

REGLAMENTO INTERNO**URBANIZACION "MIRADOR SAN JOSE"****PREAMBULO**

La urbanización "Mirador San José" (en adelante "La Urbanización") se desarrolla, sobre un macro lote de 533.201,57 mts2 aproximadamente de cabida, ubicada dentro de la Jurisdicción del Cantón Montecristi, las construcciones que aquí se lleven a cabo estarán reglamentadas de acuerdo a las ordenanzas vigentes dentro del Departamento de Planificación Urbana del Cantón Montecristi.

Por el Frente: Vía Costanera o Ruta del Sol

Por Atrás: Playa de San Jose

Por el Costado Derecho: Sr. Vinicio Aray y Familia Delgado

Por el Costado Izquierdo: Sra. Lucia Fernández de Genna

El presente Reglamento ha sido elaborado para lograr un desarrollo ordenado de la urbanización y la convivencia armónica de sus residentes, en un ambiente de seguridad, tranquilidad y esparcimiento, la presente urbanización se la denomina con el nombre de **MIRADOR DE SAN JOSE**, y su uso de suelo corresponde a Residencial de Baja densidad.

TITULO PRIMERO**DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y DE AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO****CAPITULO PRIMERO:**

El presente Reglamento Interno de la Urbanización "MIRADOR SAN JOSE" se formula de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, planos y normas técnicas, así como de las Ordenanzas correspondientes.

CAPITULO SEGUNDO:

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 y demás personas que por cualquier razón o circunstancias acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento.



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.

La responsabilidad por toda y cualquier infracción a lo previsto en los instrumentos determinados como fuentes en el artículo primero anterior o en este reglamento, al margen de la que deberá asumir el ocupante respectivo, recae solidariamente en el propietario.

CAPITULO TERCERO:

Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes o terceros propietarios de otros derechos reales; y , consecuentemente, toda persona, que adquiere, 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, o de propietarios de unidades habitacionales que se construyan sobre los mismos quedara por este solo hecho sometido a este Reglamento y a la Ley.

DE LOS BIENES PARTICULARES Y COMUNES

CAPITULO CUARTO: DE LOS 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 Montecristi.

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 o más viviendas o conjuntos multifamiliares de acuerdo a las NORMAS DE OCUPACION DE SUELOS Y DE CONSTRUCCION SEÑALADAS EN EL ART. 9 DE ESTE REGLAMENTO.

CAPITULO QUINTO: EL USO Y DESTINO DE LOS BIENES PARTICULARES.-

Los bienes mencionados en el artículo anterior serán utilizados exclusivamente para viviendas residenciales o de reposo recreativo familiar. Un uso diverso a este será catalogado como infracción al presente reglamento, debiendo el infractor merecer la sanción correspondiente establecida en el artículo undécimo del presente Reglamento.

Cuando el propietario estuviere ausente de su vivienda y tuviera 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.



Para cambiar el destino de los bienes particulares se requerirá la decisión unánime de todos los propietarios del Conjunto reunidos en Asamblea Universal.

CAPITULO SEXTO: DE LOS BIENES COMUNES.-

Se consideran bienes de urbanismo comunes, toda la obra de infraestructura eléctrica, sanitaria, agua potable, sistema de aguas lluvias, telefónica y seguridad que forman parte de la urbanización y destinadas para dar servicio a los usuarios y a las vías o a la infraestructura, siendo de propiedad de la urbanización hasta las conexiones domiciliarias y extendiendo su límite físico hasta los linderos de estas obras con los solares de la urbanización.

Las vías, aceras, bordillos y áreas verdes con que cuenta la urbanización deberán ser protegidas y cuidadas por todos los propietarios de los bienes particulares de la misma, quedándoles prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles que afecten directamente o indirectamente las aceras, bordillos, o vías o instalaciones subterráneas de la urbanización.

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

A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, en proporción a la superficie de su bien particular, pudiendo servirse de los bienes comunes existentes en la urbanización, pero respetando el destino natural de ellos y el derecho de los otros propietarios a su uso y goce.

Los gastos de administración, mantenimiento y reparación 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 tomaran como indicadores el aumento de índice de precios y otras situaciones que alteren la economía nacional, como el incremento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de los propietarios reunidos en Asamblea.

CAPITULO SEPTIMO: USUFRUCTO DE AREAS COMUNES.-

No obstante lo establecido en el artículo anterior, los parques y áreas verdes de propiedad del Municipio de la Ciudad solo podrán ser usados por los propietarios de los lotes y condóminos de la Urbanización Mirador San José, y las personas que bajo su responsabilidad inviten.

Para gozar de este usufructo exclusivo, los propietarios se comprometen a sufragar los gastos de mantenimiento de dichas áreas.



El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Ecuador. Como el Conjunto Residencial Mirador San José, es del tipo cerrado y sus calles y avenidas no atraviesan el predio, comunicándose con otros predios, el tránsito vehicular y peatonal dentro de tal conjunto está restringido a los vehículos de propiedad de los dueños de solares o condominios y a los miembros de las familias residentes en él, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplan con los requisitos de control establecidos por la Administración respectiva.

Para gozar de esta limitación de tránsito vehicular y peatonal los propietarios se comprometen a sufragar los gastos de administrar el sistema de seguridad, guardiana y control del Conjunto Residencial Mirador San José

CAPITULO NOVENO: DE LAS NORMAS DE OCUPACION DEL SUELO REGLAMENTACION D CONTRUCCION.-

Articulo 1

En la urbanización, se distribuyen para área de lotes para sectores residenciales, las siguientes áreas:

	Nº MANZANAS	Nº LOTES	AREA
ZONA A	22	474	98.727,99
ZONA B	31	618	121.796,41
ZONA C	21	548	90.429,01
	74	1650	310.903,41

Articulo 2

En la urbanización se destina para sectores comerciales las siguientes áreas:

	Nº MANZANAS	Nº LOTES	AREA
ZONA A	4	55	10.574,07
ZONA B	1	18	3.141,27
ZONA C	2	55	9976,96
	7	128	23.692,30

Articulo 3

En la urbanización se destina para sector de almacenamiento y servicios las siguientes áreas:

MANZANA	ZONA	LOTES	AREA
1	C	1	15551,15
			15.551,15



Artículo 4

Se destina para áreas verdes y comunales, parqueaderos, las siguientes áreas:

