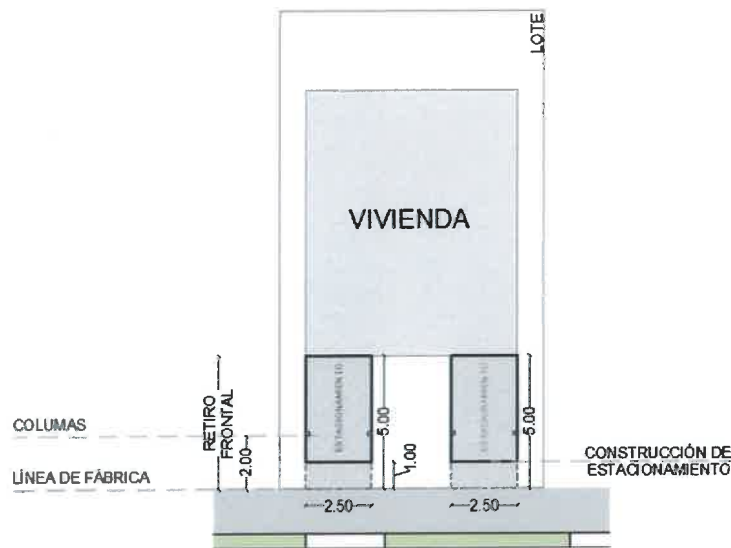
El área para estacionamiento solo podrá tener cubierta (no puede cerrarse con paredes ni puertas vehiculares) si está dentro de los siguientes parámetros:

- La cubierta debe ser ligera, inaccesible, que no sea horizontal, cuya pendiente este dirigida hacia la acera; además deberá contar con su respectivo sistema de recolección para agua lluvia.
- Para la construcción de la cubierta se deberá retroceder un metro de la línea de fábrica y para la colocación de la estructura (columnas de soporte) estas deberán estar dos metros adentro desde la línea de fábrica.
- El estacionamiento tendrá una altura máxima de 2,40 metros.
- No podrá cambiar la función para la que fue construido.
- Los ingresos vehiculares podrán ocupar máximo el 50% de la longitud del frente del lote. En caso de que el lote tenga dos frentes, el ingreso y salida vehicular se los realizará por la vía de menor jerarquía.
- No está permitido la construcción de estacionamientos fuera del lote y de los parámetros mencionados.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil.
Según Resolución de Alcaldía No. **SMG-DAG-2025-234**
de fecha **27/12/2025**
CERTIFICO
Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO
Anexo a Oficio No. **Dumce - cem - 2025-18397**
Guayaquil, **15-12-2025**

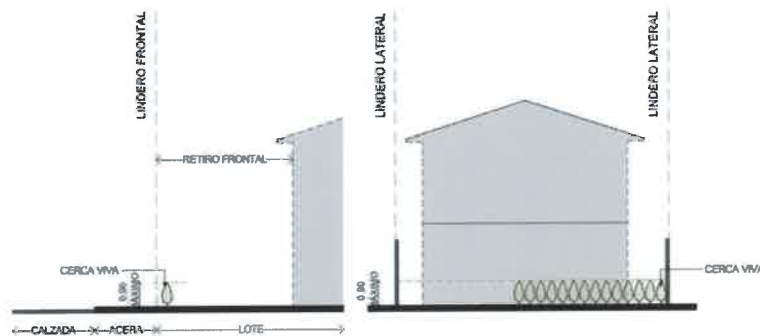
AL CALDIA DE GUAYAQUIL



Artículo 22. CERRAMIENTOS

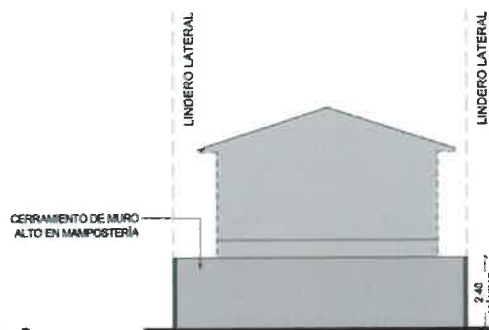
22.1. Frontal

No se permite la construcción del cerramiento frontal, si el propietario desea, solo se podrá colocar una cerca viva (vegetación arbustiva) cuya altura no podrá superar los 90cm de alto al alcanzar la madurez vegetal.



22.2. Posterior:

Será obligatorio, de muro alto, en mampostería, de 2.40 metros de altura desde el nivel natural del terreno, dentro del lote.



probado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Segun Resolución de Alcaldía No. *SMH-DAL-2025-234*

de fecha *28/10/2025*

CERTIFICO:



Abg. David Norero Calve
SECRETARIO MUNICIPAL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATÁSTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No

Dumce - cam - 2025 - 182

Guayaquil

15-12-2025

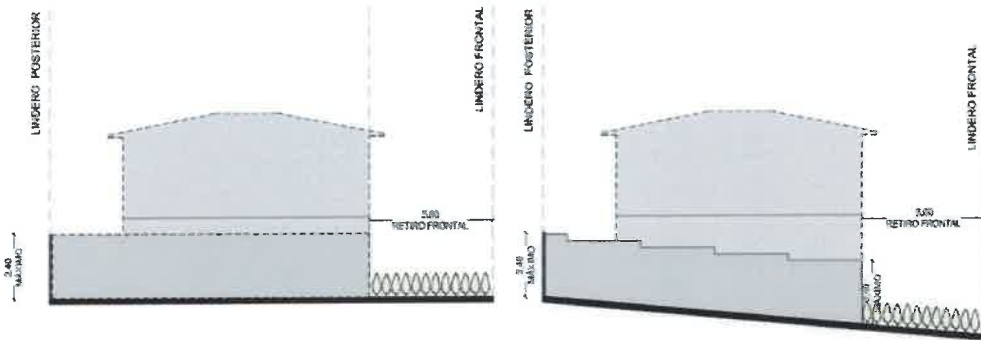
AL CALDIA DE GUAYAQUIL



22.3. Laterales

Serán obligatorios, en los primeros 5,00 metros (retiro frontal) se podrá colocar solo una cerca viva de máximo 90cm de alto, después de esto debe ir un cerramiento de una altura máxima de 2,40 metros desde el nivel natural del terreno y se ubicará dentro del lote, estos podrán ser:

- Cerramiento traslúcido (reja metálica ornamental), o podrá ser un cerramiento de muro alto con mampostería de bloques, ladrillo, etcétera.



- En el caso de que dos o más predios de propiedad de varias personas no quisieran construir el o los cerramientos laterales entre sus predios, los propietarios podrán hacer constar su acuerdo por escrito de que el cerramiento lateral entre sus predios no será obligatorio, sino únicamente en la parte en que dichos predios colinden con el de un tercero o área común.
- En el caso de dos o más predios de propiedad de una misma persona el cerramiento lateral entre dichos predios no será obligatorio, sino únicamente en la parte en que dichos predios colinden con el de un tercero o área común.

Artículo 23. FACHADAS

El lenguaje de fachadas corresponde a un estilo ecléctico de reinterpretación Colonial similar al anexo 2 del presente documento, podrá tener variaciones que deberán ser aprobados por el promotor del proyecto, hasta que se constituya la Asociación de Copropietarios de la Urbanización o Administración.

Las fachadas serán en color blanco combinadas con detalles en tonos contrastantes en porcentajes de no más del 15% del área de la fachada, respetando los retiros y alturas normadas. Entre los tonos contrastantes podemos tener los siguientes pantones:

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. **SMI-DAH-2025-234**

de fecha **23 DIC 2025**

CERTIFICO:



Abg. David Norero Calv
SECRETARIO MUNICIPAL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO

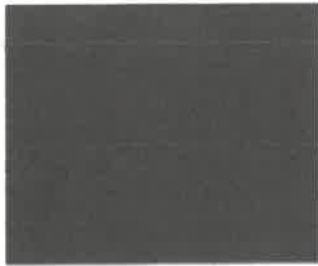
anexo a Oficio No

Dumce - cem - 2025 - 1827

Guayaquil

15-12-2025





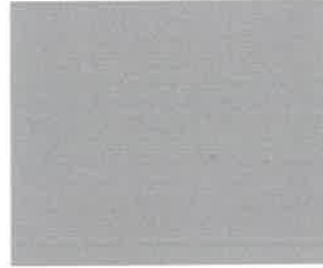
PANTONE
Process Black C
C:0 M:0 Y:0 K:100



PANTONE
433 2X C
C:41 M:22 Y:33 K:87



PANTONE
Cool Gray 10 C
C:0 M:0 Y:0 K:72



PANTONE
Cool Gray 9 C
C:0 M:0 Y:0 K:65



PANTONE
462 C
C:79 M:72 Y:100 K:0



PANTONE
4625 C
C:0 M:56 Y:100 K:83



PANTONE
476 C
C:79 M:83 Y:100 K:0



PANTONE
469 C
C:0 M:51 Y:94 K:60

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil:

Segun Resolucion de Alcaldia No. *SMH-DAG-2025-234*

de fecha *22 DIC 2025*

CERTIFICO:

David Norero Calvo
Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No. *Dumce - cem - 2025 - 18*

Guayaquil *15-12-2025*



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



La fachada frontal deberá ser transparente en un 30% mínimo; y en todas las fachadas se prohíbe el uso de vidrio tipo espejo con un porcentaje de reflectividad exterior mayor al 10%.

Para las fachadas laterales, se permitirá vanos para ventanas únicamente destinadas a ventilación y/o iluminación, es decir "ventanas altas", mismas que tendrán un antepecho mínimo de 1.80 metros.

Artículo 24. ADOSAMIENTOS. - Está prohibido los adosamientos frontales y laterales. Se permitirá adosamiento posterior únicamente en planta baja para construcción de edificaciones auxiliares, como glorietas, pérgolas, piscinas, baños, cuarto de bomba y bodegas; siempre y cuando estas obras no superen una superficie total de 2.50m² y los 2.40m de altura; y que previo a la obtención del permiso municipal correspondiente, conlleve la autorización de la Administración y de la PROMOTORA; podrán efectuarse siempre y cuando se construya una doble pared para evitar filtraciones y hollines al vecino.

Artículo 25 CISTERNA PARA AGUA POTABLE. - Se recomienda construir o instalar cisternas para agua potable, las cuales deberían ser de hormigón armado. Las cisternas deben ser empotradas en el suelo y deben tener un cálculo estructural firmado por un Ingeniero calculista responsable que, sustente su diseño para empotramiento en el suelo y soporte el peso vehicular en caso de estar bajo el área de parqueo.

Sobre la construcción de cisternas de agua potable se permite a una distancia mínima de 1,00 metro desde la estructura de la vivienda, y 1,00 metro de los muros medianeros, a excepción de las franjas destinadas a servidumbre para servicios hidrosanitarios.

Ningún predio de uso residencial será usado como paso de servidumbre.

CAPÍTULO SEXTO DE LAS NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL ÁREA COMERCIAL

Artículo 26 ÁREA COMERCIAL VENDIBLE (ACV). –

La urbanización ha sido diseñada para desarrollar edificaciones destinadas a uso comercial únicamente en las áreas determinadas de acuerdo con el plano urbanístico aprobado. Cabe destacar que, en el presente reglamento, existen detalles pormenorizados que buscan mantener una arquitectura homogénea en las distintas etapas de la urbanización COSTANOVA.

