

## **REGLAMENTO Y NORMAS DE SEGURIDAD DE LA URBANIZACION "CATALUÑA"**

### **GENERALIDADES**

El presente manual tiene por objeto establecer los procedimientos que se deben observar para la buena convivencia y seguridad de la urbanización, Cataluña así como para regular el comportamiento de residentes, visitantes, empleados del servicio doméstico, choferes, custodios, guardias de seguridad y constructores.

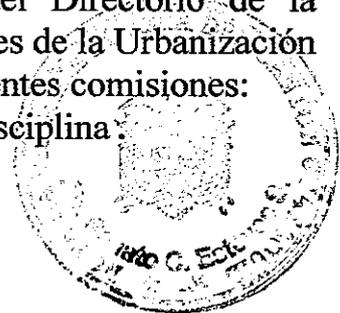
Para el cumplimiento de lo indicado en el párrafo anterior, los residentes de la URBANIZACION CATALUÑA, en la Asamblea General celebrada el 21 de Marzo del 2009, nombró el Directorio del Comité de Moradores de la Urbanización Cataluña; y, en Asamblea General celebrada con fecha 13 de junio del 2009, resolvió cambiar el nombre de "Comité de Moradores de la urbanización Cataluña", por **ASOCIACION DE PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACION CATALUÑA**, para que conjuntamente con la Administración hagan cumplir el presente Reglamento, pudiendo para el efecto designar las comisiones que considere necesario para su mejor desempeño.

Además el presente Reglamento y el Reglamento Interno del Club o Complejo deportivo y Parque Acuático de la Urbanización Cataluña, deberán ser aprobados en una próxima Asamblea General de Residentes de la Urbanización, por una sola vez, para que entren a su cabal funcionamiento.

---

### **CAPITULO 1 DE LAS COMISIONES**

**Art.1.-** Como organismo de apoyo a la gestión del Directorio de la Asociación de Propietarios, Copropietarios y Residentes de la Urbanización Cataluña, debidamente autorizado, designará las siguientes comisiones:  
De Deporte, Social, de Seguridad, y de Vigilancia y disciplina.



**rt. 2.-** Cada comisión estará conformada por tres integrantes, los que desarrollarán sus actividades en un adecuado ambiente de coordinación y armonía, buscando que su gestión se oriente al bien común, dentro de la moral, buenas costumbres y buen vivir de los residentes de la Urbanización, y lo que ordena el presente Reglamento.

**Art. 3.-** La Comisión de Deporte, tendrá bajo su responsabilidad el desarrollo de las actividades deportivas dentro de la urbanización, tales como torneos, desarrollo de escuelas deportivas, y todo lo relacionado con la actividad deportiva en general.

**Art. 4.-** La Comisión de lo Social, tendrá bajo su responsabilidad el desarrollo de las actividades sociales y culturales, que conlleven el desarrollo armónico y de buenas relaciones entre quienes habitamos la urbanización.

**Art. 5.-** La Comisión de Seguridad, estará compuesta por dos integrantes miembros del Directorio y el Administrador; y son deberes y atribuciones de esta Comisión de Seguridad:

- a).- Cumplir y hacer cumplir las normas contenidas en este Reglamento;
- b).- Sugerir normas con respecto de algún evento o circunstancia para un mejor control de seguridad, y que no este previsto en este Reglamento;
- c).- Atender a los residentes con relación a hechos o asuntos presentados por escrito y relacionados con la seguridad;
- d).- Solicitar a los Guardias de Seguridad información sobre sucesos acaecidos y que ameriten ser investigados;
- e).- Presentar el informe de labores al Directorio de la Asociación de Propietarios, Copropietarios y Residentes de la Urbanización;
- f).- Verificar que los guardias cumplan las disposiciones de seguridad; y,
- g).- Las demás funciones que le fueren encomendadas.

**Art. 6.-** La Comisión de Vigilancia y Disciplina, tendrá como responsabilidad, conocer y analizar las situaciones que vayan en contra del orden, del buen vivir y de las buenas costumbres; del incumplimiento a lo estipulado en el presente Reglamento, y la aplicación de las sanciones correspondiente; así también determinar oportunidades y conciliaciones para tener una mejor convivencia entre las familias que habitamos la urbanización.

## CAPITULO II



## DE LAS AREAS Y SECTORES COMUNES

**Art. 7.-** Se consideran áreas comunes: Los ingresos vehiculares y peatonales, las calles, la avenida principal, aceras, parterres, áreas verdes, áreas de recreación y las que se construyan en el futuro con estos propósitos.

