

**REGLAMENTO NORMATIVO DE CONTROL, USO DE SUELOS Y NORMAS DE  
CONSTRUCCION DE LA URBANIZACION "CATALUÑA"**

**EL ILUSTRE CONSEJO CANTONAL DE DAULE CONSIDERANDO:**

1. Que EL FIDIECOMISO CATALUÑA, ha solicitado la autorización para lotizar y urbanizar los terrenos de su propiedad ubicados a la altura del Kilómetro 12.5 de la vía La puntilla Samborondón y que han sido aprobados por los departamentos municipales respectivos y autorizados por el ilustre Consejo Cantonal.
2. Que es facultad del Consejo Cantonal dictar normas del Control, Uso de Suelos y Normas de Construcción de las edificaciones a realizarse en los terrenos que formen parte de los proyectos urbanísticos que se desarrollan en el área urbana de este cantón; y
3. De acuerdo con lo que dispone la Ley de Régimen Municipal vigente.

**ACUERDA:**

Expedir el siguiente Reglamento Normativo de Control, Uso de Suelos y Normas de Construcción de las edificaciones a realizarse en los solares que integran la urbanización denominada "CATALUÑA" cuya propietaria es EL FIDIECOMISO CATALUÑA

**ARTÍCULO 1.- LINDEROS:**

La urbanización "CATALUÑA" tendrá los siguientes linderos:

**ARTICULO 2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

**2.1.- USO:** Los solares que forman parte de la Urbanización "CATALUÑA", serán destinados única y exclusivamente para viviendas de tipo unifamiliar con construcciones de hasta dos plantas, una alta y una baja, para cuyo efecto se considerarán las siguientes disposiciones reglamentarias.

**2.2.- ALTURAS:** Las construcciones que se levanten sobre los solares de la Urbanización "CATALUÑA", no podrán tener una altura superior a los 5.00 metros si se trata de una vivienda de una planta, y 8.00 metros si se trata de una vivienda de dos plantas, no podrá construirse más de una planta alta y una baja.

**2.3.- SOBRE LOS RETIROS:** Los retiros mínimos de las construcciones que se levanten sobre los solares de la urbanización serán los siguientes:

**2.3.1.- Retiros Frontales:** En todos los solares de la urbanización el retiro frontal tendrá un mínimo de 2.00 metros y deberá ser utilizado par áreas verdes o Jardíneras . En el sector destinado para parqueo, que es obligación de los propietarios, prever uno, debe dejarse un retiro frontal, de por lo menos cuatro metros.

En el área de retiro frontal no podrá efectuarse ninguna construcción adicional salvo la techumbre de las cocheras de la forma como se describe mas adelante

Se considerará como retiro frontal aquel que se encuentre hacia la vía, en caso de existir más de una vía, como el caso de solares esquineros, se considerará frontal el retiro que se encuentre hacia la avenida principal, es decir, la de mayor categoría.

**2.3.2.- Retiros Laterales:** Los retiros laterales en todos los solares tendrán un mínimo de 1.00 metro en cada lindero. Se permitirán adosamientos laterales hacia un solo lado, partiendo de los solares que colindan al parque hacia los linderos esquineros, es decir la casa que colindá con el parque no tendrá retiro hacia el

mismo. En los demás se permitirá el adosamiento única y exclusivamente en el lindero medianero.

En caso de que una persona sea propietaria de dos o más solares vecinos entre sí, los retiros laterales serán obligatorios únicamente en los extremos en los que linde con otro propietario o con un área común.

**2.3.3.- Retiro Posterior :** En todos los solares de la urbanización el retiro posterior tendrá mínimo 1.00 metro.

Se permitirá el adosamiento posterior y/o lateral para construcciones de servicio, vestidores, bodegas, etcétera, siempre y cuando esta construcción no sobrepase la altura del cerramiento.

Los retiros posteriores de dos solares colindantes por el lindero posterior, podrán ser inferiores a 2.00 metros en viviendas de dos plantas o 1.00 metro en viviendas de una planta, siempre y cuando pertenezcan a un solo dueño o exista acuerdo por instrumento público con el propietario del solar o edificación contiguo.