Toda construcción, modificación o adecuación que desee realizar EL CLIENTE en su establecimiento comercial deberá ser aprobada por LA PROMOTORA o quien ésta designe, antes de iniciar el trámite para la obtención del Permiso de Construcción o la aprobación de obra menor, según corresponda.

Por tanto, el cliente deberá contar con una aprobación escrita de LA PROMOTORA o

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. SMH-DH-2025-234
de fecha 23 DIC 2025

CERTIFICO



Abg. David Norero Calve
SECRETARIO MUNICIPAL



MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Expo a Oficio No. Dumce - cem - 2025 - 18277

vaquill 15-12-2025



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



su representante autorizado, como documento habilitante ante la Municipalidad para la obtención del permiso de construcción o de obra menor correspondiente. No obstante, lo anterior, corresponde al Municipio la autoridad competente para emitir dichas autorizaciones.

Artículo 27 TIPOS DE EDIFICACIÓN EN ZONA COMERCIAL VENDIBLE (ACV). - Corresponde a las edificaciones implantadas en las áreas o zonas comerciales de la Urbanización indicado en el plano urbanístico aprobado por el Gobierno Descentralizado Municipal de Guayaquil a través de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE), e identificada con la simbología A.C.V., de acuerdo con el siguiente detalle:

Cuadro de solares		
Manzana	Solares	Descripción
9410	1	Área Comercial Vendible (ACV)
9412	1	Área Comercial Vendible (ACV)

Artículo 28.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- a) **Coefficiente De Ocupación Del Suelo (COS):** El COS máximo del Área Comercial Vendible (ACV) no sobrepasará el 60% del área total del solar.
- b) **Coefficiente De Utilización Del Suelo (CUS):** El área total de utilización del solar será de 160%.
- c) **Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS):** 2.5% del área total del terreno.

Artículo 29.- ALTURA: La altura máxima de las edificaciones implantadas dentro del Área Comercial Vendible (ACV) prevalecerá lo indicado en el Coeficiente De Utilización Del Suelo (CUS).

Artículo 30.- RETIROS: Se respetarán los retiros tanto frontales, lateral, como posteriores que se detallan a continuación:

Retiro frontal:	5.00 metros lineales
Retiro lateral 1:	1.50 metros lineales
Retiro lateral 2:	1.50 metros lineales
Retiro posterior:	3.00 metros lineales

Artículo 31.- ESTACIONAMIENTOS: Los estacionamientos o plazas de parqueos en el Área Comercial Vendible (ACV) serán los determinados en el Anexo D Normas de Estacionamientos de Vehículos de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones.

Artículo 32.- CONDICIONES DE USO: Las actividades comerciales permitidas en el Área Comercial son aquellas permitidas en la Ordenanza General Edificaciones y Construcciones emitida por el Municipio de Guayaquil de fecha 30 de marzo del 2022.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
Según Resolución de Alcaldía No. SMH-DAH-2025-234
de fecha 23 DIC 2025
CERTIFICO: [Firma]
Abg. David Norero Calve
SECRETARIO MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO
Anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025 - 182
Guayaquil 15-12-2025
AL CALDIA DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO

CAPÍTULO VI NORMATIVA APLICABLE EN ACM

Artículo 33.- ÁREA CEDIDA AL MUNICIPIO (ACM): Son las identificadas en el plano urbanístico con la simbología ACM, y corresponden a los siguientes solares

UBICACIÓN EQUIPAMIENTOS ACM			
DESCRIPCIÓN (ACM)	MZ	SOLAR	Área Subtotal m ²
CENTRO DE ACOPIO	9411	1	522,34
PTARD	9411	2	946,30
GARITA	9413	31	9,10
TOTAL			1477,74

CUADRO DE ÁREAS DE ACM (ÁREAS VERDES)		
UBICACIÓN	USO	Área Subtotal m ²
MZ 9415 SOLAR 42	CONTEMPLATIVO	397,68
MZ 9413 SOLAR 28	CONTEMPLATIVO	384,91
MZ 9313 SOLAR 13	RECREATIVO	90,00
MZ 9417 SOLAR 42 (ÁREA SOCIAL-PARQUE-PISCINA)	RECREATIVO	2943,75
MZ 9417 SOLAR 20	RECREATIVO	117,08
MZ 9415 SOLAR 20	RECREATIVO	105,07
MZ 9416 SOLAR 49	CONTEMPLATIVO	163,83
MZ 9416 SOLAR 31 (CANCHAS)	RECREATIVO	1069,70
MZ 9414 SOLAR 17	CONTEMPLATIVO	102,60
MZ 9414 SOLAR 29 (CANCHAS)	RECREATIVO	1062,14
MZ 9411 SOLAR 3	RECREATIVO	138,98
MZ 9419 SOLAR 50	RECREATIVO	132,26
TOTAL		6708,00

Artículo 34.- CONDICIONES DE USO: Todos y cada una de las áreas destinadas exclusivamente como ACM – Áreas cedidas al Municipio no podrán ser cambiadas de uso o destino posterior a esta aprobación.

Artículo 35.- MANTENIMIENTO DEL ÁREA CEDIDA AL MUNICIPIO (ACM): El mantenimiento, conservación y limpieza de las áreas cedidas al Municipio (ACM) serán responsabilidad exclusiva de la Promotora o Urbanizador durante toda la etapa de ejecución del proyecto, hasta la culminación de las obras urbanísticas y su correspondiente proceso de entrega-recepción ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Una vez realizada y formalizada la entrega y recepción de las obras urbanísticas de la Urbanización, proceso que se perfeccionará mediante la aprobación emitida por la máxima autoridad del GAD Municipal de Guayaquil o su delegado, la responsabilidad del mantenimiento de dichas áreas pasará íntegramente a la Administración o al Directorio de la Asociación de Propietarios de la Urbanización, de acuerdo con la estructura organizativa vigente. En adelante, dicha Asociación asumirá las obligaciones

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil:

Según Resolución de Alcaldía No. SMG-DAH-2025-234

de fecha 23 de Julio de 2025

CERTIFICO:



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025-18237

Guayaquil 15-12-2025



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



de conservación, operación y sostenimiento de estas áreas, en beneficio de todos los copropietarios y usuarios.

CAPÍTULO VII CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 36.- CONSIDERACIONES GENERALES DE ORNATO: Todas las edificaciones deben respetar las normas establecidas en el presente reglamento interno.

Artículo 37.- REGISTRO DE VISTA:

a) En las viviendas unifamiliares, por contemplar los diseños retiros laterales menores de 3,00 m. queda prohibida la construcción de terrazas, miradores o azoteas con vistas a las habitaciones y espacios abiertos de un predio vecino; se permitirán ventanas bajas hacia los terrenos vecinos con vidrios fijos arenados, mismas que deben tener un antepecho mínimo de 90cm y las ventanas altas 1.80m.

Artículo 38.- FACHADAS: Para mantener el carácter uniforme de conjunto residencial no se permitirá por ningún concepto se altere la fachada de las viviendas unifamiliares, ni en forma (ventanas), ni color. Tampoco se permitirá realizar ampliaciones en la fachada frontal.

Así como no se permitirá alterar el tipo de plantas ubicadas al pie de las edificaciones.

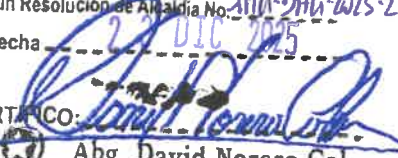
Se entregarán imágenes referenciales de villas modelo (a manera de representación de lenguaje arquitectónico), se podrán realizar aumentos sin que estos afecten los retiros mínimos o que no afecten el registro visual hacia los lotes vecinos.

Artículo 39.- LUZ Y VENTILACIÓN: Los ambientes habitables en todos los pisos deberán tener iluminación directa (ventanas) que den a los retiros, los baños podrán tener iluminación y ventilación indirecta, condicionados a colocar un extractor de aire mecánico.

Las fachadas frontal y posterior las ventanas podrán ser fijas y / o corredizas con antepecho o pueden empezar desde el piso; en las fachadas laterales, las ventanas solo podrán ser corredizas, y con un antepecho mínimo de 1,80m.

Artículo 40.- DIVISIÓN DE SOLARES. - Los lotes de la Urbanización tendrán siempre las extensiones y superficie determinadas en los planos; los lotes no podrán ser divididos, vendidos o gravados por partes, ni aun, a títulos de participaciones sucesorias. No se podrá aumentar la densidad por lote.

Artículo 41.- UNIFICACIÓN O FUSIÓN DE SOLARES. - En caso de que existan propietarios de dos o más solares, en estos se podrá edificar viviendas aisladas/unifamiliares de tal manera que la densidad resultante sea igual a la suma de la densidad de los solares integrados.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
Según Resolución de Alcaldía No. SM-DA-2025-234
de fecha 22 DIC 2025
CERTIFICÓ: 
Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL

 MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO
Anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025 - 182
Guayaquil 15-12-2025

 ALCALDÍA DE GUAYAQUIL

 COORDINACIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y CONTROL MINERO
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

En caso de existir propietarios de dos o más solares contiguos, y que quieran unificar los niveles de los terrenos para la construcción de la vivienda, estos, en el lindero con un tercero deberán respetar la segunda "cota de nivel máxima de riostra" más alta de los solares adquiridos. Se deberá proteger el cerramiento del solar vecino con un muro hasta la cota máxima de relleno de su solar, a partir de la cota máxima de relleno el cerramiento debe respetar la altura mínima establecida en el presente reglamento.

Artículo 42.- Es obligatorio del Urbanizador realizar por su cuenta a su costo, las obras de urbanización, de conformidad con las exigencias legales pertinentes y las especificaciones determinadas en los planos aprobados, memorias técnicas y con las normas de este Reglamento Interno.

Los costos totales de las obras de urbanización serán de cuenta del Urbanizador sin que la Municipalidad contraiga obligación alguna, para con la ejecución de las obras de Urbanización.

CAPÍTULO VII DEL PROCESO CONSTRUCTIVO

Artículo 43.- DE LOS MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS. -

Se permitirán exclusivamente edificaciones con estructuras sismo resistentes y con materiales en pisos y paredes que por su naturaleza y tratamiento sean resistentes al fuego.

Los materiales como madera y similares podrán utilizarse como elementos complementarios y secundarios sin que formen parte integrante de los elementos de la estructura.

Las edificaciones y ampliaciones de la Urbanización deberán ser edificadas bajo el cumplimiento de las Normas Ecuatorianas de Construcción (NEC). Deberán ser construidas con sistemas sismorresistentes y materiales perdurables de acuerdo con los siguientes elementos:

- Cimentación: Hormigón armado
- Pisos: Planta baja y planta alta en hormigón armado, estructura metálica o mixta
- Paredes: Ladrillos, bloques o muros estructurales
- Cubiertas: Estructura de madera o acero, el acabado final con Paneles de acero tipo "Teja Tradicional" con aislamiento termoacústico en color médium bronce o compuesto (Kubiec) o similar.
- Carpintería de puerta principal: Madera o enchape de madera.
- Carpintería de ventanas: Marcos de PVC o Aluminio color blanco.
- Pasamanos: En acero o aluminio "tipo barrotes" con una separación máximo 15cm, color blanco

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. SMH-DAG-2025-234

de fecha 15-12-2025

CERTIFICO:



Abg. David Norero Calve
SECRETARIO MUNICIPAL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No.