**Art. 8.-** Las áreas privadas las constituyen cada una de las viviendas construidas en la urbanización y/o solares.

**Art. 9.-** Está expresamente prohibido la circulación de kart, tricars y cuadrones grandes de motores dentro de la urbanización.

## CAPITULO III

### DEL USO DE LAS AREAS Y SECTORES COMUNES

**Art. 10.-** Los vehículos motorizados livianos, podrán circular dentro de la urbanización a una velocidad máxima de 25 Km. Por hora, observando las Leyes de Tránsito; para controlar la velocidad se colocarán rompe velocidades por parte de la directiva.

**Art. 11.-** Cuando los residentes y/o sus visitantes tengan que estacionar sus vehículos deben hacerlo utilizando el espacio vehicular al pie de la fachada frontal de su vivienda y considerando su derecha. Si el requerimiento fuera Mayor, se podrá ocupar los parqueos que están disponibles al pie del club social. Por ninguna razón o circunstancias se podrá ocupar el espacio de la calle al pie de la vivienda de otro propietario.

**Art. 12.-** Está prohibido el estacionamiento permanente de camiones, trailers, furgones, botes, etc. Dentro de la urbanización, y por ningún concepto los propietarios o residentes podrán hacer permanecer esta clase de vehículos en las noches, días feriados, ni fines de semanas.

**Art. 13.-** No está permitido realizar prácticas de manejo por las calles de la urbanización; ni que menores de edad conduzcan vehículos.

**Art. 14.-** Los residentes deben estacionar sus vehículos en los garajes de su respectiva vivienda. Está prohibido estacionar sobre bordillos, aceras, en contra vía y en lanzaderas.



**Art. 15.-** No se permiten los juegos de pelotas y otros que obstaculicen el libre tránsito vehicular por calles y avenidas. El servicio de seguridad está autorizado a hacer cumplir esta disposición.

**Art. 16.-** Las áreas de recreación son para uso exclusivo de los residentes y sus invitados, quienes deberán cumplir con las normas establecidas para el efecto. Y se prohíbe el tránsito de personas por las calles de la Urbanización sin utilizar vestimentas adecuadas, esto es no pueden transitar descalzo, ni con el dorso descubierto, ni en traje de baño; lo cual aplica inclusive a los que hacen trabajos en sus jardines o lavan su vehículo.

**Art. 17.-** Los propietarios de solares vacíos y de construcciones inconclusas o abandonadas, están en la obligación de mantenerlos limpios de maleza o basura de acuerdo a las ordenanzas municipales.

**Art. 18.-** Dentro de la urbanización está prohibido incinerar monigotes (años viejos) o cualquier tipo de desechos, sean estos: Madera, basura, montes u otros. También está prohibido el uso de camaretas, diablillos, cohetes, silbadores, etc., con el propósito de preservar la integridad de los bienes comunes de los residentes como adoquines y áreas verdes.

## **CAPITULO IV**

### **DEL CONTROL DE LAS AREAS EN GENERAL**

**Art. 19.-** En Residencias no podrá funcionar ningún tipo de comercio o negocio, ni industria ni de artesanía, pues la Urbanización es estrictamente residencial.

**Art. 20.-** Está prohibido utilizar las áreas verdes, las calles, parterres y viviendas en construcción para ingerir bebidas alcohólicas, estupefacientes o sustancias psicotrópicas, bajo la realidad actual. Igualmente está prohibido hacer ruido, poner música a alto volumen, no se podrá escuchar música en los vehículos con volúmenes exagerados, y demás actos que atenten contra la paz y tranquilidad de los vecinos. Así mismo esta prohibido terminantemente las reuniones de personas en lugares vacíos y viviendas en proceso o no terminadas.

**Art. 21.-** Toda persona o grupo de personas que causen sobresalto y alteren la tranquilidad de los residentes será reportado a la guardia de seguridad,

quienes junto con La Policía Nacional, tomarán las acciones para garantizar la sana convivencia de los residentes, reservándose la Administración el derecho a ejercer las acciones legales que correspondan.

## **PITULO V**

### **DE LA GUARDIA DE SEGURIDAD**

**Art. 22.-** La guardia de seguridad estará conformada por efectivos contratados con una de las empresas especializadas y legalizadas del país. La empresa contratada debe contar con los permisos y autorizaciones dispuestas por la Ley y los Reglamentos correspondientes.