AREAS VERDES Y COMUNALES	LOTES	AREA
ZONA A		
PARQUE DE LA CULTURAS	1	1029,97
PLAYA PRIVADA	1	12666,53
PLAYA PRIVADA (LOTE 1 - MANZANA 2)	1	1448,48
PARQUEADERO FRENTE AL BOULEVAR DEL MIRADOR	1	1939,50
AREA VERDE AVENIDA DE LAS AMERICAS	1	1300,00
FRANJA DE AREA VERDE FRENTE A PLAYA	1	2378,92
TOTAL ZONA A		20.763,40
ZONA B		
PARQUE DE LAS BALLENAS	1	3624,49
TOTAL ZONA B		3624,49
ZONA C		
PARQUE DE LA IGUANAS	1	6633,74
CASA CLUB	1	2553,95
PARQUE DE LOS PAJAROS	1	699,30
AREA COMUNAL	1	12131,80
PARQUEADERO 1 FRENTE A AREA COMUNAL	1	562,40
PARQUE DEL COLIBRI	1	1941,10
PARQUE JEAN MAX	1	521,51
AREA SOCIAL FAE	1	1059,58
TOTAL ZONA C		26.103,13
TOTAL GENERAL		50.491,02

Artículo 5

En resumen la Urbanización se distribuye de la siguiente manera:

SECTORES	Nº MANZANAS	Nº LOTES	AREA	%
SECTOR HABITACIONAL Y CONDOMINIO	74	1522	287.211,11	53,87
SECTOR COMERCIAL	7	128	23.692,30	4,44
SECTOR ALMACENAMIENTO Y SERVICIOS	1	1	15.551,15	2,92
	total de área vendible		326.454,56	61,23
AREAS VERDES Y SOCIALES	0	0	50.491,02	9,47
CALLE Y ACERAS	0	0	156.255,99	29,31
	82	1651	533.201,57	100,00

Artículo 6

La Urbanización **Mirador de San José**, tendrá todos los sistemas de infraestructura, los mismos que han sido diseñados para servir la población proyectada, bajo normas técnicas adecuadas.



Artículo 7

El acceso a la urbanización se lo hará por la parte frontal de la urbanización que lindera con la vía o eje principal carretera Ruta del sol, dirigiéndose al interior de la Urbanización por la Vía de Acceso principal Avenida de las Américas, de la cual articula a las vías secundarias de acceso a los diferentes sectores proyectados, estas vías a su vez se estructuran con una red viaria tipo local facilitando de esta manera la movilidad y acceso de los usuarios a las diferentes manzanas.

Artículo 8

Se considera espacios libres aquellos donde no está permitida la edificación.

Artículo 9

Todas las edificaciones en espacios comunales y áreas verdes serán de uso y goce de los habitantes de la Urbanización. Y las edificaciones que se construyan en lotes de propietarios serán de uso privado del propietario.

Artículo 10

Está prohibido modificar el uso del suelo tanto de áreas verdes y comunales, lotes para vivienda, lotes para comercio, lotes para servicio para la función que fue planificada.

Artículo 11

Las edificaciones tendrán un máximo de altura dependiendo la zona:

- ✓ La zona A: Las edificaciones tendrán un máximo de dos plantas, mas una terraza a excepción del lote N° 1 de la manzana 2, que será destinado para la construcción de un condominio el cual tendrá como máximo nueve pisos.
- ✓ La zona B: Las edificaciones tendrán un máximo de dos plantas. Más terraza.
- ✓ La zona C: Las edificaciones tendrán un máximo de dos plantas. Más terraza.
- ✓ Sector # 14: Para 8 edificios de 4 pisos, de tipo condominios.

Artículo 12

En cuanto a estética, el conjunto total de la urbanización tanto en el área habitacional, comercial, almacenamiento y servicios dispondrá de sus edificaciones un equilibrio en todos sus elementos, incorporando su uso exterior, en la búsqueda de un armonioso entorno.

Artículo 13

Las edificaciones, restauraciones, ampliaciones, serán realizadas con estructuras sismo-resistentes y materiales perdurables de acuerdo a los siguientes elementos



- ✓ Cimentación: hormigón armado.
- ✓ Pisos: hormigón armado, madera previamente tratada.
- ✓ Paredes: mampostería ladrillo de arcilla o bloque de cemento.
- ✓ Cubiertas: Losa de hormigón armado.
- ✓ Tumbado: Madera tratada, media duela, teja.
- ✓ Carpintería: Madera tratada, hierro forjado.
- ✓ En la zona C, sería permitido construcciones con estructura de bambú, madera, y cubierta de caña, paja, eternit y zinc pintado desde fábrica.

DE LOS LOTES PARA USO EN SECTOR RESIDENCIAL

Artículo 14

Alturas máximas y mínimas por planta:

En viviendas:

- ✓ Altura máxima libre 3.00mt.x planta
- ✓ Altura mínima libre 2.40mt.x planta

Artículo 15

Retiros mínimos para viviendas a manera general serán los siguientes:

- ✓ Lotes medianeros planta baja

FRENTE: mínimo 2.00mt. Hacia calle o avenida - retiro

ATRÁS: mínimo 2.00mt. Hacia lote vecino - retiro

LATERAL: mínimo 1.00mt. Hacia lote vecino - retiro

LATERAL: mínimo 1.00mt. Hacia lote vecino - retiro

- ✓ Lotes esquineros.

FRENTE: mínimo 2.00mt. Hacia calle o avenida - retiro

ATRÁS: mínimo 2.00mt. Hacia lote vecino - retiro

LATERAL: mínimo 1.00mt. Hacia lote vecino - retiro

LATERAL: mínimo 2.00mt. Hacia calle o avenida - retiro



(Mayor ilustración buscar en anexo 2 Reglamentaciones de lotes).

Habrá lotes en ciertas manzanas que tendrán retiros especiales. (Mayor ilustración buscar en anexo 2 Reglamentaciones de lotes).

Artículo 16

Volados mínimos para viviendas a manera general serán los siguientes:

✓ Lotes medianeros planta baja

FRENTE: mínimo 2.00mt. Hacia calle o avenida - volado

ATRÁS: se mantiene retiro de 2.00mt desde planta baja

LATERAL1: mínimo 0.50mt. Hacia lote vecino - volado

LATERAL2: mínimo 0.50mt. Hacia lote vecino - volado

✓ Lotes esquineros.

FRENTE: mínimo 2.00mt. Hacia calle o avenida - volado

ATRÁS: se mantiene retiro de 2.00mt desde planta baja

LATERAL1: mínimo 0.50mt. Hacia lote vecino - volado

LATERAL2: mínimo 1.00mt. Hacia calle o avenida - volado

(Mayor ilustración buscar en anexo 2 Reglamentaciones de lotes).