Dumce - cem - 2025 - 18225

Guayaquil

15-12-2025



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



Artículo 44.- PROTECCIÓN A TERCEROS DURANTE CONSTRUCCIONES: durante la construcción de viviendas u obras menores, los linderos laterales y posterior serán obligatoriamente cubiertas con lonas u otro material resistente, para afectar lo menos posible la vivienda vecina, los ACM o áreas verdes.

Artículo 45.- DE LAS AMPLIACIONES Y/O REMODELACIONES

Cualquier trabajo de pintura, mantenimiento, ampliación, remodelación o inclusive cualquier tipo de obra menor, primero deberá ser aprobado por el promotor del proyecto y posterior a esto se deberá solicitar los permisos respectivos en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guayaquil

Cualquier tipo de intervención deberá regirse a las disposiciones que se encuentran en el presente reglamento.

Artículo 46.- UTILIZACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA. - Queda prohibido modificar las alturas, alterar el diseño de estas y/o destruir los bordillos. Las rampas de acceso a garajes privados están incluidas dentro del diseño del bordillo empleado; por ende, no se puede modificar el mismo so pretexto de construir una rampa de ingreso de vehículos.

Cada propietario es responsable solidariamente por el frente de su inmueble, debiendo ejecutar las labores de limpieza de la acera y del colector o sumidero respectivo, y la limpieza y el mantenimiento del área verde.

Queda prohibida la preparación de hormigón en la vía y aceras, así como cualquier acción que conlleve al deterioro de estas. No se permitirá por ningún concepto el cierre de calles para ningún tipo de construcción.

Así mismo queda prohibido que los visitantes o propietarios de la urbanización, se parqueen en la calzada, en la zona que no esté delimitada como parqueo; por lo que deberán estacionarse en los parqueos privados dentro de su inmueble, o en el área asignada para parqueo de visitantes.

Artículo 47.- NORMATIVA GENERAL

- No se permitirá la subdivisión de solares por ninguna circunstancia
- Para inicios de trabajo y hacer uso del servicio de energía eléctrica, el propietario deberá solicitar a la empresa pública respectiva el correspondiente medidor.
- El propietario del terreno sobre el cual se halle proyectado iniciar una construcción es responsable de colocar un medidor de agua, con carácter temporal.
- Las áreas destinadas a dormitorios, cocina, SS. HH, y corredores deberán tener una relación directa con el exterior.

Elaborado por la M. Municipalidad de Guayaquil.
según Resolución de Alcaldía No. SMU-DAG-2025-234
de fecha 23/12/2025
CERTIFICADO: [Firma]
Abg. David Norero Caceres
SECRETARIO MUNICIPAL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO
anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025 - 182
Guayaquil, 15-12-2025

ALCALDÍA DE GUAYAQUIL



- TALUDES. - Todo talud deberá ser protegido de su deterioro por los efectos de la erosión y contar con un eficiente sistema de drenaje. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante, se sugiere que la inclinación del talud no supere la relación 1:1 (45°).
- TRABAJOS EN TERRENOS INCLINADOS. - En caso de terrenos con pendiente igual o superiores al 6% se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales. Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirá la obra de drenaje y estabilización.
- Los equipos de aires acondicionados por ningún motivo podrán ir en retiros frontales y posteriores, ni en cubiertas, únicamente podrán ubicarse en los retiros laterales, y de preferencia tendrán que contemplarse en un área dentro de la construcción (nichos) esto con el fin de no obstaculizar los retiros.
- Los demás aspectos referidos a las condiciones generales de edificación, que no se establezcan en el presente reglamento se acogerán a las disposiciones contenidas en la ordenanza sustitutiva de parcelaciones y desarrollos urbanísticos y a sus correspondientes reformas, y en lo no previsto en ellas se aplicarán de manera supletoria, las disposiciones de la ordenanza general de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil.

Artículo 48.- DEL SANEAMIENTO AMBIENTAL

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

48.2 A fin de contribuir con el embellecimiento de la urbanización y el saneamiento ambiental, los propietarios de cada solar estarán en la obligación de mantener un espacio de siembra de plantas y arbustos, no frutales ni superiores a un metro de altura, en los retiros frontales de sus propiedades.

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

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

48.4 Antes de la construcción de cualquier modificación de las edificaciones, se deberá obtener el Registro de Construcción otorgado por el Dpto. de Control de Edificaciones de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones o quien haga sus veces, de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil:

Según Resolución de Alcaldía No. SMN-DAM-2025-234

de fecha 23 DIC 2024

CERTIFICO



Abg. David Norero Calvo

SECRETARIO MUNICIPAL



MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025-18277

Guayaquil

15 DIC 2024



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



48.5 Cualquier reforma a la presente reglamentación, deberá ser aprobada por el Alcalde o su Delegado, previo a los informes de Asesoría Jurídica y la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones o quien haga sus veces, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

48.6 Así mismo queda establecido que la Urbanización COSTANOVA se sujetará a lo establecido por la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos y sus reformas, Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones y su reforma, y otras Ordenanzas vigentes a la fecha de su aprobación y a las demás Leyes aplicables.

48.7 Este reglamento deberá ser incorporado a las escrituras de transferencia de dominio de los inmuebles de la Urbanización COSTANOVA, de forma obligatoria, siendo considerado como documento habilitante.

Artículo 49.- DE LOS CASOS ESPECIALES

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

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

La servidumbre contemplada en el proyecto pasa por solares comunales. Esto es en un caso especial.

Artículo 50.- PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA AUMENTOS HORIZONTALES Y VERTICALES DE UNA VIVIENDA:

- Consulta previa con el Organismo Administrativo para análisis del aumento con las Ordenanzas Municipales y este Reglamento Interno.
- Elaboración de los planos del proyecto del área a aumentar, con el auspicio de un profesional Arquitecto y/o Ingeniero Civil.
- Presentación de estos al Organismo Administrativo para su autorización.
- En caso de no estar constituido el Comité de Administración para el análisis previo a su autorización, debe solicitarlo al Urbanizador, quien, de acuerdo con las normas establecidas en este Reglamento Interno, aprobará la solicitud o la desaprobará.
- Una vez aprobada por el Organismo Administrativo o por parte del Urbanizador, se procederá a la aprobación definitiva de los planos en el Departamento de Control de Edificaciones de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. **SMH-DAH-2025-234**

de fecha **23 DIC 2025**

CERTIFICÓ:



Abg. David Norero Calv

SECRETARIO MUNICIPAL



MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No

Dumce - cem - 2025-18237

Guayaquil

15 DIC 2025



ALCALDÍA DE GUAYAQUIL



Artículo 51.- Las obras de infraestructura la constituyen:

- a) **Alcantarillado Sanitario.** - Tuberías; pozos de revisión; descargas domiciliarias de aguas servidas; accesorios; estaciones de bombeo, etc. No se permite la conexión a este sistema ninguna descarga de aguas lluvias, ni de evacuación de piscina o cualquier aportación de agua, para evitar el colapso y variar el cálculo para el que fue diseñado
- b) **Alcantarillado Pluvial.** - La Urbanización prescinde de un sistema de alcantarillado pluvial general, por cuanto su descarga se realiza por escurrimiento a través de las vías, disponiéndose únicamente de sumideros en las vías adyacentes a los elementos de canalización de este sistema, manteniendo el actual concepto para la ciudad de Guayaquil, como lo estipula el Plan Maestro Hidrosanitario.
- c) **Redes de Agua Potable.** - Contará con una red de distribución de agua potable con sus respectivas guías domiciliarias adecuadamente dispuestas; así mismo dispondrá de válvulas de control como la instalación de hidrantes correctamente ubicados y construidos.
- d) **Redes Eléctricas.** - Dispuestas de manera subterránea, dotando de los servicios mediante Red de Distribución Primaria y Secundaria con acometidas domiciliarias para los lotes unifamiliares. De acuerdo con lo aprobado por la CNEL, se entregará con la red completa hasta el Medidor (tablero de medidores) y con los ductos para el alambrado desde el Medidor hasta el solar.
- e) **Redes telefónicas.** - Dispuestas de manera subterránea, dotando de los servicios mediante Red de Distribución Primaria y Secundaria, con los ductos para las acometidas domiciliarias de los lotes.
- f) **Vías.** - Las vías serán asfaltadas y jerarquizadas según su función, y conservarán las características contempladas en los diseños.
- g) **Aceras.** - Estarán dispuestas en forma adyacente a las calzadas, serán jerarquizadas y conservarán las características contempladas en los diseños.

Artículo 52.- Las superficies de terreno contemplados en los planos aprobados destinados a vías, aceras y espacios verdes, pasarán a ser propiedad municipal cuyos bienes se protocolizarán y se registrarán ante el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil.

Artículo 53.- Todos los materiales y trabajos empleados en las obras localizadas en los predios determinados como bienes de uso público, pasarán a ser propiedad municipal tan pronto sean recibidos, para lo cual previo a su registro, se requiera de los informes señalados en las normas municipales que para el efecto existan; las relacionadas a los servicios básicos como sistemas hidrosanitarios, eléctrico, y telefónicos, serán de propiedad de INTERAGUA, CNEL y XTRIM, respectivamente. Una vez recibidos los trabajos antes mencionados por parte de la municipalidad y de las Instituciones señaladas, serán de su cuenta y responsabilidad el mantenimiento y funcionamiento de estas, pudiendo delegar su administración al Comité de la Urbanización.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. 116-DAG-2025-234

de fecha 22 DIC 2025

CERTIFICO:



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No.

Guayaquil

Dumce - cem - 2025-18077

15 DIC 2025



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



Artículo 54.- El plazo para la construcción y entrega de las obras de urbanización son por etapas, regulándose de acuerdo con el Plan de Inversiones propuesto por el Urbanizador, partiendo con los tiempos desde la fecha en que se eleve a Escritura Pública el presente Reglamento Interno; y, las sucesivas de conformidad al avance de estos, previos informes del Departamento Técnico Municipal.

Si por causas debidamente justificadas, el Urbanizador no cumpliera con el plazo previsto, podría solicitar al GAD Municipal de Guayaquil, que le amplíen el plazo siguiendo el proceso administrativo correspondiente mismo que se encuentra establecido en la Ordenanza legal vigente.

Artículo 55.- PROHIBICIÓN DE VÍAS: Queda prohibido el aparcamiento de todo tipo de vehículos en los espacios comunales, recreativos y aceras, igualmente no se podrá modificar las alturas de las mismas, ni se podrá destruir los bordillos por ningún motivo. Queda prohibida la preparación de hormigón en las vías y aceras, así como cualquier acción que con lleve al deterioro de éstas. De la misma manera queda totalmente prohibido ingerir bebidas alcohólicas en las vías, aceras, parques, y en general en los espacios públicos de la Urbanización.