Son funciones de la guardia de seguridad:

- a).-** Cumplir y hacer cumplir las normas de seguridad establecidas para la urbanización;
- b).-** Controlar, vigilar y dar seguridad a los residentes y visitantes de la urbanización;
- c).-** Cuando las circunstancias ameriten su intervención, actuar con prudencia y firmeza, respetando los derechos de las personas;
- d).-** Informar con oportunidad a la Administración y a la comisión de Seguridad sobre problemas que requieran el apoyo para su solución;
- e).-** Atender con prontitud cualquier solicitud de amparo que sea requerida por los residentes o visitantes que hayan ingresado a la urbanización;
- f).-** Respetar los procedimientos y consignas establecidos para el ejercicio cabal de sus funciones y atribuciones;
- g).-** Negarse a realizar labores domésticas particulares de los residentes.

## **CAPITULO VI**

### **DEL CONTROL DE INGRESOS**

**Art. 23.-** En caso de reuniones sociales en los domicilios de los residentes o en el club, se debe proporcionar una lista en orden alfabético con los nombres de los invitados; la lista debe ser entregada al Administrador y en la garita de ingreso, con 24 horas de anticipación como mínimo, para ejercer el control correspondiente.

**Art. 24.-** La garita ubicada en el ingreso a la urbanización dispone de un sistema de seguridad telefónico.



**Art. 25.-** La garita posee una consola (central telefónica) que permite a los residentes comunicarse con los guardias de seguridad.

**Art. 26.-** Los visitantes se identificarán ante el miembro de seguridad en la garita de entrada de la Urbanización, quien vía telefónica llamará al residente, quién autorizará o negará el ingreso. Si el visitante es aceptado se le colocará una identificación al vehículo y así el visitante podrá ingresar a hacer su visita.

**Art. 27.-** De la misma manera, el guardia de la garita de ingreso, notificará a la ejecutiva de venta de Cataluña, de la presencia de aquellas personas que desean ingresar a la urbanización con el propósito de comprar vivienda o pedir información. Un guardia de seguridad debe acompañar a estos visitantes eventuales.

**Art. 28.-** Profesores, entrenadores, personal de mantenimiento y/o de servicio de los residentes, deberán identificarse y registrar sus ingresos y salidas en la bitácora del la garita de entrada, anotándose fecha y hora

**Art. 29.-** Ningún camión de mudanza podrá ingresar después de las 18h00 (6:00 p.m.) y siempre debe estar acompañado por un guardia. Para ingresar después de las 18h00, se requiere de una autorización expresa de la Administración. El camión debe ser revisado prolijamente a la salida de la urbanización, y circulará dentro de la urbanización a 20 Km por hora.

**Art. 30.-** Todo chofer de taxi, furgón o camión que esté prestando servicio algún propietario, debe dejar su identificación al ingresar a la urbanización. A la salida el vehículo será prolijamente revisado. El guardia de seguridad, esta obligado a anotar el número de la placa, la hora de ingreso, la hora de salida y donde se dirige en la bitácora. Si el vehículo es de propiedad de uno de los propietarios o de sus familiares residentes, está en la obligación de estar atento y verificar cualquier anomalía; además respetará la velocidad permitida.

**Art. 31.-** Para ofrecer mayor seguridad a los residentes de la urbanización, cualquier vehículo antes de salir de la urbanización (aun cuando sea de los residentes o visitantes autorizados) podrá ser objeto de revisión si el guardia de seguridad lo considera conveniente.



**Art. 32.-** Los vehículos que no sean conducidos por los propietarios o constructores y deseen ingresar bultos, electrodomésticos, etc., serán informados por el guardia de seguridad que para sacar los mismos necesitarán autorización escrita del propietario, constructor o Administrador. Al ingreso y a la salida deberán ser prolijamente revisados por el guardia de seguridad.

**Art. 33.-** Los vehículos que no sean conducidos por los propietarios o constructores y que al salir lleven bultos o electrodomésticos, deberán contar con la autorización por escrito del residente o constructor respectivo, debiendo ser prolijamente revisados por el guardia de seguridad a la salida.