Habrá lotes en ciertas manzanas que tendrán retiros especiales. (Mayor ilustración buscar en anexo 2 Reglamentaciones de lotes).

Artículo 17

Está prohibida la construcción de vivienda u otro tipo de construcciones que no estén de acuerdo con el paisaje y entorno.

Artículo 18

El cerramiento perimetral del terreno tendrá:

En sus costados y la parte posterior tendrán máximo 1.80mt de altura

En su parte frontal tendrá un máximo de 1.50m de altura.

Artículo 19

Los volados no podrán sobresalir hacia la línea de acera.



Artículo 20

Las áreas de garaje tendrán su pendiente dirigida hacia la acera.

Artículo 21

Las áreas destinadas a dormitorios, cocina, ss.hh, y corredores deberán tener relación directa al exterior.

DE LOS LOTES PARA USO DE COMERCIO

Artículo 22

Alturas máximas y mínimas por planta:

- ✓ En planta baja máxima 3.00mt.
- ✓ En planta baja libre mínima 2.80mt.

Artículo 23

Retiros mínimos para locales comerciales a manera general serán los siguientes:

- ✓ Lotes medianeros planta baja

FRENTE: mínimo 2.00mt. Hacia calle o avenida - soportal

ATRÁS: mínimo 2.00mt. Hacia lote vecino - retiro

LATERAL: mínimo 1.00mt. Hacia lote vecino - retiro

LATERAL: adosado a lote vecino

- ✓ Lotes esquineros.

FRENTE: mínimo 2.00mt. Hacia calle o avenida - soportal

ATRÁS: mínimo 2.00mt. Hacia lote vecino - retiro

LATERAL: mínimo 2.00mt. Hacia calle o avenida - soportal

LATERAL: adosado a lote vecino

(Mayor ilustración buscar en anexo 2 Reglamentaciones de lotes).

Habrán lotes en ciertas manzanas que tendrán retiros especiales. (Mayor ilustración buscar en anexo 2 Reglamentaciones de lotes).



Artículo 24

Volados mínimos para comercio a manera general serán los siguientes:

✓ Lotes medianeros planta baja

FRENTE: mínimo 2.00mt. Hacia calle o avenida - volado

ATRÁS: se mantiene el retiro de 2.00mt desde planta baja

LATERAL: mínimo 2.00mt. Hacia calle o avenida – volado

LATERAL: adosado a lote vecino

✓ Lotes esquineros.

FRENTE: 2.00mt. Hacia calle o avenida - volado

ATRÁS: se mantiene el retiro de 2.00mt desde planta baja

LATERAL: 2.00mt. Hacia calle o avenida - volado

LATERAL: adosado a lote vecino

(Mayor ilustración buscar en anexo 2 Reglamentaciones de lotes).

Habrá lotes en ciertas manzanas que tendrán retiros especiales. (Mayor ilustración buscar en anexo 2 Reglamentaciones de lotes).

Artículo 25

Todos los propietarios de locales comerciales tienen obligación de consultar con la Administración antes de colocar algún anuncio publicitario, acompañando un croquis detallado de la instalación que solicite realizar con indicación de las dimensiones y características del anuncio, y lugar donde desean emplazarlo.

Artículo 26

Los volados no podrán sobresalir hacia la línea de acera.

PROHIBICIONES PARA USO DE SUELO DE LAS DIFERENTES TIPOLOGIAS DE LOTE.

Los propietarios de los lotes deberán respetar las siguientes normas de construcción relacionadas con los retiros frontales, posteriores y laterales, adosamientos y alturas de las viviendas o edificios que se construyan.

Artículo 27

En los lotes destinados para vivienda:



Queda terminantemente prohibido la construcción y uso del lote para otros fines que no sea el de vivienda.

Artículo 28

En los lotes destinados para comercio:

Queda terminantemente prohibida la construcción y uso del lote para otros fines que no sea para el comercio, permitiéndoseles el uso de vivienda a partir de la segunda planta. Así como también comercios que atenten contra la moral y buenas costumbres de sus habitantes.

Artículo 29

En los lotes destinados para almacenamiento y servicios:

Estos lotes serán destinados para el uso y goce de almacenamiento y venta de productos de construcción en general, quedando prohibido la venta y expendio de producto nocivos que atente contra la integridad y salud de sus habitantes.

Artículo 30

Queda terminantemente la perforación de pozos de agua en los lotes destinados a los diferentes usos, (vivienda, comercio, almacenamiento y servicios), la provisión y expendio de agua será exclusivamente del Urbanizador.

Artículo 31

- a) En los lotes destinados para vivienda, está permitida la construcción de una sola vivienda para lotes que tengan como máximo 200mt², para lotes que tengan 201mt² hasta 500m² será permitido la construcción de un máximo de dos viviendas.
- b) A si mismo los locales comerciales, está permitida la construcción de un solo local de comercio, esta puede ser usada en planta alta como vivienda.

Artículo 32

El lote N° 1 de la manzana 2, tiene un área de 3876.42M² este lote será destinado para un condominio que tendrá como máximo N°8 pisos de altura y tendrá su propia reglamentación de propiedad horizontal.

COMPETENCIA DE LOS PROFESIONALES

Artículo 33

- ✓ Cada trabajo de Arquitectura y Urbanismo para los cuales se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un arquitecto registrado de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura.



- ✓ Cada trabajo de diseño especializado de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, eléctrica mecánica o de comunicaciones, para el cual se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Ingeniero Civil o por un profesional de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería.
- ✓ Cada trabajo de construcción para el cual se requiere autorización Municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero Civil en calidad de Director de la Obra, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de Ejercicio Profesional. Para de esta forma salvaguardar el buen uso de materiales y calidad de la obra.

Artículo 34

Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto, calificado y deben indicarse también sus nombres, direcciones y números de registro de acuerdo a las Leyes de Ejercicio Profesional.

Artículo 35

Permisos de construcción de vivienda nueva:

Elaboración de los planos del proyecto a construir.

Presentación de los planos al Organismo administrativo para su autorización.

Una vez aprobada por el Organismo administrativo o por el urbanizador se procederá a la aprobación definitiva por el Municipio de Montecristi por medio de su Departamento de Planificación. (Ver anexo 3 requisitos para trámites)

Artículo 36

Permisos de construcción para Aumentos horizontales, verticales, derrocamientos, remodelación:

Elaboración de los planos del proyecto a construir.

Presentación de los planos al Organismo administrativo para su autorización.

Una vez aprobada por el Organismo administrativo o por el urbanizador se procederá a la aprobación definitiva por el Municipio de Montecristi por medio de su Departamento de Planificación.