Artículo 56.- DEL ASEO URBANO. - Se regirán a lo estipulado en la Ordenanza Municipal de Desechos Sólidos vigentes.

- a) Una vez que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil) haya aprobado la terminación de la construcción e implementación del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos y que el Urbanizador haya realizado la entrega del Centro de Acopio a la Administración de la Asociación de Propietarios de la Urbanización COSTANOVA, el costo de operación y mantenimiento del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos será cubierto por los propietarios de los predios y unidades habitacionales a través de la Administración de la Asociación de Propietarios.
- b) Es obligación del Urbanizador, una vez realizada la Entrega- Recepción de obras del Proyecto Urbanístico al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M.I. Municipalidad de Guayaquil), el traspaso de todas las responsabilidades, que conste en el Reglamento para el manejo de los desechos sólidos no peligrosos a ser generados en la Urbanización COSTANOVA, a los propietarios de los predios y unidades habitacionales, una vez que los mismos conformen el Directorio de la Asociación de Propietarios respectiva de la Urbanización con Personería Jurídica o la Administración responsable legal designada. Este Reglamento para el manejo de desechos sólidos no peligrosos a ser generados en la Urbanización COSTANOVA, será parte del Reglamento Interno que regirá para esta Urbanización.
- c) La administración de la Asociación de Propietarios de la Urbanización podrá abrir el Centro de Acopio en los horarios preestablecidos para el sistema de recolección interna de los desechos sólidos no peligrosos generados por la urbanización

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. *SMG-DAH-2025-234*

de fecha *24 DIC 2025*

CERTEFICO



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No *Dumce - cem - 2025 - 182*

Guayaquil

15-12-2025



COSTANOVA previa coordinación con la Dirección General de Aseo Cantonal, y Servicios Especiales – DACSE.

Durante la prestación del servicio de recolección de desechos sólidos realizado en la ciudad de Guayaquil por la Prestataria del Servicio Público de Aseo, el centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos deberá permanecer abierto antes del paso del vehículo recolector destinado para la zona, respetando la frecuencia y el horario de recolección establecida para dicha zona. Cabe indicar, que durante este lapso los usuarios de la Urbanización podrán depositar directamente los desechos sólidos no peligrosos que no alcanzaron a ser recolectados durante el servicio de recolección interna de la Urbanización. Una vez realizada la recolección por parte del Operador del Servicio Público de Aseo, se cerrará la puerta y no se permitirá el depósito de desechos sólidos.

- d) El Operador del Servicio Público de Aseo, deberá prestar el servicio de bando de calles, según la frecuencia y horario establecido contractualmente para esta zona y con la finalidad que los desechos sólidos recogidos producto del barrido de calles no permanezcan en la acera una vez culminada esta actividad, estando debidamente enfundados y las fundas anudadas, los transportan al Centro de Acopio de desechos sólidos respectivo.
- e) El área por barrer comprenderá todas las calles de la Urbanización, incluyendo separadores viales, zonas verdes públicas y áreas públicas de tráfico peatonal y vehicular, con excepción de portales y áreas de propiedad particular. Este servicio de recolección de desechos sólidos incluye el barrido de hojas, ramas, polvo, papeles, residuos de frutas, excrementos humanos y de animales, vidrios, cajas pequeñas, animales muertos, cartones, plásticos, así como los demás residuos sólidos que sean similares a los anteriores, que hayan sido abandonados en la vía pública.
- f) A la administración de la urbanización corresponde el barrido de portales y aceras, el producto de este barrio debe ser dispuesto junto al resto de desechos sólidos.
- g) En el caso de realizarse la clasificación del material seleccionado en la fuente por parte de los residentes para reciclaje, se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ordenanza que establece los requerimientos técnicos mínimos así como las normas de funcionamiento para los establecimientos y sistemas dedicados a la recolección, clasificación, transporte y almacenamiento temporal en centros de acopio, comercialización y/o actividades de reutilización o reciclaje de los desechos sólidos recuperables no peligrosos en la Ciudad de Guayaquil, debiendo luego ser entregado a las personas autorizadas por la Municipalidad, quienes ejercerán esta actividad con vehículos que tuvieren el permiso correspondiente para el traslado hacia los Centros de Acopio de desechos sólidos recuperables no peligrosos particulares establecidos en los diferentes sectores de la ciudad.
- h) Cada usuario que elimine desechos sólidos no peligrosos deberá respetar lo indicado en la Ordenanza vigente en este tema, so pena de ser sancionado según esta lo estipula.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil:

Según Resolución de Alcaldía No. 5016-DAG-2025-234

de fecha 15-12-2025

CERTIFICO:



Abg. David Norero

SECRETARIO MUNICIPAL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No

Dumce - cem - 2025-1827

Guayaquil

15-12-2025



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



- i) En caso de que el usuario elimine desechos sólidos no peligrosos deberá respetar la Legislación vigente en este tema, so pena de ser sancionado según lo estipula.
- ii) Todo propietario de animales deberá cuidar la higiene de su mascota, debiendo recoger en una funda plástica los excrementos desechos sólidos de su mascota

Artículo 57.- Con la finalidad de mantener el entorno de la Urbanización y su medio ambiente, los propietarios de cada solar están en la obligación de mantener un espacio de siembra de vegetación seleccionada en los retiros frontales de sus propiedades. De ningún modo se permitirá perjuicios en los elementos constructivos, ornamentales, urbanísticos y a las propiedades vecinas.

Artículo 58.- Las guías domiciliarias de descarga de aguas servidas como las de aguas lluvias, así como las acometidas de agua potable de cada edificación o solar, deben conectarse a las redes instaladas en la Urbanización. Queda terminantemente prohibida la instalación de desagües de cualquier tipo a la vía pública, exceptuando las aguas lluvias dispuestas por el Urbanizador que van a la cuneta de la vía; la violación de esta disposición será sancionada por la Institución Pública encargada con la máxima multa y demolición inmediata de las obras correspondientes, los costos que ocasionen serán de cuanta del infractor.

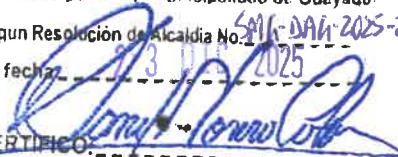
Artículo 59.- Para los casos que existan tuberías, para cuyos trazados demanda la servidumbre de solares vecinos, debe observarse el retiro mínimo de 0.75 metros, que se establece en este Reglamento Interno, como en los diseños urbanísticos e hidrosanitarios para cualquier elemento de edificación, básicamente en las zonas de cimientos; debe precautelarse además, las condiciones adecuadas de mantenimiento y fácil acceso para eventuales revisiones; en consecuencia, en la zona de terreno sobre la cual establece la servidumbre, el propietario no podrá levantar construcciones o edificaciones. Por lo tanto, se dejará estipulado el paso de servidumbre en las escrituras de Transferencias de Dominio de todos los solares por donde atravesarán las descargas de aguas servidas y aguas lluvias con la finalidad de evitar reclamos y litigios posteriores.

CAPÍTULO VIII DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

Artículo 60.- Las normas de convivencia establecidas en este reglamento son de obligatorio cumplimiento para todos los Ocupantes.

Artículo 61.- La aplicación y observancia del presente reglamento, así como las restricciones que de este se deriven son de carácter real y no de carácter personal, por lo que, en el caso de transferencia de dominio (sea cual fuere el título) o alquiler de

Aprobado por la M. Municipalidad de Guayaquil
Segun Resolución de Alcaldía No. 215-DAH-2025-234
de fecha 13/11/2025

CERTIFICÓ:

Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL

 **MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO
Anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025-1827
Guayaquil, 15-12-2025

 **ALCALDÍA DE GUAYAQUIL**



cualquiera de los solares, viviendas ubicadas dentro de la Urbanización, sus ocupantes quedan obligados a cumplir en su totalidad lo estipulado. La obligación para sujetarse a estas normas es de beneficio general para todos los ocupantes de la Urbanización.

Artículo 62.- Todos los ocupantes deberán cumplir con el presente Reglamento y las demás disposiciones establecidas en la Ley, Reglamentos y Ordenanzas Municipales aplicables. Del mismo modo deberá cumplir con el Estatuto, el presente Reglamento, las normas que emita la Asamblea y las demás disposiciones que emita el Directorio.

Artículo 63.- UTILIZACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. - No se permitirá por ningún concepto el cierre de las vías y las aceras, por constituir bienes de uso público; sobre el uso de las áreas verdes y comunales estarán debidamente reguladas.

Artículo 64.- No se permitirá por ningún concepto la quema de monigotes de año viejo o de otros elementos en las vías vehiculares y aceras, este acto deteriora el asfalto de las vías, y, por ser bienes de uso público; los responsables de los daños cubrirán los costos de reposición, y serán multados por la autoridad Municipal competente.

Artículo 65.- Queda terminantemente prohibido dejar las mascotas de cada copropietario sueltas dentro de la urbanización por motivos de seguridad y sanidad.

Artículo 66.- PROHIBICIONES Y NORMAS DE CONVIVENCIA. - Está prohibido a los Copropietarios, Arrendatarios y Usuarios:

- Arrojar basura en calles, aceras, parques, demás áreas comunales o cualquier otro lugar de la Urbanización; debiendo los habitantes de la Urbanización instruir en este sentido a sus visitantes.
- Mantener la basura en la parte externa de las casas; en los días de recolección la basura se sacará una hora antes que pase el recolector y se la depositará en los lugares acondicionados para el efecto.
- Mantener animales domésticos (perros, gatos, o cualquier otra mascota) sueltos libremente en los lugares comunitarios de la Urbanización; éstos podrán pasear acompañados de sus respectivos dueños, siempre y cuando estén debidamente sujetos con collares, cadenas ameses y/o bozales si lo ameritare. Se prohíbe criar y mantener cualquier mascota que por su tamaño o agresividad resulte peligrosa para la integridad de los habitantes de la Urbanización.
- En cuanto a los excrementos de los animales, es responsabilidad de cada copropietario y/o arrendatario, recogerlos y limpiar el lugar; no es responsabilidad del personal de aseo y mantenimiento de la Urbanización realizar este trabajo.
- Dejar escombros y desperdicios de construcciones o remodelaciones en la vereda, bordillos, parterre, vías y solares vacíos o en las áreas de circulación y comunales.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. *SMH-DAH-2025-234*

de fecha *15-12-2025*

CERTIFICADO



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No.