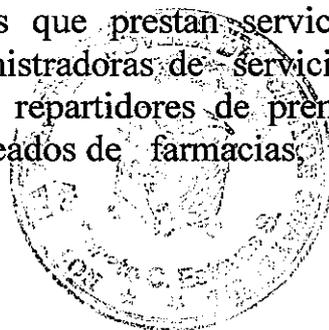
**Art. 34.-** Las personas que deseen ingresar con su vehículo para solicitar información, deben ser obligados a detenerse a un costado del ingreso, por el guardia de seguridad, de manera que no obstruyan el libre tránsito y provoquen congestión. De igual forma se procederá con aquellos que se detengan para registro o control de personal, en atención lo dispuesto en los Art.28 y 29 de este reglamento.

**Art. 35.-** Cuando el empleado(a) deje de laborar en la residencia, el propietario deberá informar inmediatamente a la administración, con el propósito de no permitir su acceso a la urbanización.

**Art. 36.-** Todo empleado(a) que salga con paquetes de la urbanización, será sometido a una revisión prolija por parte de los guardias de seguridad, en la garita de la urbanización, a menos que cuente con una autorización del propietario para no ser revisado.

**Art. 37.-** Los residentes e inquilinos, propietarios de vehículos, deberán presentar a la administración los siguientes datos para la entrega de la tarjeta electrónica: nombre y apellido del propietario, tipo de vehículo, marca, año, placa, etc. La tarjeta electrónica solo se proporcionará a los propietarios e inquilinos residentes en la urbanización. En caso de venta de vehículo, de venta de la vivienda o de pérdida de su condición de inquilino, debe devolver la tarjeta electrónica a la Administración. Ante la situación de pérdida del vehículo se debe informar a la administración.

**Art. 38.-** Cualquier empleado de las empresas que prestan servicios públicos como los de Amagua, empresas suministradoras de servicios, Municipalidad de Daule, recolección de basura, repartidores de prensa, panaderos, distribuidores de alimentos, empleados de farmacias,



repartidores de agua, colas y otros, tendrán acceso a la urbanización previa identificación en la garita de entrada y con la correspondiente autorización del propietario que requiera el servicio. Un guardia de seguridad los acompañará durante el recorrido.

## CAPITULO VII

### DE PROPIETARIOS E INQUILINOS

**Art. 39.-** El propietario que alquile su casa, deberá notificar por escrito al Directorio de la Asociación de Propietarios, Copropietarios y Residentes de la Urbanización y al Administrador, el nombre del arrendatario, adjuntando el número de cédula de ciudadanía o pasaporte, y copia del recibo de pago de estar al día en las alcuotas; además, está en el deber de comunicar a su inquilino la obligación de acercarse al Administrador para que le sea entregado el reglamento de la Urbanización.

**Art. 40.-** El propietario de la vivienda alquilada, será responsable solidario de las obligaciones de su inquilino; en el momento de que un propietario alquile su vivienda, le sede sus derechos y responsabilidades al inquilino; por lo tanto el propietario no puede ni debe utilizar los servicios de la urbanización.

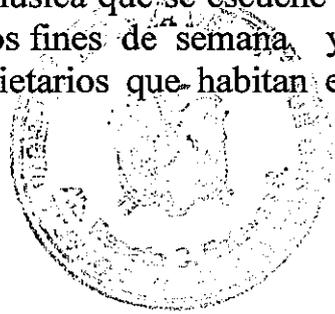
**Art. 41.-** El inquilino o arrendatario de una vivienda de la urbanización, podrá asistir a las reuniones de la Asamblea de copropietarios, pero solamente tendrá voz pero no voto, por lo tanto no podrá ser elegido a ninguna dignidad, pero sin embargo podrá participar de manera activa en las actividades que se realicen.

## CAPITULO VIII

### FIESTAS Y RUIDOS

**Art. 42.-** La fiesta que organice cada propietario en su residencia deberá estar enmarcada en el elemental respeto hacia el resto de los vecinos, especialmente a las de las viviendas contiguas.

**Art- 43.-** Se debe tener especial control en la música que se escuche y en los instrumentos que se toquen, especialmente los fines de semana, y Feriados que son de descanso para los copropietarios que habitan en la Urbanización.



**Art. 44.-** Está totalmente prohibido realizar fiestas organizadas, entiéndase pagadas con fines de lucro o benéficos.

## **CAPITULO IX**

### **DE LAS MASCOTAS**

**Art. 45.-** Por respeto y consideración a sus vecinos, así como por un elemental sentido de humanidad, se recomienda no dejar mascotas solas por muchas horas, menos aún días, pues sus llantos y ladridos perturban la tranquilidad y causan malestar.