Artículo 37

Los documentos de Línea de Fábrica, Aprobación de Planos, permisos, Zonificación, que se otorgan en las Dependencias de la Municipalidad, así como los informes de otras instituciones afectadas por la construcción y que sean requisito para el trámite correspondiente, tendrán un tiempo de validez de dos años a partir de su fecha de expedición. Transcurrido este tiempo y si no se ha



llevado a cabo la construcción se deberá actualizar el permiso en las dependencias correspondientes.

Artículo 38

Requisitos para trámites. (VER ANEXO 3 REQUISITOS PARA TRÁMITES).

Artículo 39

Sin este requisito el propietario no podrá construir sobre el solar de que se trate, quedando facultada la Inmobiliaria de la Urbanización a denunciar cualquier violación a esta disposición a las autoridades correspondientes, solicitando la suspensión e inclusive la demolición de la obra, en caso de violación a este Reglamento, las especificaciones, ordenanzas y exigencias municipales para la construcción.

PROCESO DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA, LOCALES COMERCIALES, GALPONES DE SERVICIO.

Artículo 40

- a) Solamente podrán construir los propietarios de tengan su escritura legalmente notariada y registrada.
- b) El propietario procederá a realizar una revisión del proyecto por medio del director técnico de la administración de la Urbanización.
- c) Luego de esta revisión y aprobación procederá a obtener el permiso de construcción del Municipio de Montecristi.
- d) Una vez obtenido el permiso de construcción el propietario procederá a realizar su construcción, teniendo en cuenta las siguientes normas internas de construcción de la Urbanización.
- e) Dejar asentado en la dirección administrativa quien va hacer el profesional responsable de la construcción de la obra.
- f) Queda prohibido al personal de la obra quedarse en horarios fuera de la jornada de trabajo, siendo esta de 08h00am a 17h30pm de lunes a viernes, incluyendo los fines de semana.
- g) En caso de realizar trabajos nocturnos o fines de semana estos serán notificados a la administración, con el fin de coordinar con el personal de seguridad de la Urbanización.
- h) En la construcción se deberá colocar plásticos u otro material para proteger las casa vecinas de contaminación de polvo y otros.
- i) El profesional responsable, deberá presentar a la administración cédula original, con copia legible para constatar el personal que va a laborar en el proceso constructivo de la misma,



para de esta manera llevar un control permanente del personal que ingresa y sale de la urbanización, y acogerse a las regulaciones que disponga la administración.

- j) La guardianía asignada a cada construcción estará subordinada al sistema de seguridad implantada por la administración, la cual coordinara sus actividades con la misma.
- k) No se permite dejar materiales de construcción sobre las vías públicas sino dentro del área correspondiente a la construcción.
- l) No se permiten que se realicen trabajos sobre las veredas, ni realizar mezclas de cemento sobre la aceras.
- m) No es permitido que las volquetas pasen sobre las veredas o se parqueen en las mismas.
- n) Cualquier daño realizado en la infraestructura de la Urbanización, serán cobradas al responsable de la obra o se suspenderá la construcción de la misma.
- o) La construcción podrá tener una caseta en donde se podrán guardar los materiales de construcción que pertenezcan a la misma.
- p) La construcción deberá mantener el área libre de toda acumulación de desperdicios de construcción.
- q) La solicitud para el servicio de energía eléctrica, agua potable, biodigestores, deberá coordinarse con la administración de la Urbanización, estos tendrán un costo que deberá pagarlo el propietario de la misma.
- r) La entrada de material de construcción se lo realizara en horarios establecidos 07h00am hasta 17h00pm.

DE LAS OBRA DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 41

- ✓ Alcantarillado Sanitario: Este se resuelve a través de biodigestores o unidades de tratamiento de aguas residuales con tanques prefabricados individuales.
- ✓ Alcantarillado pluvial: La Urbanización prescinde de un sistema de alcantarillado pluvial, por cuanto su descarga se realiza por escurrimiento a través de sus vías adyacentes a los cauces naturales existentes, disponiéndose únicamente de sumideros en las vías adyacentes a las áreas de vertederos, manteniendo el actual concepto para la urbanización.



- ✓ Redes de agua: El sistema de agua para la Urbanización Mirador San José se resolverá a través de la captación de aguas subterráneas a través de pozos y luego de su extracción se tratará el agua con un sistema de purificación. Para el consumo humano, se necesita un sistema individual, en cada casa, o la compra de agua envasada, que estará disponible en la urbanización misma.
- ✓ Vías: Las vías serán debidamente construidas como rigen las normas y técnicas para este tipo de obra y la capa de rodadura final estará constituida por adoquinado, o de asfalto. , se conservaran las características (ancho), contempladas en el diseño de la urbanización.
- ✓ Aceras: Estarán dispuestas en forma adyacente a las calzadas y serán jerarquizadas de acuerdo a el diseño de la urbanización.
- ✓ Redes eléctricas: Serán dispuestas de manera subterránea dotando de este servicio mediante red de distribución primaria y secundaria.

Artículo 42

La superficie de terrenos contemplados en los planos aprobados destinados a vías, aceras, espacios verdes y comunales pasaran a ser de propiedad municipal pero su uso y goce serán destinados a los propietarios de la urbanización y no podrán ser cambiados, seccionados, ni otorgados a personas naturales ni jurídicas.

Artículo 43

Todos los trabajos y materiales empleados en las obras de uso público se delegaran a la administración al Comité administrativo de la Urbanización.

Artículo 44

El plazo para la construcción y entrega de obras de uso público son por etapas, regulándose de acuerdo al plan de inversiones propuesto por el Urbanizador, partiendo con los tiempos a partir de que la Escritura de urbanización se eleve a escritura pública el presente reglamento; y, las sucesivas de conformidad al avance de los mismos.

Artículo 45

Si por causas debidamente justificas, el Urbanizador no pudiere cumplir con el plazo previsto, podrá solicitar una ampliación del plazo.

Artículo 46

Queda prohibido:

- ✓ El aparcamiento sobre las aceras.
- ✓ Modificar las alturas de las aceras.



- ✓ Destruir a conveniencia las aceras.
- ✓ Preparación de hormigón en la vía o acera u otro tipo de mezcla que produzca el deterioro de las mismas.

Artículo 47

No se permitirán por ningún concepto el cierre de vías, aceras, áreas verdes y comunales, por constituir bienes de uso público.

Artículo 48

No se permitirá perjuicio de elementos constructivos, ornamentales, urbanísticos y las propiedades vecinas.