Dumce - cem - 2025 - 18799

Guayaquil, *15-12-2025*



- f) Construir cercas en el frente de retiro frontal de las viviendas, se exceptúa el uso de pequeñas cercas ornamentales únicamente de sistema de enrejado hasta una altura máximo de 90 centímetros.
- g) Los retiros frontales de las viviendas están destinados obligatoriamente a áreas verdes u ornamentales.
- h) Reparar o realizar mantenimiento de vehículos en la vía pública o áreas comunales.
- i) Parquear en la vía pública, preferentemente los vehículos se parquearán en los garajes de cada una de las viviendas, o en los parqueos de los lugares comunitarios.
- j) Dañar cualquier objeto, instalación o estructura de propiedad de toda la comunidad de la Urbanización; todo daño que se efectuare deberá ser reparado por cuenta y costa de quien lo causare o de su representante, de ser el caso.
- k) Arrendar o conceder derechos de uso o habitación en una vivienda para fines distintos a vivienda familiar. El ocupante de una vivienda no podrá destinarlo para uso diferente que el de vivienda familiar. Deberán respetarse las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos y seguridad de sus moradores.
- l) Realizar en la vía pública o áreas comunales cualquier acto que atente contra la moral y las buenas costumbres
- m) Realizar cualquier tipo de ruido que afecte la privacidad y tranquilidad de los demás habitantes de la urbanización.
- n) El manejo de cualquier tipo de vehículos por parte de menores de edad, cuyo uso no sea permitido por la ley o debido a la edad.
- o) Conducir bicicletas o vehículos de motor en áreas verdes o en área no destinadas para uso vehicular.
- p) Al conducir dentro de la ciudadela se deberá respetar todas las normas de tránsito y la velocidad no será superior a 30 kilómetros por hora.
- q) Utilizar los terrenos sin construir como depósitos o almacenamiento de cualquier material, herramientas, garaje, container, etc. Siendo su uso exclusivamente para construcción únicamente.

Artículo 67.- Las fiestas reuniones sociales y celebraciones privadas se realizarán en las áreas de los domicilios o lugares comunitarios destinados para tal efecto; eventos que se realizarán sin alterar la paz de los vecinos y sin atentar contra la seguridad de los demás ni las buenas costumbres. La lista de invitados y de quienes vayan a prestar el servicio deberá ser entregada a la Administración con siete días de anticipación al evento por efecto de seguridad. De considerarlo necesario, la Administración destacará un guardia de seguridad adicional en el área o sector del evento con costo de quien realice la celebración.

Artículo 68.- Es obligación del propietario o usuario de las viviendas, mantener sus áreas verdes; de no hacerlo, la Administración la hará cargo al propietario con el objeto de mantener la característica y condición de la Urbanización.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. SMH-DAL-2025-234

de fecha 21 DIC 2025

CERTIFICO:



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATÁSTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No.

Dumce - cem - 2025-18247

Guayaquil

15-12-2025



AL CALDIA
DE GUAYAQUIL



Artículo 69.- y calles, cada propietario o usuario de vivienda, será responsable de mantener el aseo del área de calles y aceras frente a su propiedad; el aseo de las calles frente a áreas comunales lo será de la Administración.

Artículo 70.- DE LAS ÁREAS Y SERVICIOS COMUNALES. - Son áreas comunales aquellas que son de uso comunal de todos los habitantes de la Urbanización y dueños de lotes, tales como parques y áreas recreacionales.

Artículo 71.- Las áreas comunales son de uso exclusivo de los habitantes de la urbanización y dueños de lotes, con las limitaciones que señale el presente reglamento interno, con el objeto de regular el uso racional y equitativo de las mismas.

Artículo 72.- Cada familia que habite en la Urbanización tendrá derecho a un número máximo de tres invitados a las áreas comunales, esta cifra, podrá reducirse en función de la naturaleza del área.

Artículo 73.- Los vehículos que asistan al área comunal solo podrán parquear en las áreas destinadas para el efecto.

Artículo 74.- DE LAS CANCHAS:

- a. **Canchas de Pádel.** - Las canchas de tenis estarán abiertas de 6 AM a 12 PM, todos los días, la limpieza de estas se realizará cada vez que sea necesario, en cuyo caso se colocará un letrero y se las inhabilitará por un máximo de dos horas, prefiriendo hacerlo en las horas no pico de forma alternada, a fin de garantizar el mayor uso posible a los copropietarios. En caso de reparación se cerrarán hasta que la misma haya concluido.

Los sábados, domingos y feriados, de existir mucha concurrencia se jugará hasta un máximo de una hora por equipo. Esta norma se aplicará en cualquier día de alta concurrencia.

Las escuelas de tenis que se crearen para los habitantes de la Urbanización tendrán horarios específicos y predeterminados; que serán regulados por la Administración, a fin de garantizar el uso equitativo de los demás copropietarios y de sus familias.

Cada propietario tendrá un máximo de dos jugadores invitados, que no habiten en la Urbanización, los invitados solo podrán jugar en compañía copropietarios.

Aquellos que jueguen durante la noche deberán cubrir al encargado el valor de la (s) hora (s) por servicio eléctrico, que se haya determinado.

- b. **Canchas de uso Múltiple.** - La cancha de uso múltiple podrá usarse para realizar juegos los días técnicamente permitidos, suspendiéndose su uso durante

Aprobado por la M. Municipalidad de Guayaquil

Segun Resolución de Alcaldía No. **SMH-DAH-2025-234**

de fecha **15-12-2025**

CERTIFICO



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No.

Dumce - cam - 2025 - 18237

Guayaquil

15-12-2025



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



las horas de limpieza, según la planificación; en cuyo caso se colocará un letrero, prefiriendo hacerlo en las horas no pico a fin garantizar el mayor uso posible a los copropietarios. En caso de mantenimiento se cerrará hasta que el mismo haya concluido.

Los sábados, domingos y feriados, de existir mucha concurrencia se jugará hasta un máximo de una hora por equipo. Esta norma se aplicará en cualquier día de alta concurrencia.

Las escuelas deportivas que se crearen para los habitantes de la Urbanización tendrán horarios específicos y predeterminados; que serán regulados por la Administración, a fin de garantizar el uso equitativo de los demás copropietarios y de sus familias.

Los invitados solo podrán jugar en compañía copropietarios, cada propietario tendrá un máximo de dos invitados; sin embargo, las invitaciones se suspenderán el momento en que el número de personas supere la capacidad de la cancha.

En los casos excepcionales, que previa aprobación del Directorio y de la Administración, se admitieran en algunas de las escuelas deportivas la participación de las personas que no habiten o que no tengan lotes en la Urbanización, éstas tendrán que pagar el valor que determine la Administración por el uso de la facilidad que ocupa en el entrenamiento deportivo que brinda la escuela. Estas personas deberán portar un carnet que le proporcionará la Administración a fin de que puedan ingresar de forma exclusiva al área o cancha que ocupa en la práctica del deporte que se encuentren realizando; así mismo, se registrará el nombre de los familiares cercanos que lo recojan o asistan con el estudiante, para efecto de control de ingreso.

Artículo 75.- DE LOS PARQUES Y ÁREAS VERDES COMUNALES. - Los parques y áreas verdes comunales serán utilizados por los copropietarios y usuarios, según el uso natural que corresponda.

Artículo 76.- Las regulaciones correspondientes a las áreas comunales aún no existentes, se las realizarán en la medida que estas entren en funcionamiento.

Artículo 77.- MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD.- Es de competencia de los propietarios sufragar los costos por servicios de mantenimiento de las áreas comunales y equipamiento urbano; la seguridad mediante la vigilancia diurnas y nocturnas en zonas, definidas como lo son el acceso controlado en el pórtico de la Urbanización y las que decida el Comité o Consejo Administrativo, debiendo realizar los pagos que regule la Administración, una vez que se entreguen todos los trabajos a los que se ha comprometido el Urbanizador, los mismos que constan en este Reglamento.

A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración y mantenimiento de los bienes comunes, en proporción a la superficie de su bien particular, pudiendo servirse de los bienes comunes existentes de la Urbanización, pero

Aprobado por la M. Municipalidad de Guayaquil
Segun Resolución de Alcaldía No. 1414-DAH-2025-274
de fecha 23-11-2025
CERTIFICO:
Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO
Oficina a Oficio No. Dumco - cam - 2025-1829
Guayaquil 15-12-2025
AL CALDIA DE GUAYAQUIL

respetando el destino natural de ellos y el derecho de los otros propietarios a su uso y goce. Estos goces denominados expensas serán determinados en primera instancia por el promotor y una vez que la Urbanización sea entregada a las respectivas instituciones públicas, será la Junta de propietarios quien adquiera dicha competencia.

Los gastos de administración y mantenimiento de los bienes comunes de la Urbanización estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado, las veces que sea necesario, como consecuencia de circunstancias eventuales. Dicho reajuste se hará al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el incremento salarial por efectos de reforma en la legislación laboral, previa aprobación de los propietarios reunidos en Asamblea.

Artículo 78.- REFORMAS AL REGLAMENTO INTERNO. - Cualquier reforma a la presente reglamentación, deberá ser aprobado por el Alcalde o su Delegado, previo los informes de las Direcciones Pertinentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guayaquil.

CAPITULO VIII DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Y REMODELACIONES

Artículo 79.- A efectos de mantener la calidad, estética y paisajismo de la Urbanización, se establece a la Administración, la que de inicio será directamente administrada por la promotora urbanística, para luego ser conformada por dos de los miembros del Directorio, designados por el mismo Directorio; y, por un profesional en la rama de la Ingeniería Civil o Arquitectura designado por el Directorio.

Dicha Comisión, tiene por objeto velar por el cumplimiento de todas las normas legales, urbanísticas y arquitectónicas en cuanto a la construcción de todos aquellos inmuebles que se vayan a levantar en la Urbanización.

Las normas urbanísticas y arquitectónicas de la Urbanización se encuentran definidas en el presente Reglamento Interno de la Urbanización.

Artículo 80.- PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS. -

- a) Acta de entrega del terreno con su respectiva linderación; retiros; y, afectaciones por servidumbres para Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- b) Línea de Fabrica emitida por la Dirección correspondiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guayaquil.
- c) El estilo arquitectónico de preferencia será el moderno y contemporáneo, con fachadas en color blanco combinadas con elementos que luzcan naturales como piedras y madera, respetando los retiros y alturas normadas. Las terrazas son inaccesibles.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. SMG-DAI-2025-234

de fecha 21 DIC 2025

CERTIFICO



Abg. David Norero Calv
SECRETARIO MUNICIPAL



MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No Dumce - cem - 2025 - 18277

Guayaquil 15 DIC 2025



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



- d) Revisión previa y Aprobación del Diseño arquitectónico por parte de la Administración o delegado, antes de presentarlo al Municipio. El costo de revisión y emisión del Informe Técnico será asumido por el propietario.
- e) Copia de planos Arquitectónicos, Estructurales, Hidráulicos, Sanitarios y Eléctricos, debidamente firmados por los profesionales del ramo y aprobados por el Municipio.
- f) Copia del Permiso de Construcción Municipal.
- g) Nombre del Responsable Técnico que permanecerá en la construcción.
- h) Queda terminantemente prohibido que el personal de obra de construcción de residencias privadas, permanezcan en ella fuera de su horario de trabajo, incluyendo los fines de semana.
- i) El horario para los trabajos de construcción será de lunes a viernes entre las 8:00 am y las 5:30 pm.
- j) Para realizar trabajos de construcción los sábados, se solicitará el permiso respectivo a la Administración con un día de anticipación, a fin de coordinar con el personal de seguridad estas actividades, siendo el horario laboral de 8:00 am a 1:00 pm.
- k) Todas las personas que laboren en obra deberán presentar en la Portería su cedula y su Récord Policial auténtico y actualizado, para registrarlos en la lista de control permanente y adecuado del personal que ingresa y sale de la Urbanización, y acogerse a las regulaciones que disponga el Consejo o Comité Administrativo de la Urbanización.
- l) El personal que labore en las obras utilizará camisetas del mismo color con la impresión clara de la localización de la vivienda en construcción y el nombre del constructor.
- m) La Guardianía asignada a cada construcción estará subordinada al Sistema de Seguridad de la Urbanización, coordinando sus actividades con el mismo.
- n) No se permite dejar materiales de construcción sobre las vías públicas, sino dentro del área correspondiente a la construcción.
- o) No se permite que realicen trabajos de obra sobre las veredas, ni realizar mezcla de cemento sobre las aceras.
- p) No se permite que las volquetas pasen sobre las veredas, ni se estacionen sobre las mismas.
- q) Cualquier daño realizado en la infraestructura de la Urbanización, serán cobrados por la Administración o se suspenderá la construcción de la vivienda. Para esto el propietario del lote antes de iniciar la construcción deberá presentar una póliza a favor de los copropietarios o la entidad que los represente contra daños a terceros por un valor del 10% sobre el costo de la construcción deberá presentar una póliza a favor de los copropietarios o la entidad que los represente contra daños a terceros por un valor de 10% sobre el costo de la construcción. Para calcular este costo se considerará el área de la construcción a US \$ 600 m²
- r) La obra podrá tener una caseta donde deberá mantener el área de trabajo libre de toda acumulación de desperdicios y basuras.
- s) La construcción deberá mantener el área de trabajo libre de toda acumulación de desperdicios y basuras.

