

22/04/07

EL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

QUE, la M. I. Municipalidad de Guayaquil dentro del proyecto “Puerto Santa Ana” esta desarrollando la etapa 1A (ZE-1A), la cual cuenta con la construcción de varios bienes inmuebles susceptibles de ser enajenados a favor de las personas interesadas en su adquisición, en los términos más beneficiosos para la Municipalidad de Guayaquil;

QUE, con el fin de establecer los principios básicos para el correcto funcionamiento, administración y comercialización de las diferentes áreas que conforman la etapa 1 A (ZE-1A) del proyecto “Puerto Santa Ana”, considerando la relación directa entre espacios públicos, áreas comerciales, y áreas de uso privado, el M. I. Concejo Cantonal expidió el 10 de agosto del 2006, el “Reglamento Interno de Copropiedad y Administración de Condominios Ubicados en la Etapa 1A (ZE-1A) del proyecto “Puerto Santa Ana”, el cual fue publicado en los diarios El Universo y Expreso el 21 de agosto del 2006.

QUE, para la buena administración de la Etapa 1A (ZE-1A) del proyecto “Puerto Santa Ana” es necesario efectuar algunas aclaraciones puntuales del “Reglamento Interno de Copropiedad y Administración de Condominios Ubicados en la Etapa 1A (ZE-1A) del proyecto “Puerto Santa Ana”, en cuanto a las funciones del Administrador y las Disposiciones Generales.

EN ejercicio de las atribuciones y facultades que le confiere el Artículo 228 de la Constitución Política de la República, en concordancia con lo establecido en el Artículo 16 numeral de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

EXPIDE

EL “REGLAMENTO REFORMATARIO DEL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS UBICADOS EN LA ETAPA 1A (ZE-1A) DEL PROYECTO “PUERTO SANTA ANA”.

ARTÍCULO PRIMERO.- En el “**ARTÍCULO DÉCIMO: DEL DIRECTORIO GENERAL**”, reemplácese el primer párrafo por el siguiente:

“El Directorio General estará integrado; por un representante de la Municipalidad considerando los bienes que están bajo su administración (áreas públicas), y un representante por cada condominio ubicados en la Etapa 1A (ZE-1A) del proyecto “Puerto Santa Ana”, considerando el número de actividades que en el mismo se realice. Los miembros del Directorio contarán con sus respectivos suplentes. Los suplentes actuarán en caso de falta o ausencia de los principales y serán citados conjuntamente a las sesiones de este órgano de administración”.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Los numerales 13, 16 y 23 del “**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR**”, quedarán de la siguiente manera:

“13) Contratar, remover y dirigir al personal que prestará sus servicios en la Etapa 1A (ZE-1A) del proyecto “Puerto Santa Ana”, directamente o a través de Compañías especializadas; debiendo ponerse en conocimiento del Directorio General las acciones que se tomen respecto de tales funciones”.

“16) Organizar bajo su dirección y responsabilidad, la vigilancia de la seguridad de la Etapa 1A (ZE-1A) del proyecto “Puerto Santa Ana”.

“23) Preparar y presentar al Directorio General, petición fundamentada para la creación de expensas o contribuciones extraordinarias para casos de emergencia o necesidades especiales, previa su presentación a la Asamblea de Copropietarios; y,

Mientras la M. I. Municipalidad de Guayaquil mantenga bajo su dominio alguno de los departamentos u oficinas de los condominios de la Etapa 1A (ZE-1A) del proyecto “Puerto Santa Ana, su Administración será ejercida directamente por ésta o por la persona natural o jurídica que tenga a bien designar para tal cometido”.

ARTÍCULO TERCERO.- Al final del “**ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ADMINISTRACIÓN**”, incorpórese un párrafo que dirá:

“Las baterías sanitarias ubicadas en el edificio 1 serán de uso público y permanecerán abiertas desde las 07:00 hasta las 24:00 horas y será responsabilidad municipal y/o los organismos que ésta designare, el abastecimiento de insumos (jabón, papel), limpieza, mantenimiento y administración de los mismos, pudiendo los mismos ser concesionados a un tercero”

ARTÍCULO CUARTO.- En el “**ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: DISPOSICIONES GENERALES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS DE LA ETAPA 1A (ZE-1A) DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA**”, se elimina el cuarto párrafo, se modifica el quinto párrafo y se agregan dos párrafos, quedando el artículo de la siguiente manera:

“Toda la etapa Etapa 1A (ZE-1A) del proyecto Puerto “Santa Ana” será considerada como un sector turístico.