Artículo 49

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 la red instalada en la Urbanización. Queda terminantemente prohibida la instalación de desagües de cualquier tipo. La violación de esta disposición será sancionada por la Institución pública encargada con la multa de la entidad pública determine y la demolición inmediata de obras correspondientes, los costo que ocasione será de cuenta del infractor.

Artículo 50

En caso de existir tuberías cuyos trazados demanda la servidumbre de solares vecinos, deben observarse el retiro mínimo de un metro, que se establecen en este reglamento, como en los diseños urbanísticos e hidrosanitarios para cualquier elemento de edificación, básicamente en la zonas de los cimientos, debe precautelarse también las condiciones adecuadas de mantenimiento y fácil acceso para eventuales revisiones; en consecuencia, en la zona de terreno sobre la cual se establece la servidumbre, el propietario no podrá levantar construcciones o edificaciones, por lo tanto se dejara especificado el paso de la servidumbre en las escrituras de transferencia de dominio de todos los solares por donde atravesaran las descargas de aguas servidas y agua lluvias con la finalidad de evitar reclamos y litigios posteriores.

Artículo 51

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.

Artículo 52

En casos de terrenos con pendientes igual o superior al 10% se respetara 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.



Artículo 53

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 en los retiros frontales de sus propiedades.

REFORMAS AL REGLAMENTO

Artículo 54

Sancionado este Reglamento, serán remitidos sendos ejemplares junto con los planos respectivos al Señor Registrados de la Propiedad y a los respectivos Departamentos Municipales para su correcta aplicación.

Artículo 55

Cualquier reforma a la siguiente Reglamentación, deberá ser aprobada por El Ilustre Municipio de Montecristi, previo informe del Departamento de Planificación territorial del mismo Municipio.

DE LA CASA CLUB.-

Artículo 56

La utilización de las instalaciones y equipamientos de la Casa Club se reserva estrictamente a los miembros en norma de ésta. Para poder utilizarla las instalaciones, es obligatorio presentar su carnet de miembro del mismo. Se autoriza a cada miembro en norma a invitar un máximo de 4 personas, además de su cónyuge. A ningún huésped se lo admitirá sin ser un miembro en norma de archivó Club.

La utilización de las salas de recepción de La Casa Club se reserva exclusivamente a los miembros en norma, así como sus familias y amigos. Para utilizar las salas de recepción de La Casa Club, se tendrá que hacer una reserva anticipada como obligación. La administración del lugar puede no obstante alquilar estas salas a personas que no son miembros, para todo tipo de actividad, o de acontecimiento social, y se utilizarán los beneficios para el mantenimiento de ésta.

TITULO SEGUNDO

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO PRIMERO: DERECHOS.-

Los propietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento, tales como:

- a) Ejercer su derecho 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.



- b) Dar en arrendamiento o alquilar sus bienes particulares.
- c) Concurrir a las Asambleas de propiedad, 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, sistema de aguas lluvias, servicios de limpieza, seguridad y 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 Administrador, encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento.

El arrendatario, usufructuario 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.

ARTICULO SEGUNDO: DE LA RESPONSABILIDAD.-

El propietario de un lote o unidad habitacional 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 provinieran de imprudencia o negligencia de sus dependientes, o usuarios a 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 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 del Conjunto podrá realizar a su cargo y costo, los mismos que le serán cobrados, más una multa por el cien por ciento del valor de las obras afectadas.

ARTICULO TERCERO: SUJETOS DEL REGLAMENTO.-

Todas las obligaciones que corresponden a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos adquirientes, o tenedores a cualquier título, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen en el correspondiente contrato.

ARTICULO CUARTO: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.-

Además de las normas comunes y obvias de convivencia social, los propietarios de los bienes inmuebles ubicados en el Conjunto, 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 estos, el decoro y la salubridad 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 encuentran 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 proceder a 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 liquiden por concepto de administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, el costo de las mejoras introducidas a los bienes comunes, cuotas extraordinarias, etc. El hecho que la unidad habitacional haya permanecido cerrada, o el lote este 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 años 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 o las disposiciones del presente reglamento.
- g) No destruir o alterar las cercas vivas y en general, áreas verdes de la urbanización.
- h) No dispara 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 cualquier tipo de trabajo de construcción se realice antes de las 08H00 ni pasada las 17H30 de lunes a viernes, estando terminantemente prohibida que se puedan realizar tales actividades, los fines de semana o días de fiesta en general.
- k) Impedir que el ruido que se produzca del interior de las unidades habitacionales trascienda las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo.
- l) No guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integra de los utensilios o herramientas utilizados por el propietario en su trabajo o actividad, sustancia explosiva, corrosiva, inflamable o que pudiese producir humo o malos olores, no estando invocadas dentro de esta prohibición las armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.
- m) Cumplir fielmente las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la administración de la urbanización.
- n) Cumplir con las disposiciones consignadas en las servidumbres de constitución voluntaria y normas de construcción que gravan o llegares a gravar el uso y goce de los inmuebles ubicados en la urbanización.



- o) 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.
- p) 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.
- q) Se prohíbe tener animales bravíos y los animales domésticos, cuándo salgan de las viviendas de su amo, deberán tener la correspondiente compañía de una persona responsable de los mismos. Se prohíbe que los animales hagan sus necesidades fisiológicas en las vías y áreas comunes de la urbanización, ni en el espacio de la playa.
- r) Queda prohibido a los propietarios la comercialización de productos y servicios en general dentro de la urbanización, solo se autoriza el comercio y servicio, en los locales destinados para tales efectos.
- s) Cumplir con las disposiciones del presente Reglamento Interno y acatar las resoluciones de la Asamblea entre ellas, desempeñar los cargos y comisiones que esa le confiere.
- t) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeran en sus inmuebles y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio o sus vecinos, a terceros o a la presentación general de la Urbanización.
- u) No estacionar en su propiedad, ni en áreas comunes de la urbanización, vehículos de más de dos ejes, ni de servicios públicos.
- v) Resarcir, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o visitantes, por su culpa o negligencia, a los demás propietarios o a los bienes comunes de la urbanización.
- w) Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Administración.
- x) 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 unidad habitacional y de no haber construcción en el lote, se hará en el último domicilio que la administración hubiere conocido.
- y) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su bien, para el Registro que debe llevar el Administrador.
- z) 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.