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. SMG-DAI-2025-234
de fecha 13-12-2025

CERTIFICO:



Abg. David Norero Calv
SECRETARIO MUNICIPAL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

anexo a Oficio No

Dumce - cem - 2025 - 18277

Guayaquil

15-12-2025



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



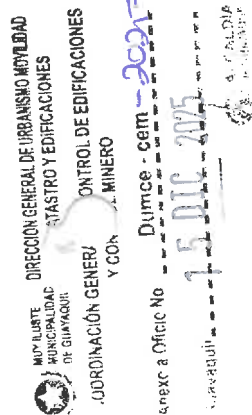
- t) Todos los copropietarios de la Urbanización que deseen construir sus viviendas y necesiten el servicio de energía para la obra, deberán solicitar a la CNEL-Guayaquil el medidor correspondiente.
- u) Todos los copropietarios de la Urbanización que deseen construir sus viviendas y necesiten el servicio de Agua potable para la Obra, deberán solicitar a la Interagua el medidor correspondiente.
- v) La entrada de material para cada obra particular deberá tener el horario preestablecido por la Urbanización.
- w) Si se van a realizar trabajos de construcción en los fines de semana o en horas nocturnas, se notificará con un día de anticipación, a fin de coordinar con el personal de seguridad estas actividades.
- x) El responsable técnico de la obra deberá presentar una solicitud por ingreso de maquinaria pesada. Solo se permitirá el ingreso de máquinas de 2 ejes.
- y) En la construcción se deberá colocar separaciones con plástico para evitar molestias en las viviendas adyacentes, y la contaminación por el levantamiento del polvo.
- z) Presentar a la administración copia de la credencial del Colegio de Profesionales del encargado de la obra.
- aa) Por ningún motivo los equipos de Aire Acondicionado se colocarán en las cubiertas, estos además no deberán quedar a la vista.

Artículo 81.- SOLICITUD DE MEDIDORES DE SERVICIOS BÁSICOS. - Cada copropietario debe acercarse a las oficinas de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil (INTERAGUA), Empresa Eléctrica (CNEL) para solicitar los requisitos del respectivo Medidor de su vivienda, y a las oficinas de XTRIM para solicitar su línea telefónica.

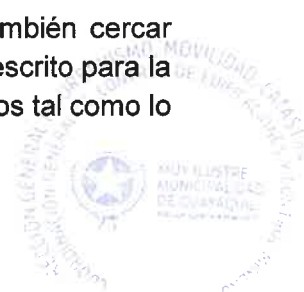
Artículo 82.- SUPERVISIÓN DE LA OBRA. - La Municipalidad como las Empresas Públicas proveedoras de servicios, procederán a la supervisión de las obras en base a los documentos técnicos entregados en las oficinas.

Artículo 83.- El Propietario deberá encargarse de que el Constructor ponga en un lugar visible los permisos de construcción y las normas que deben cumplir el guardián, bodeguero, residente de obra y en general el personal de obreros y contratistas que trabajen en la obra.

Artículo 84.- El Propietario deberá, previo al inicio de los trabajos de construcción y/o remodelación, cercar totalmente el solar a construir y/o remodelar. No podrá ocupar ningún solar vecino para ubicar la caseta de guardianía, materiales de construcción, escombros, etc., salvo que el solar vecino sea del mismo propietario o el vecino le otorgue autorización por escrito para utilizarlo, en cuyo caso deberá también cercar dicho solar. Cuando el propietario solicite a su vecino la autorización por escrito para la utilización del solar, deberá comprometerse a dejarlo limpio y sin escombros tal como lo



Resolución de Alcaldía No. 2025-18277
 Fecha: 15 DEC 2025
 Abg. David Norero Cal.
 Alcalde



utilización del solar, deberá comprometerse a dejarlo limpio y sin escombros tal como lo recibió, igualmente reparadas las aceras si estas se hubieran deteriorado por el tráfico de vehículos o maquinarias.

Las cercas deberán ser levantadas con planchas de zinc o planchas de plywood, en perfecto estado y de igual apariencia todas, la altura de la cerca debe ser de mínimo dos metros con cincuenta centímetros. Además, se deberán instalar lonas protectoras color verde en los costados del solar, ya sea para evitar el registro de vista de los obreros a la casa vecina y/o evitar que caigan materiales de construcción a los solares vecinos; esto aplica si hubiere o no construcción en los predios vecinos. De igual forma deberán instalarse lonas de color verde, en el lindero de aquellos solares que colinden con la caminadera, parques, áreas sociales, canchas infantiles y/o canchas deportivas a efectos de no perturbar a las personas que estén en las mismas.

Artículo 85.- El Propietario deberá encargarse de que el constructor por él contratado, provea de servicios higiénicos provisionales para su personal, los que se ubicarán, dentro del mismo solar que se esté construyendo. Para mantenerlo limpio, deberá tener conexión de agua potable, y estar conectado al sistema de aguas servidas de la Urbanización.

Artículo 86.- Es prohibido almacenar o mezclar hormigón o cualquier otro tipo de material de construcción en calles, aceras, bordillos o lotes colindantes vacíos. En caso de usar los lotes vacíos para este fin, la mezcla de hormigón u otros materiales deberá ser transportada internamente entre los solares, para evitar que dichos materiales sean transportados por aceras o calles. El propietario deberá previamente obtener una autorización por escrito del propietario del lote utilizados (por donde se mezclará el hormigón y por los que se transportarán los materiales) y por la administración de la Urbanización.

Dentro de los límites de cada predio deberá destinarse un área para el almacenamiento y mezcla de los materiales referidos.

Artículo 87.- Se considera paralizada una obra en la que no se está laborando por más de sesenta días. Las construcciones paralizadas deberán hacer un desalojo total de materiales que por su abandono se convierten en peligro para la salud por ser guarida de insectos y roedores, dando además un mal aspecto a la Urbanización.

Si además dicha obra no contare con guardiana propia, la administración de la Urbanización podrá ordenar su limpieza a costo del propietario, así como el desalojo de los materiales que representan el mismo peligro señalado. La administración ni el directorio serán responsable por pérdida de materiales o herramientas en las obras.

Artículo 88.- Mientras las obras se encuentren en ejecución, será el Propietario, quien a través del Constructor deberá proteger sus trabajos cuidadosamente contra daños

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
Según Resolución de Alcaldía No. SMH-DAB-2025-234
de fecha 15-12-2025
CERTIFICO: Abg. David Norero Calve
SECRETARIO MUNICIPAL

 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO
Anexo a Oficio No Dumce - cem - 2025 - 182-77
Guayaquil 15-12-2025
 ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



debido a las operaciones de construcción y/o remodelaciones efectuadas por terceros y no causar daños a las obras de terceros; cualquier daño realizado en los casos anteriores (por terceros y a terceros), correrá por cuenta El Constructor y/o El Propietario.

En caso de que el constructor, obreros o contratistas, llegasen a ocasionar algún deterioro o daños a los trabajos ya realizados por el mismo, o por terceros, sean estas tuberías, cajas tapas, postes, o cualquier obra civil, la reparación de cara a la Urbanización, correrá por cuenta del Propietario del inmueble quien contrató a dicho Constructor o contratista.

Para el caso de los bordillos, se reparará a su costa todo el daño, y en caso de obstrucción en tuberías, en igual forma la limpieza de alcantarillas y tuberías de aguas servidas y aguas lluvias, correrá a cuenta del propietario del inmueble de que se trate. Los plazos que se utilicen para las sustituciones o reparaciones de trabajos defectuosos no podrán ser considerados como causa de prórroga del plazo final.

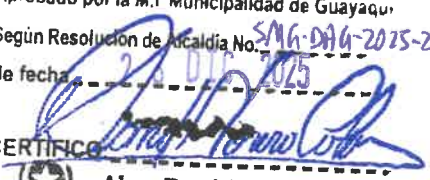
Artículo. 89.- La entrada del personal de construcción es de lunes a viernes 8H00 a 17H30 y no podrán permanecer dentro de la Urbanización después de las 17H45.

Para realizar trabajos de construcción los sábados, se solicitará el permiso respectivo a la Administración con un día de anticipación, a fin de coordinar con el personal de seguridad estas actividades, siendo el horario laboral de 8:00 am a 1:00 pm.

Durante los domingos y feriados no se podrá laborar, por lo tanto, está prohibido el ingreso de obreros, contratistas, equipos, volquetes, etc.

Artículo. 90.- Para permitir el Ingreso de los Trabajadores, el propietario de un predio sobre el cual se estuviere levantando una construcción, deberá proveer una lista con los nombres y apellidos de los trabajadores contratados para su ejecución, acompañada con la copia de la cédula de ciudadanía de cada uno de los trabajadores, y cuando el personal por cualquier razón dejara de prestar sus servicios, el propietario deberá presentar en la administración el listado correspondiente, tanto de trabajadores despedidos, como de nuevos trabajadores.

El constructor de la obra podrá también enviar y actualizar el listado requerido si el propietario lo autorizó expresamente al inicio de la obra para aquello. El propietario procederá a mantener un estricto control, que será su directa responsabilidad, de que el constructor que contratare para las obras de construcción y/o remodelación a realizar en el bien de su propiedad, cuente con una infraestructura física, organizacional, administrativa y financiera que le permita desarrollar adecuadamente sus actividades y muy especialmente, dicho constructor mantenga con todo el personal que labore en la obra, una relación laboral directa y bilateral, que cumpla respecto de todo su personal, con todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades patronales consignadas en las Leyes Laborales vigentes; que dicho personal esté afiliado al Instituto Ecuatoriano

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil,
Según Resolución de Alcaldía No. SMG-DAG-2025-234
de fecha 23 de mayo de 2025

CERTIFICO
 Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL

 MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO
Anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025 - 18277
Guayaquil 15-12-2025
 AL CALDÍA DE GUAYAQUIL

 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO
 MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

de Seguridad Social; y, que se encuentre al día en los pagos de los haberes a favor de sus trabajadores.