**Art. 46.-** No esta permitido que las mascotas deambulen libremente por las calles y áreas comunes de la urbanización.

**Art. 47.-** Está prohibido sacar a pasear a las mascotas sin su respectivo collar y cadena de seguridad. Las personas que saquen a sus mascotas a pasear no pueden ser menores de 12 años. Si la mascota hace sus necesidades mientras esta paseando, el propietario esta obligado a hacer la limpieza.

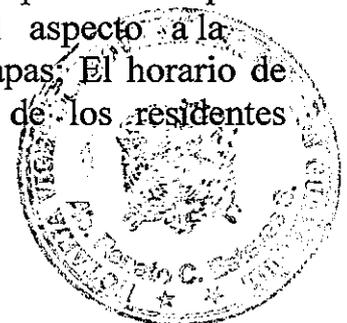
**Art. 48.-** Los propietarios están en la obligación de cuidar que sus mascotas hagan sus necesidades biológicas en el patio de su casa y no en los solares vacíos ni áreas comunes, puesto que a más de dar una mala vecindad, éstos se llenan de mosca y roedores, convirtiéndose en focos de contaminación.

**Art. 49.-** Los propietarios de mascotas deben comprometerse a mantenerlos con los controles (vacunas) sanitarios al día.

## **CAPITULO X**

### **DE LA RECOLECCIÓN DE BASURA**

**Art. 50.-** La basura debe ser sacada en fundas plásticas y colocadas en los tachos y no en fundas expuestas libremente, por que estas podrían romperse con facilidad y se regaría su contenido, dando un mal aspecto a la Urbanización. Los tachos deben ser grandes y con tapas. El horario de recolección de basura será puesto en conocimiento de los residentes mediante circular por la administración.



## CAPITULO XI

### DE LAS CONSTRUCTORA

**Art. 51.-** Las constructoras deberán observar estrictamente las siguientes regulaciones:

a).- El horario de trabajo del personal de obra es de:

Lunes a Viernes: 07h00 a 16h30 (7:00 a.m. a 4:30 p.m.)

Sábado 07h00 a 14h00 (7:00 a.m. a 2:00 p.m.)

Ingreso.- 07h00 (una vez que el personal ingresa se cierra inmediatamente la puerta)

Salida.- 14h00 (una vez que el personal sale se cierra inmediatamente la puerta). .

**Art. 52.-** Los trabajadores de las construcciones realizarán su aseo personal en un lugar que no permita el registro visual. La guardia de seguridad expulsará definitivamente a quienes atenten contra el pudor, la moral y las buenas costumbres; así también les esta terminantemente prohibido hacer escándalos dentro de la urbanización cuando se encuentren realizando sus labores.

**Art. 53.-** Toda construcción debe ceñirse estrictamente a lo que dispone el reglamento interno de la urbanización aprobado por el Ilustre Municipio de Daule y en particular lo que tiene que ver con el registro de vista.

**Art. 54.-** Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas al personal de las constructoras, dentro de la urbanización.

**Art. 55.-** Está terminantemente prohibido el uso de radios a alto volumen al personal de la constructora dentro de la urbanización..

**Art. 56.-** Expresamente se prohíbe preparar mezclas de cemento o similares sobre calles, avenidas o aceras.

**Art. 57.-** Los contratistas o personas encargadas de entregar materiales de construcción, deberán identificarse en la garita de entrada y dejarán su documento de identificación, para la salida de materiales de construcción el Propietario deberá coordinar con la administración, caso contrario se prohibirá su salida; y, los vehículos que ingresen a la urbanización, a dejar o sacar material de construcción, circularán a una VELOCIDAD MAXIMA DE 20 KM. POR HORA.



## CAPITULO XII

### COMPROMISOS

**Art. 58.-** Los residentes deben comprometerse a contribuir con el fiel cumplimiento de este reglamento; su inobservancia deja al Directorio de la Asociación de Propietarios, Copropietarios y Residentes de la Urbanización, como a la Administración en libertad para establecer mecanismos apropiados para su cumplimiento.

**Art. 59.-** Los propietarios, copropietarios, residentes y constructores en general, 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, etc.; quienes atenten contra los activos serán penalizados con una multa equivalente al doble de lo que cuesta la reparación o reposición de éstos.

**Art. 60.-** Los residentes y visitantes están obligados a respetar al personal de seguridad, quienes son los encargados de velar por el cumplimiento de estas normas.