- aa) El mantenimiento de la franja entre la acera y la vía frente de cada lote, será responsabilidad del propietario del lote. Si por alguna razón ese mantenimiento tuviere que hacerlo la administración, el valor a cobrar por este servicio será adicional a la cuota mensual del lote.
- bb) Queda terminantemente prohibido colocar dentro de cualquier lugar de la Urbanización incluyendo la casa, avisos de venta o alquiler, ya sea del lote o de la vivienda.
- cc) Se entregara una tarjeta magnética para abrir las barreras electrónicas de ingreso a la urbanización para los residentes; las tarjetas adicionales que necesiten los propietarios, serán compradas directamente a la Administración.
- dd) Con el fin de proteger la vida marina, y ya que el sistema de red de aguas lluvias tiene como emisario final el mar, queda prohibido lavar los vehículos y terrazas con detergente o cualquier otro producto químico.
- ee) Los propietarios si es necesario podrán tener un reservorio de agua, cisterna o tanque elevado este último, debe estar oculto para mayor conformidad con el entorno.

CAPITULO TERCERO

DE LA ADMINISTRACION DEL CONJUNTO

ARTICULO QUINTO:

La administración y conservación de la urbanización estará a cargo de una Corporación de hecho o de derecho (puede ser un operador, Fideicomiso) constituida para tales efectos por los propietarios, mientras dicha Corporación no se constituya, los Inversionistas del desarrollo de la urbanización, esto es, INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE, INMIRSAN, estarán a cargo de la administración de la misma o podrán nombrar a la persona natural o jurídica encargada de tales menesteres, en cuyo caso determinaran un honorario transitorio, esto es, hasta que se reúna la Primera Asamblea y ratifique o modifique tal honorario.

En cualquier caso, quien ejerza los actos de administración y si no estuviere reglamentado en otro instrumento distinto al presente reglamento, deberá observar las siguientes disposiciones:

- Resolver pronta y oportunamente, los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes de la urbanización.
- Convocar a Asamblea de Propietarios, anualmente, durante los tres primeros meses de cada año y extraordinariamente, cuando a su criterio, lo amerite, en especial, cuando deba celebrar actos o contratos que no estuvieren previstos en el presupuesto anual o cuando deba vender o sustituir bienes muebles de uso común de la urbanización.
- Dar cuenta a la Administración Ordinaria de Propietarios.



- Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea Ordinaria.
- Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y, determinar la cuota con la que todo copropietario deberá contribuir para la formación del mismo.
- Intervenir en los conflictos que ocurran entre los propietarios y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia.
- Imponer a los propietarios las multas previstas en este reglamento hasta por una cuantía no mayor de dos remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.
- Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes de la urbanización, en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes.
- Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas áreas comunes de la urbanización.
- Autorizar o negar toda la clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en la urbanización.
- Designar el Asesor Jurídico y fijar sus honorarios.
- Intervenir como Procurador Común de los propietarios, cuando lo estime necesario, teniendo la representación legal, judicial y extrajudicial de la urbanización, especialmente sobre la recaudación de expensas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinadas o autorizadas por el presente Reglamento o la Ley que en todo caso regirá en lo no previsto o modificado en el presente Reglamento.
- Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación de la urbanización y para la utilización de los bienes comunes.
- Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones de este Reglamento o los que expidiere la Asamblea.
- Comparecer a Juicio, por delegación de la Asamblea, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
- Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los propietarios, y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al propietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los tres meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de seis meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento Interno.



- Cancelar cumplidamente y oportunamente, todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas.
- Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de registro de propietarios, arrendatarios anticréticos y usuarios de las unidades habitacionales, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes particulares y demás datos.
- Contratar a la o las personas que se hagan cargo de la vigilancia y limpieza de la Urbanización, ya sea esta natural o jurídica.
- Controlar y supervigilar las instalaciones comunes en forma periódica, continua y sistemática, para cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación de la urbanización.
- Conservar en orden y debidamente archivados, copia de los planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción de la urbanización, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con la urbanización. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea.

ARTICULO SEXTO:

Si hasta el plazo de cinco años no estuvieren organizados de alguna manera los propietarios de la urbanización, la Inmobiliaria entregara la administración de la urbanización a una compañía constituida y especializada para tales efectos, debiendo todos los propietarios de las unidades habitacionales ubicadas en la urbanización, pagar los gastos de administración proporcionalmente al área de terreno de que son dueños. De igual manera todo propietario de un inmueble ubicado en la urbanización, así ejerciere o no el derecho de pertenecer a la Corporación respectiva, se obliga a contribuir al pago de todos los gastos que tal Corporación o compañía administradora, si es el caso, determine como necesaria para la administración de la urbanización en igual proporción que la superficie de su solar respecto de la totalidad de los solares de la urbanización.

En el caso de ser copropietario de un Edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, dentro de la urbanización estará obligado además, en los deberes y obligaciones que le imponga el correspondiente Reglamento Interno de Copropiedad.

DEL REGIMEN ECONOMICO DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

ARTICULO SEPTIMO: DEL PRESUPUESTO ANUAL, DEL ESTUDIO Y APROBACION.-

El Organismo o persona natural o jurídica, que tenga a su cargo la administración de la urbanización, presentara anualmente para estudio y aprobación de la Asamblea de propietarios el



proyecto de presupuesto de ingresos y gastos. El monto del presupuesto aprobado se dividirá proporcionalmente de acuerdo con el porcentaje habitacional de cada propietario.

La cuota de administración y mantenimiento de la urbanización residencial es diferente para solares vacíos y para solares con construcción. Tan pronto se inicie la edificación solicitada, entendiéndose por esto la construcción temporal de la caseta de guardianía de la obra y la permanencia de un guardia durante las 24 horas del día, la cuota mensual que paga el propietario es inmediatamente cambiada a solar vacío o solar habitado, para cuyo efecto, la Administración de la Asociación emitirá la respectiva factura.

Además de la cuota de administración y mantenimiento de la urbanización, los propietarios deberán cancelar la cuota mensual o anual que establezca en su momento, la persona natural o jurídica que tenga a su cargo la administración de la Sede Social, cuando esta se hubiere construido. Su falta de pago oportuno, impedirá el uso y goce de los beneficios de las áreas que conforman la Sede Social.

ARTICULO OCTAVO: FONDO COMUN DE RESERVA.-

Se crea el Fondo Común de Reserva, que servirá para reparaciones de los bienes comunes para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor y para gastos programados que deban realizar a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos con Conjunto, Este fondo se formara por un porcentaje de recargo del cinco por ciento (5%) sobre las expensas comunes, y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

ARTICULO NOVENO: DEL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES Y EXPENSAS.-

Es deber de cada uno de los propietarios de los lotes o de las unidades habitacionales en su caso, ubicados en la urbanización, el pago completo y oportuno de las expensas necesarias para la administración, seguridad, conservación y reparación de bienes comunes, así como todas las demás contribuciones y expensas a cobrarse por parte de la entidad administradora de la urbanización.