Igual responsabilidad tendrá el propietario del inmueble, en relación con que el constructor que hubiere contratado cumpla respecto a todo su personal en obra, con todas las normas de seguridad industrial exigidas por la Ley y aquellas que adicionalmente le solicite la Administración, So pena de incurrir en una causal de paralización de obras.

Artículo 91.- Los trabajadores de las construcciones que se estuvieren levantando en los lotes de terrenos de la Urbanización, deberán guardar un comportamiento respetuoso con todas las Ocupantes y mantener una conducta y lenguaje correctos. Los trabajadores no podrán ingerir bebidas alcohólicas dentro de la Urbanización y, a su vez, serán impedidos de ingresar si se encontraren a criterio de la Administración, en estado de embriaguez o bajo las influencias de sustancias estupefacientes o psicotrópicas. Tampoco les está permitido recibir visitas de ninguna naturaleza.

Igualmente está prohibido que los obreros permanezcan fuera del perímetro de la obra en construcción a la que estuvieren asignados, salvo los casos de ingreso y salida de las labores, en los que deberán recorrer el camino designado por la Administración para entrar y salir de la Urbanización, sin tomar desvío atajo alguno.

El propietario deberá disponer, a través del constructor, la prohibición de escuchar radio, televisión o cualquier otro medio de reproducción de sonido a un volumen que pudiera llegar a perturbar a los Propietarios o Residentes de la Urbanización. Bastará la sola queja de alguno de éstos para que los trabajadores deban apagar de inmediato el dispositivo que estuviere ocasionando el ruido; so pena de que si se negare a hacerlo o reincida a hacerlo será expulsado de la Urbanización, o prohibirle su ingreso a más de registrar al constructor de la obra como incumplido con la Urbanización.

CAPITULO IX DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 92.- Los propietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento Interno, los mismos que son:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes particulares, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento Interno.
- b) Concurrir a las Asambleas de propietarios, ejerciendo su derecho de voz y voto.

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, agua potable, servicios de limpieza, seguridad u otros, el propietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea de propietarios o el

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. 5016-DAL-2025-234
de fecha 13-12-2025

CERTIFICO:



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No

Dumce - cem - 2025 - 18277

Guayaquil

15-12-2025



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



Administrador, encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento Interno.

El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la Urbanización y en las obligaciones inherentes al presente Reglamento Interno.

Se prohíbe la construcción de locales comerciales o industriales, así como la construcción mixta de viviendas-locales o viviendas-taller.

Artículo 93.- DE LA RESPONSABILIDAD.- El propietario de un lote dentro de la Urbanización será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás propietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente, si los daños provienen de imprudencia o negligencia de sus dependientes, o usuarios de cualquier título de la propiedad, quedando obligado dicho propietario a la reparación o reposición del bien afectado, en el tiempo que determine la persona natural o jurídica encargada de la administración y cuidado de la Urbanización.

En caso de que el responsable del daño no cumpla con la reparación o reposición del bien en el tiempo establecido, la persona o entidad encargada de la administración de los bienes de la Urbanización podrá realizar a su cargo y costo, los mismos que le serán cobrados, más una multa por el quince por ciento (15%) del valor de las obras efectuadas.

Artículo 94.- Los Ocupantes deberán comprometerse a contribuir con el cumplimiento del Reglamento Interno, Código de Diseño y Normas de Convivencia.

La inobservancia a lo indicado dará derechos a la Administración y/o a la Directiva de la Urbanización, la facultad de establecer sanciones acordes a lo determinado en las ordenanzas y normas aplicables.

Artículo 95.- Los Ocupantes se obligan además a cuidar y respetar los activos de la Urbanización, tales como sistema de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, bombas, transformadores, construcciones, calles, avenidas, bordillos, parterres, barreras de ingreso, parques, decks, camineras, huertos, lago, etcétera.

Quien atente contra estos activos, serán penalizados con el pago de la totalidad de los daños ocasionados y con una multa equivalente al doble de dicho valor, dinero que se recaudará favor de la Administración, esto sin perjuicio de las acciones penales o civiles que puedan aplicarse al infractor.

Artículo 96.- DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA. - Además de las normas comunes y obvias de convivencia social, los propietarios de los bienes inmuebles ubicados en la

Ordinado por la M. Municipalidad de Guayaquil
Según Resolución de Alcaldía No. **SMH-DAH-2025-234**
de fecha **23 DIC 2025**
CERTIFICADO
Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL

MUNICIPIO MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO
Anexo a Oficio No **Dumce - cem - 2025 - 18237**
Guayaquil **15-12-2025**

AL CAJALIA DE GUAYAS



Urbanización establecen como de cumplimiento obligatorio, las siguientes normas de convivencia y buena vecindad:

- a) Abstenerse de realizar cualquier tipo de acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, la seguridad de éstos, el decoro y la insalubridad de la Urbanización.
- b) Abstenerse de realizar cualquier tipo de mitin o campaña política dentro de la Urbanización.
- c) No permitir que las personas que se encuentren bajo su relación de dependencia utilicen las áreas comunes como lugares de juega, reuniones, etc. Debiendo responder de manera solidaria por los daños y molestias que les pudiesen causar a otros propietarios o a los bienes comunes de la Urbanización.
- d) No acumular basura en la parte exterior de las viviendas y terrenos, debiendo sacar los desperdicios en la forma y tiempo que el organismo encargado de la administración lo determine.
- e) Pagar de manera cumplida las cuotas que se establezcan por concepto de administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, la cuota del seguro obligatorio, el costo de las mejoras, introducidos a los bienes comunes, cuotas extraordinarias, etc. Las cuotas ordinarias y extraordinarias, establecidas por la administración, deberá cancelarlas desde que el Urbanizador envía la comunicación al propietario indicando que el terreno está listo para ser entregado, porque se han cumplido los trabajos especificados en el Art. 14 del presente Reglamento; o, desde el momento en que esté disponible para la firma la escritura definitiva de compraventa del inmueble; lo que ocurra primero. Si por alguna razón imputable al propietario éste no firma la escritura, no lo exonera del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias. El hecho que la vivienda haya permanecido cerrada, o el lote esté sin construir, por cualquier causa, no exonera al propietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias. Si pasados cinco (5) años, contados desde la fecha de entrega del lote del terreno o la fecha de la escritura de compraventa o en el caso de existir los dos, el que se venciere primero, el propietario no ha iniciado la construcción de su solar, se compromete a pagar el doble de alícuota para cubrir los gastos de limpieza y mantenimiento de su lote.
- f) Comunicar a la persona u organismo administrador, tan pronto como tenga conocimiento de cualquier tipo de infracción a las disposiciones del presente Reglamento Interno.
- g) No destruir o alterar las cercas vivas y en general, áreas verdes de la Urbanización.
- h) No disparar armas de fuego dentro de la Urbanización.
- i) No permitir que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículos motorizados dentro de la Urbanización.
- j) Impedir que el ruido que se produzca del interior de las viviendas trascienda las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo.
- k) No guardar ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los utensilios o herramientas utilizados por el propietario en su trabajo o actividad, sustancias explosivas, corrosivas, inflamables o que pudiesen producir humo o malos olores, no estando involucradas dentro de esa prohibición las armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.

Aprobado por la M. Municipalidad de Guayaquil
Según Resolución de Alcaldía No. SMH-DH-2025-234
de fecha 13-12-2025
CERTIFICO: [Firma]
Abg. David Norero Calve
SECRETARIO MUNICIPAL

 **MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATÁSTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO
Anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025 - 18277
Guayaquil 15-12-2025
 **ALCALDÍA DE GUAYAQUIL**



- l) Cumplir fielmente las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada.
- m) No instalar en los bienes ubicados en la Urbanización antenas de radio o parabólicas sin autorización expresa de la persona o entidad encargada de la administración.
- n) Previa cita, el propietario deberá permitir la inspección de los inmuebles de la Urbanización, al administrador o a la persona que labore para la entidad encargada de la administración, tendiente a verificar el cumplimiento o no del presente Reglamento Interno.
- o) Se prohíbe tener animales bravíos y, los animales domésticos, cuando salgan de las viviendas de sus amos, deberán tener la correspondiente compañía de una persona responsable de los mismos. Se prohíbe que los animales hagan sus necesidades fisiológicas en las vías o áreas comunes de la Urbanización.
- p) Queda prohibida a los propietarios la comercialización de los productos y servicios en general dentro de la Urbanización.
- q) Cumplir con las disposiciones del Reglamento Interno y acatar las resoluciones de la Asamblea entre ellas, desempeñar los cargos y comisiones que esta lo confiere.
- r) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeren en sus inmuebles y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general de la Urbanización.
- s) No estacionar en su propiedad, ni en las áreas comunes de la Urbanización, vehículos de más de dos ejes, ni de servicios públicos.
- t) Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Administración.
- u) Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la Administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda y de no haber construcción en el lote, se hará en el último domicilio que la Administración hubiere conocido. Pudiendo ser las notificaciones realizadas por email en las direcciones electrónicas registradas en la Administración.
- v) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su bien, para el registro que debe llevar el Administrador.
- w) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de los bienes comunes de la Urbanización. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la Asamblea.
- x) Queda terminantemente prohibido colocar dentro de cualquier lugar de la Urbanización incluyendo la casa, avisos de venta o alquiler, ya sea del lote o la vivienda.
- y) Es deber de todos los propietarios tener un reservorio de agua (cisterna) con sistema de presión con suficiente capacidad ya que el servicio de agua por parte de INTERAGUA no es regular en el sector y por esto mismo antes del medidor deberá colocarse una válvula de aire para evitar que el medidor contabilice aire como servicio de agua.
- z) Para comunicarse internamente con la garita de entrada, cada propietario deberá tener su línea telefónica fija XTRIM, ya que esta será la forma de anunciar y solicitar permiso de ingreso de los visitantes.

Artículo 97.- DE LAS SANCIONES. - Para los casos de incumplimiento o de Infracciones de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones y el procedimiento para aplicarlas que a continuación se determinan:

- a) Cualquier tipo de violación a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento Interno, obligará al propietario que incurrió en tales faltas, a deshacer o reparar lo realizado en el plazo perentorio establecido por la entidad encargada de la Administración de la Urbanización, sin perjuicio de que en caso de no hacerlo el propietario del predio agraviado pueda reparar lo realizado, a cargo y costo del infractor, cobrándose además una multa por el quince por ciento (15%) de las obras realizadas.
- b) En caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa que se impuso anteriormente.
- c) En caso de retardo en la cancelación de expensas, por más de (2) meses consecutivos, la Administración está en la facultad de suspender el derecho de los propietarios al uso de las instalaciones comunes a la Urbanización, así como también al derecho al servicio de guardianía, recolección de basura y apertura de garita a través de guardia de seguridad.
- d) Las acciones descritas y las sanciones respectivas se dirigirán y/o impondrán a los propietarios, independientemente que el hecho sea imputable a los ocupantes del inmueble y, en este último caso, se le comunicará al propietario del inmueble la infracción cometida y la sanción impuesta para los fines correspondientes.
- e) Sin perjuicio de lo establecido en los literales anteriores la Corporación o entidad administradora tiene el derecho de querellarse al Juez, a fin de que éste ordene al propietario del lote de terreno la destrucción o enmendadura de cualquier tipo de violación al presente Reglamento Interno.