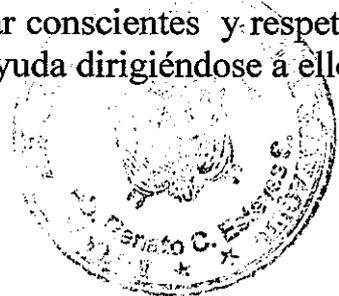
**Art. 61.-** Si va a dejar su casa sola informe a la seguridad y revise que las puertas y ventanas se encuentran bien cerradas.

**Art. 62.-** La disposición contenida en el Art. 27 solo tendrá vigencia hasta que la constructora, inmobiliaria y fiduciaria, termine de promocionar y vender el ultimo solar que tiene la urbanización.

## CAPITULO XIII

### DE LAS SANCIONES

**Art. 63.-** El Directorio de la Asociación de Propietarios, Copropietarios y Residentes, el Administrador, el Supervisor, y el cuerpo de Guardias de Seguridad, constituyen la Autoridad dentro de la urbanización quienes velan no solo por el cumplimiento del Reglamento conocido por todos, sino por el respeto a la moral, las buenas costumbres y normas básicas de convivencias, por lo tanto todos no solo deben estar conscientes y respetar su rol, sino que se debe prestar la colaboración y ayuda dirigiéndose a ellos



con educación y respeto cuando realizan un llamado de atención o se requiere un servicio por parte de ellos.

**Art. 64.-** El propietario o arrendatario que incumpla con el pago de dos alcuotas o más, será sancionado con la suspensión de determinados servicios, esto es, el uso del club o complejo deportivo y parque acuático por treinta días; si transcurrido ese tiempo no ha solucionado el incumplimiento en los pagos, la suspensión se extenderá a sesenta días mas. Sus derechos serán restituidos una vez que haya cumplido con sus obligaciones de pago.

**Art. 65.-** Cualquier incumplimiento a lo ordenado en el presente Reglamento, el Directorio de la Asociación de Propietarios, Copropietarios y Residentes y la Administración, se reserva el derecho de prohibir el ingreso de los infractores a la urbanización, si fueran invitados y la prohibición del uso del club o complejo y parque acuático a los propietarios infractores, previo informe de la Comisión de Vigilancia y Disciplina.

**Art. 66.-** Los propietarios o residentes de la urbanización, que incumplan las normas y limitaciones de este Reglamento, en primera instancia se les hará un primer llamado de atención verbal, si insisten en el incumplimiento se les llenará la atención por escrito y por una sola vez; y si continúan irrespetando dichas normas y limitaciones, el Directorio de la Asociación de Propietarios, Copropietarios y Residentes, establecerá una sanción de acuerdo al informe de la Comisión de Vigilancia y Disciplina, que podrá conllevar hasta una multa económica, la misma que será incluida en el valor de las alcuotas mensuales.

**Art. 67.-** El propietario que efectúe actos reñidos con la moral, ocasionare escándalos, agrediera física o de palabra a cualquiera otro propietario o residente, miembro del Directorio de la Asociación de Propietarios, Copropietarios y Residentes, a miembros de la Administración o guardia de Seguridad, será sancionado sin previo aviso, con la suspensión de sus derechos, para el uso de ningún área social, y servicios varios por un periodo de noventa días, sin perjuicio de que los agredidos comparezcan ante los Jueces competentes hacer valer sus derechos; del cumplimiento de la sanción se encargará el Administrador.

**CERTIFICACION**



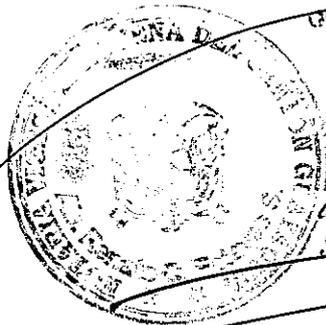
El presente Reglamento fue discutido y aprobado por la Asamblea General de los Propietarios, Copropietarios y Residentes de la Urbanización Cataluña, el día trece de junio del año dos mil nueve, y entró en vigencia a partir de la indicada fecha.- LO CERTIFICO.-



Cecilia Ramírez de Mora  
Secretaria de la Asociación.

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL  
En conformidad con lo que dispone el Art. 18  
Numeral 5 de la Ley Notarial vigente, Doy fé; que  
la copia precedente que consta de \_\_\_\_\_ fojas es  
exacta al documento que se me exhibe, Doy fé

Guayaquil, de 26 JUN 2009



*Notario S. Orestes Sañudo*  
NOTARIO SUPLENTE  
VIGESIMO NOVENO  
DEL CANTON GUAYAQUIL