Sera dicha entidad la que a través de las normas pertinentes, establezca los gastos y requerimientos de la urbanización determinando el monto de dichas erogaciones, su época de liquidación, fecha tope de pago y la sanción en caso de mora.

Se exceptúa los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo del algún propietario, usuario o arrendatario, gastos que serán de cuenta exclusiva del propietario o arrendatario infractor. Los propietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios y en general con las personas que usen su propiedad exclusiva con relación a los bienes comunes de la urbanización.

EL cobro de las contribuciones se indicara (desde el momento que los propietarios hagan la reserva del lote) y las demás expensas al constituirse la entidad o corporación administradora de la urbanización.



Ningún propietario podrá sustraerse al pago de gastos, multas, daños, perjuicios, etc. ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aun a título de no haber construido sobre el lote u ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunales. El propietario del lote se obliga a construir sobre el mismo las edificaciones que hubieren sido aprobadas conforme al presente reglamento en el transcurso de cinco años contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del lote de terreno, caso contrario pagara dos veces el valor establecido como expensa ordinaria por gastos comunes de la urbanización residencial por cada mes de retraso y hasta que se concluya la construcción.

Los supra mencionados no incluyen los impuestos y tasas por cada inmueble, los cuales deberán ser pagados por sus respectivos propietarios.

Es obligación de todo propietario cancelar dentro de los cinco primeros días de cada mes, las expensas que determine la Administración. En cada caso que los propietarios no cancelaren dentro de los veinte días de recibida la respectiva liquidación o recibo por los gastos administrativos y otros indicados en el presente Reglamento, deberán pagar a la respectiva Corporación, una cantidad adicional equivalente al 25% del monto de la respectiva liquidación en concepto de daños y perjuicios. Si la mora fuere de treinta o más días, además del pago del dicho 25%, deberá también pagar una suma adicional equivalente al 4% mensual o el interés de mora vigente en el mercado al tiempo de pago. Todo ello sin perjuicio de además tener que pagar el respectivo valor correspondiente a la liquidación o liquidaciones adeudadas.

ARTICULO UNDECIMO: DE LAS SANCIONES.-

Para los casos de incumplimiento o de infracciones de este Reglamento Interno, se establece 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, obligara 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 costa del infractor, cobrándose además, una multa por el cien por ciento de las obras realizadas.
- b) En caso de reincidencia se sancionara con el doble de la multa que se impuso anteriormente.
- c) En caso de retardo en la cancelación de expensas, por más de tres 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 el derecho al servicio de guardiana, recolección de basura y apertura de Garita a través del guardia de seguridad.
- d) Las acciones descritas y las sanciones respectivas se dirigirán y/o se impondrán a los propietarios, independientemente que el hecho sea imputable a los ocupantes del



inmueble; y en este último caso, se le comunicara 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 este ordene al propietario del lote de terreno la destrucción o enmendadura de cualquier tipo de violación al presente reglamento.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERO: COBRO DE VALORES.-

El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará en juicio ejecutivo y los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción de este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, personal y más ocupantes de sus respectivas propiedades particulares.

Cuando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, el propietario quedara sujeto no solo al pago de las mismas sino al del máximo interés permitido por la ley, vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto principal de estas. La copia del Acta de la sesión de la asamblea en que se acuerden las expensas comunes, será suficiente y tendrá merito ejecutivo para el cobro de las mismas, y el Administrador tiene la atribución de cobrar por la vía ejecutiva las expensas y cuotas referidas en el presente Reglamento Interno.

SEGUNDO: SERVIDUMBRES.-

Expresamente se obligan todos y cada uno de los propietarios a cumplir las limitaciones administrativas de dominio que constan en el presente Reglamento Interno Artículo 9, tales como: uso de suelo, aguas lluvias, aguas servidas, electricidad, red vial y servidumbres señaladas en el Artículo 42.

Todo propietario esta en obligación de tener conocimiento de los siguientes valores:

Conexión a la red de agua potable, incluyendo el contador de agua: \$ 350.00 dólares estadounidenses.

Conexión a las redes de recuperación de las aguas grises, y de las aguas sucias: \$ 425.00 dólares estadounidenses

Conexión a la red eléctrica subterránea, incluyendo el contador: \$ 450.00 dólares estadounidenses.



Todos estos gastos sólo son pagaderos una única vez, o sea en el principio de la construcción.

Estos servicios son obligatorios para cada propietario, para asegurar a toda la calidad de vida y un medio ambiente sano porque cada uno de estos servicios es un derecho a recibir. En consecuencia, cada propietario sólo tendrá que pagar por la utilización que hace, del agua potable, y de la electricidad. Los gastos de mantenimiento de estos servicios, así como los gastos de drenaje de los equipamientos de tratamiento de las aguas sucias, son efectuados por la administración del lugar.

*Todos los precios mencionados son propensos a cambios.

TERCERO: NORMAS REGLAMENTARIAS DE CONSTRUCCION Y DISEÑO.-

Adicionalmente, todo propietario de lote o lotes de la urbanización Mirador San Jose, se obliga incondicional e irrevocablemente a respetar las siguientes normas particulares para la construcción de la o las unidades habitacionales mencionadas en el Artículo 13

- Los cerramientos o cercas exteriores deberán guardar afinidad con el contexto arquitectónico de la urbanización y con los cerramientos o cercas de las construcciones vecinas, sin que ningún caso puedan exceder de las alturas máximas establecidas en el Artículo 18 del presente Reglamento.
- El color de las fachadas y paredes exteriores de las construcciones será de color acorde con el proyecto y aprobado debidamente por la urbanización.
- Los vehículos que se utilizaren dentro de la Urbanización para efectos de la construcción, no podrán estacionarse sobre veredas, ni obstaculizar el libre tránsito vehicular, ni quedar parqueados dentro de la Urbanización.
- Queda prohibido el uso de los solares vecinos o cercanos como espacio temporal o permanente de desalojo de restos y/o desperdicios de materiales de construcción. La Inmobiliaria se reserva el derecho de inspeccionar los solares vecinos y cercanos cuantas veces desee y, de encontrar restos de materiales de construcción abandonados, podrá exigir el inmediato desalojo a costo del edificador, además de exigir al edificador el pago de una multa de US\$ 200,00 dólares estadounidenses por cada vez que no se acate esta disposición.
- Entre la edificación en marcha y sus lados que limitan con los solares vecinos, deberá anteponerse sendas cortinas que no permitan registro visual a los trabajadores de la propiedad vecina, ni que ocasionen suciedad producida por polvo restos de materiales de construcción. En el caso de contravención a esta disposición reglamentaria, la Inmobiliaria se reserva el derecho de no permitir el ingreso a la Urbanización, de trabajadores de la edificación de que se trate,



imponiéndole al edificador una multa de U\$S 400,00 dólares estadounidenses, sin perjuicio que la Inmobiliaria pueda paralizar la obra en referencia en caso de reincidencia.