Artículo 98.- Sancionado este Reglamento Interno, serán remitidos sendos ejemplares junto con los planos respectivos al Señor Registrador de la Propiedad y los respectivos Departamentos Municipales para su correcta aplicación.

Artículo 99.- VIGENCIA Y REFORMA DE ESTE REGLAMENTO. - Este reglamento no podrá reformarse ni derogarlo total o parcialmente, sino es con consentimiento expreso del promotor del proyecto, a la Compañía Inmobiliaria Metrópolis CONSTRUMETROPOLIS Cía. Ltda., el cual **tendrá el derecho de modificarlo hasta que se constituya la Asociación de Copropietarios de la Urbanización.**

Una vez constituida la Asociación de Copropietarios de la Urbanización se requerirá que cualquier reforma al presente reglamento, se realice mediante la aprobación de al menos el 75% de los miembros de la Asociación sin que dichas reformas puedan alterar las disposiciones técnicas y arquitectónicas que se encuentran contenidas en el presente instrumento y los planos aprobados por el Gobierno Autónomo

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
Según Resolución de Alcaldía No. 2025-18277
de fecha 15 de Julio de 2025
CERTIFICO
Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO
Anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025-18277
Guayaquil, 15 de Julio de 2025
AL CALDÍA DE GUAYAQUIL



Descentralizado Municipal del Cantón Guayaquil para el desarrollo de esta Urbanización.



Daniel Arroyo Aguirre
C.C. #171620867-1
Gerente General
Constructora Inmobiliaria Metropolis Construmetropolis Cia. Ltda.



RUC: 1792637562001
Sebastián Ordóñez, Arq.
C.C. 1713140042
Responsable Técnico

Anexo 1

CUADRO DE RETIROS				
MANZANA	LOTES	ÁREA DE LOTE M2	RETIRO DERECHO	RETIRO IZQUIERDO
MZ-9413	1	193,37	1,00	1,00
	2	180	1,00	1,00
	3	180	1,00	1,00
	4	180	1,00	1,00
	5	180	1,00	1,00
	6	180	1,00	1,00
	7	180	1,00	1,00
	8	180	1,00	1,00
	9	180	1,00	1,00
	10	180	1,00	1,00
	11	180	1,00	1,00
	12	180	1,00	1,00
MZ-9414	1	180	1,00	1,00
	2	180	1,00	1,00
	3	180	1,00	1,00
	4	180	1,00	1,00
	5	180	1,00	1,00
	6	180	1,00	1,00
	7	180	1,00	1,00
	8	180	1,00	1,00

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Segun Resolución de Alcaldía No.

de fecha

CERTIFICADO



Abg. David Norero Calva
SECRETARIO MUNICIPAL



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No

Guayaquil

Dumce - cem - 2025-18277

15-12-2025



MZ-915	9	180	1,00	1,00
	10	180	1,00	1,00
	11	180	1,00	1,00
	12	180	1,00	1,00
	13	180	1,00	1,00
	14	180	1,00	1,00
	15	180	1,00	1,00
	16	180	1,00	1,00
	1	193,37	1,00	1,00
	2	180	1,00	1,00
	3	180	1,00	1,00
	4	180	1,00	1,00
	5	180	1,00	1,00
	6	180	1,00	1,00
	7	180	1,00	1,00
	8	180	1,00	1,00
	9	180	1,00	1,00
	10	180	1,00	1,00
	11	180	1,00	1,00
	12	180	1,00	1,00
	13	180	1,00	1,00
	14	180	1,00	1,00
MZ-9416	15	180	1,00	1,00
	16	180	1,00	1,00
	17	180	1,00	1,00
	18	180	1,00	1,00
	19	181,17	1,00	1,00
	1	180	1,00	1,00
	2	180	1,00	1,00
	3	180	1,00	1,00
	4	180	1,00	1,00
	5	180	1,00	1,00
	6	180	1,00	1,00
	7	180	1,00	1,00
	8	180	1,00	1,00
	9	180	1,00	1,00
	10	180	1,00	1,00
	11	180	1,00	1,00
	12	180	1,00	1,00
	13	180	1,00	1,00
	14	180	1,00	1,00
	15	180	1,00	1,00
	16	180	1,00	1,00
	17	180	1,00	1,00

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. SMH-DAG-2025-234de fecha 13-12-2025

CERTIFICO



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No

Dumce - cem - 2025 - 18277

Guayaquil

15-12-2025

AL CALDÍA
DE GUAYAQUIL



	18	180	1,00	1,00
	19	180	1,00	1,00
	20	180	1,00	1,00
	21	180	1,00	1,00
	22	180	1,00	1,00
	23	180	1,00	1,00
	24	180	1,00	1,00
	25	180	1,00	1,00
	26	180	1,00	1,00
	27	180	1,00	1,00
	28	180	1,00	1,00
	29	180	1,00	1,00
	30	180	1,00	1,00
MZ-9417	1	190,28	1,00	1,00
	2	191,17	1,00	1,00
	3	192,06	1,00	1,00
	4	192,95	1,00	1,00
	5	192,80	1,00	1,00
	6	189,86	1,00	1,00
	7	186,75	1,00	1,00
	8	183,65	1,00	1,00
	9	198,43	1,00	1,00
	10	194,67	1,00	1,00
	11	190,92	1,00	1,00
	12	187,16	1,00	1,00
	13	183,40	1,00	1,00
	14	195,79	1,00	1,00
	15	191,32	1,00	1,00
	16	186,85	1,00	1,00
	17	197,38	1,00	1,00
	18	192,13	1,00	1,00
	19	186,89	1,00	1,00
MZ-9418	1	202,50	1,00	1,00
	2	202,50	1,00	1,00
	3	202,50	1,00	1,00
	4	202,50	1,00	1,00
	5	202,50	1,00	1,00
	6	202,50	1,00	1,00
	7	202,50	1,00	1,00
	8	202,50	1,00	1,00
	9	202,50	1,00	1,00
	10	202,50	1,00	1,00
	11	202,50	1,00	1,00
	12	202,50	1,00	1,00

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. SMG-DAG-2025-234de fecha 27 DIC 2025

CERTIFICO



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No.

Dumce - cem - 2025 - 18277

Guayaquil

15-12-2025



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



	13	202,50	1,00	1,00
	14	202,50	1,00	1,00
	15	202,50	1,00	1,00
	16	202,50	1,00	1,00
	17	202,50	1,00	1,00
	18	202,50	1,00	1,00
	19	202,50	1,00	1,00
	20	202,50	1,00	1,00
	21	202,50	1,00	1,00
	22	202,50	1,00	1,00
	23	202,50	1,00	1,00
	24	202,50	1,00	1,00
	25	202,50	1,00	1,00
	26	202,50	1,00	1,00
MZ-9419	1	200,88	1,00	1,00
	2	202,50	1,00	1,00
	3	202,50	1,00	1,00
	4	202,50	1,00	1,00
	5	202,50	1,00	1,00
	6	202,50	1,00	1,00
	7	202,50	1,00	1,00
	8	202,50	1,00	1,00
	9	202,50	1,00	1,00
	10	202,50	1,00	1,00
	11	202,50	1,00	1,00
	12	202,50	1,00	1,00
	13	202,50	1,00	1,00
	14	202,50	1,00	1,00
	15	202,50	1,00	1,00
	16	202,50	1,00	1,00
	17	202,50	1,00	1,00
	18	202,50	1,00	1,00
	19	202,50	1,00	1,00
	20	202,50	1,00	1,00
MZ-9419	21	202,50	1,00	1,00
	22	202,50	1,00	1,00
	23	202,50	1,00	1,00
	24	202,50	1,00	1,00
	25	202,50	1,00	1,00
	26	202,50	1,00	1,00
	27	202,50	1,00	1,00
	28	202,50	1,00	1,00
	29	202,50	1,00	1,00
	30	202,50	1,00	1,00

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. SM-DAH-2025-234de fecha 23 DIC 2025

CERTIFICADO

Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPALMAYILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUILDIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONESCOORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No

Dumce - cem - 2025 - 18277

Guayaquil

15-12-2025

ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL

MZ-9419	31	202,50	1,00	1,00
	32	202,50	1,00	1,00
	33	202,50	1,00	1,00
	34	202,50	1,00	1,00
	35	202,50	1,00	1,00
	36	202,50	1,00	1,00
	37	202,50	1,00	1,00
	38	202,50	1,00	1,00
	39	202,50	1,00	1,00
	40	202,50	1,00	1,00
	41	202,50	1,00	1,00
	42	202,50	1,00	1,00
	43	202,50	1,00	1,00
	44	202,50	1,00	1,00
	45	202,50	1,00	1,00
	46	202,50	1,00	1,00
	47	202,50	1,00	1,00
	48	202,50	1,00	1,00
	49	196,92	1,00	1,00
MZ-9420	1	257,05	1,00	1,00
	2	211,79	1,00	1,00
	3	210,66	1,00	1,00
	4	210,69	1,00	1,00
	5	210,73	1,00	1,00
	6	210,77	1,00	1,00
	7	210,80	1,00	1,00
	8	210,84	1,00	1,00
	9	210,88	1,00	1,00
	10	210,91	1,00	1,00
	11	210,95	1,00	1,00
	12	210,99	1,00	1,00
	13	211,02	1,00	1,00
	14	211,06	1,00	1,00
	15	211,10	1,00	1,00
	16	211,13	1,00	1,00
	17	211,17	1,00	1,00
	18	211,21	1,00	1,00
	19	211,37	1,00	1,00
	20	211,64	1,00	1,00
	21	211,91	1,00	1,00
	22	212,17	1,00	1,00
	23	212,44	1,00	1,00
	24	212,71	1,00	1,00
	25	212,98	1,00	1,00

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil

Según Resolución de Alcaldía No. 516-DAG-2025-234

de fecha

CERTIFICADO

Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO MUNICIPAL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD
CATASTRO Y EDIFICACIONES

COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES
Y CONTROL MINERO

Anexo a Oficio No

Dumce - cem - 2025 - 18277

Guayaquil

15-12-2025



AL CALDIA
DE GUAYAQUIL



	26	213,24	1,00	1,00
--	----	--------	------	------


MUNICIPIO MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
COORDINACIÓN GENERAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO
 Anexo a Oficio No. Dumce - cem - 2025-18233
 Guayaquil 15-12-2025

ALCALDÍA DE GUAYAQUIL



Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil
 Según Resolución de Alcaldía No. SMH-DAH-2025-234
 de fecha 22-12-2025

CERTIFICO



Abg. David Norero Calvo
 SECRETARIO MUNICIPAL