Los locales comerciales en las plantas bajas de los edificios, y los destinados en las áreas públicas estarán destinados para restaurantes, cafeterías, peñas, mini mercados, farmacias, galerías, agencias de viaje o bancarias, gimnasios, librerías y deberán cumplir con todas las exigencias legales propias de acuerdo al tipo de negocio.

Se establecerá un reglamento especial para letreros y publicidad para los locales comerciales debiendo estos ser respetados para evitar modificaciones en el concepto arquitectónico planteado.

Las denominadas áreas públicas (paseos, plazas, etc.) podrán ser prestadas y/o arrendadas temporalmente, previa autorización del Administrador y conocimiento de la M. I. Municipalidad de Guayaquil, para eventos cívico-culturales, sin que estos afecten a seguridad ni bienestar de los habitantes del sector, lo cual será responsabilidad exclusiva de la Administración.

Las áreas públicas frente a los locales de planta baja de los edificios 4 y 6, cuando estos se destinen a usos gastronómicos, pueden ser usadas para la ubicación de mesas y parasoles hasta el límite de las jardineras sobre el malecón, de acuerdo a convenios particulares con el Municipio.

Se establecerá un tipo de limpieza especial (privada) que cumplirá un horario y programa establecido por la administración municipal, tal cual se maneja en las áreas regeneradas de la ciudad, sin excluir de sus obligaciones a la empresa recolectora de desechos encargada de la limpieza de la ciudad.

Se contratará a una empresa de seguridad privada de probada capacidad que cumplirá acciones específicas establecidas por la administración municipal.

El mantenimiento de los elementos que forman parte de las áreas públicas, tal como mobiliario urbano, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, espejos de agua, parqueos, áreas verdes etc., será de responsabilidad de la administración municipal. La M. I. Municipalidad de Guayaquil transferirá al Administrador, los recursos necesarios para los gastos de mantenimiento y seguridad de las áreas públicas de la Etapa 1A (ZE-1A) del proyecto “Puerto Santa Ana”.

Por la ocupación de las áreas públicas destinadas como plazas de parqueos se podrá cobrar un valor para su mantenimiento, tales áreas podrán ser concesionadas a un tercero por parte de la M. I. Municipalidad de Guayaquil”

ARTÍCULO QUINTO.- VIGENCIA.- El presente Reglamento Reformatorio entrará en vigencia a partir de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL SIETE.

CERTIFICO: Que el presente “**REGLAMENTO REFORMATARIO DEL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS UBICADOS EN LA ETAPA 1A (ZE-1A) DEL PROYECTO “PUERTO SANTA ANA”**”, fue discutido y aprobado por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesión ordinaria de fecha diecinueve de abril del año dos mil siete.

Guayaquil, 19 de abril del 2007

Ab. Henry Cucalón Camacho

**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 123, 124, 125, 126, 129 y 130 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, SANCIONO el presente **“REGLAMENTO REFORMATARIO DEL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS UBICADOS EN LA ETAPA 1A (ZE-1A) DEL PROYECTO “PUERTO SANTA ANA”**, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

Guayaquil, 20 de abril del 2007

Luis Chiriboga Parra
ALCALDE DE GUAYAQUIL (E)

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón, el presente **“REGLAMENTO REFORMATARIO DEL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS UBICADOS EN LA ETAPA 1A (ZE-1A) DEL PROYECTO “PUERTO SANTA ANA”**, el señor Luis Chiriboga Parra, Alcalde de Guayaquil encargado, a los veinte días del mes de abril del año dos mil siete.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 20 de abril del 2007

Ab. Henry Cucalón Camacho
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

Se publicó el 22 de abril del 2007 en el diario “El Universo” de Guayaquil.