- Sobre el frente a la calle, el edificador deberá colocar dos barricas de su propiedad de 1,60 mts de ancho por 1.20 mts de alto, pintadas por tres franjas de color roja y tres de color blanca, con pintura de reflexión nocturna inclusive. Sobre la parte superior, a lo largo de la barricada por 40 centímetros de ancho colgaran pintadas con letras negras en fondo blanco un letrero cada uno con la siguiente leyenda: ATENCION, HOMBRES TRABAJANDO.

Toda vez que dentro de la Urbanización Mirador San José, en solares especial y previamente determinados, se permite el desarrollo de Proyectos Habitacionales, los propietarios se obligan a cumplir y hacer cumplir a los Promotores de tales proyectos, destinar áreas comunes suficientes que incluya piscina, área para juegos infantiles, portón de ingreso y áreas verdes.

La Inmobiliaria podrá rechazar proyectos habitacionales que no contemplen esta disposición.

De los trabajadores de la Construcción.-

Todo propietario de un inmueble en construcción de la urbanización, está en la obligación de hacer respetar y explicar el Reglamento vigente a los trabajadores de la obra, sea cual fuere la actividad que desarrolla; además de ser el único responsable ante el Conjunto por cualquier daño o pérdida causada por él o sus trabajadores.

En cuanto a la vestimenta que deberán utilizar los trabajadores de las obras, se exigirá como mínimo lo siguiente: Zapatos, shorts tipo bermuda o pantalones específicos para trabajo y camiseta.

Es obligación de todo copropietario proveer de baterías destinadas para los trabajadores. Está prohibido: a) Cambiarse en público cualquier indumentaria sean estos shorts, pantalones, camisetas etc. b) Ducharse o hacer necesidades biológicas en espacios no destinados para este fin. También está prohibido a los trabajadores: c) El consumo de bebidas alcohólicas; d) Peleas, riñas o discusiones entre trabajadores; e) El uso de vocabularios impropios para los habitantes de la urbanización, así como conductas abusivas y de irrespeto; f) Juegos deportivos entre los trabajadores.

Después de las 17H30 está prohibido a cualquier trabajador de la construcción quedarse dentro de la Urbanización y de la obra; estando autorizado únicamente el guardián contratado para el efecto, el que no podrá tener familiar a su cargo mientras dure la construcción.

De los Guardianes.- A los guardianes, sean estos de construcción o de vivienda no se les permiten:

- a) Tener animales domésticos, perros, gatos, ni mascotas en general.
- b) No pueden deambular por la Urbanización.



- c) No pueden dejar expuestos tendidos de ropas ni otros artículos de índole personal
- d) No pueden escuchar música a alto volumen dentro o fuera de su estancia.
- e) Para que el Portón de ingreso a la Urbanización se permita el ingreso de familiares o amigos de los guardianes, deberá entregarse a la Administración por parte de los propietarios, la autorización correspondiente para que sus guardianes puedan tener visitas, debiendo además y mientras dure la visita, dejarse en la garita los documentos personales de los visitantes.

Los guardianes deberán tener para sus desechos un tacho con tapa destinado para la basura, la que deberán sacar de acuerdo a las obligaciones que para el efecto dicte la Administración,

No pueden permanecer dentro de la ciudadela los trabajadores esperando a la persona encargada de los pagos de salarios. Si tuvieren que esperar deberán hacerlo en las afueras del ingreso principal de la urbanización; pero en la acera de enfrente.

CUARTO: DOMICILIO

Todos los propietarios señalan como domicilio, para efecto y la aplicación de este reglamento, su lote o unidad habitacional dentro de la urbanización.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: DE LA VIGENCIA Y DE LA PUBLICIDAD DEL REGLAMENTO.-

En cualquier tipo de transferencia de dominio o constitución de derecho real que involucre algún inmueble situado en la urbanización, se incorporaran las normas del presente Reglamento Interno.

La entidad o persona encargada de la administración de la urbanización, tiene que entregar un ejemplar del presente Reglamento a cada uno de los propietarios de los lotes ubicados en la urbanización.

SEGUNDA: DE LA REFORMA DEL REGLAMENTO

Corresponderá a la Asamblea de propietarios la facultad de reformar el presente reglamento, cuando estén constituidos legalmente.

TERCERA: DE LA APLICACIÓN Y EJECUCION DE LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO.-

La aplicación de las normas y sanciones aquí establecidas estarán a cargo del organismo que ejerza la administración, sin perjuicio de que mientras se constituye el mismo, la compañía promotora, esto es, INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE, se encarguen de dicha labor o nombren de manera interina y provisional un administrador, facultado ampliamente para aplicar las presentes normas.



CUARTA: RESOLUCION DE LAS CONTROVERSIAS SUSCITADAS POR LA APLICACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO.-

Las controversias que puedan suscitarse por la interpretación, ejecución o infracción al presente reglamento, serán conocidas y resueltas definitivamente, en un Laudo inapelable, por un Tribunal de Arbitraje de Manta, por el Director de dicho Centro. EL DERECHO APLICABLE será de vigencia en el Ecuador para los actos jurídicos convenidos en el presente documento. Los costos del Tribunal serán pagados al inicio del proceso por el actor o demandante, pero las COSTAS PROCESALES, incluyendo honorarios profesionales, deberán ser asumidos totalmente, al final, por el que resulte vencido, quien reembolsara a la contraparte los valores que fijare el Tribunal por tal concepto. Si durante el proceso arbitral alguna de las partes no cumpliera con el pago que le corresponda en el costo de alguna diligencia o de honorarios parciales solicitados por esa parte, podrá pagar la contraparte, debiendo ser reembolsado al final por aquel a quien haya correspondido dicho pago. El Tribunal Arbitral podrá establecer la forma en que las partes asuman costas.

FIRMA EL GERENTE TECNICO DEL PROYECTO

Ing. Ronald Delgado

Reg. Prof. 01-13-1531



UN PARAISO FRENTE AL MAR

Mirador San José