### **ARTICULO 3.- DE LOS CERRAMIENTOS.**

Los cerramientos de los solares de la Urbanización "CATALUÑA" se someterán a las siguientes normas:

**3.1.- Cerramientos Frontales:** No podrá efectuarse ningún tipo de cerramiento frontal en la viviendas que se construyan en la URBANIZACIÓN CATALUÑA.

**3.2.- Cerramientos Laterales y Posteriores.-** El cerramiento lateral tendrá una altura máxima de 2.40 metros y podrá llegar hasta la implantación de la villa, no pudiendo construir ningún tipo de cerramiento desde la implantación de la villa hasta la línea de fábrica, cualquier contravención a esta disposición, podrá ser denunciada a la comisaría municipal, para su respectiva demolición.

**3.2.1** Cuando el cerramiento lateral y/o posterior de un solar esté constituido por el cerramiento de la urbanización, éste no podrá ser modificado, ni constituirse sobre él, adosarse, poner alambre de púas ni ningún otro tipo de aditamento que lo modifique; se permitirá el enlucido o recubrimiento previa autorización por parte del organismo administrador de los bienes de la urbanización.

**3.2.2.-** En el caso de aquellos solares cuyo cerramiento posterior linde con los terrenos de terceras personas, y que no formen parte de la urbanización CATALUÑA, podrán, con autorización previa del organismo administrador de los bienes de la urbanización, colocar sobre el cerramiento posterior cercas eléctricas o mallas protectoras, que podrán tener una altura máxima de 1.50 metros.

**3.2.3.-** En caso de que una persona sea propietaria de dos o más solares vecinos entre sí, los cerramientos laterales serán obligatorios solamente en los extremos en los que linde con otro propietario o con área común.

**3.2.4.-** Los solares que tienen un parque (área verde) como uno de sus linderos, no pueden construir un acceso directo (puerta de ingreso) al mismo.

**3.2.5.-** El cerramiento deberá construirse desde la línea de construcción de la vivienda hasta el fondo del solar y el límite posterior del mismo.

### **ARTICULO 4. ESTACIONAMIENTOS:**

En las residencias unifamiliares se deberá construir como mínimo un espacio de estacionamiento por cada solar;

Los estacionamientos en el caso de ser cubiertos deberán cumplir las siguientes normas:

**4.1.-** El borde de la cubierta del garaje se podrá adosar a la línea de fábrica frontal y su altura no excederá de los 3.00 metros contados desde la cota de acera; en el caso de tratarse de cubiertas con tejas o similar se permitirá una altura máxima de cumbrera de 4.50 metros sobre el nivel de acera existente, pudiendo adosarse a uno de los linderos laterales con la respectiva canalización de aguas lluvias,

quedando expresamente prohibido cualquier tipo de construcción sobre los garajes ubicados en la zona de retiro. No podrá construirse ningún tipo de pared en los retiros laterales, es decir el garaje no puede ser cerrado.

**4.2.-** La rampa de acceso estará dada por el bordillo de la urbanización el cual será del tipo traspasable, de manera que no sea necesario su modificación, ni tampoco la colocación de rampas metálicas sobre la cuenta de la vía.

#### **ARTICULO 5.- VOLADOS**

Se permitirán volados que invadan el metro de retiro obligatorio, siempre y cuando exista acuerdo por instrumento público con el propietario del solar o edificación contiguo.

#### **ARTICULO 6.- INGRESO A LA URBANIZACIÓN:**

El acceso a los solares de la urbanización, se hará únicamente a través de los accesos generales de la urbanización y pasando por los sistemas de control que el organismo administrador de los bienes de la urbanización estableciere para garantizar la privacidad y seguridad de la misma.

#### **ARTICULO 7.- DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION:**

Se permitirá únicamente construcciones con estructura sino resistente y con materiales en pisos y paredes, que por su naturaleza y tratamiento sean resistentes al fuego. Los materiales como madera y similares podrán utilizarse como elementos complementarios y secundarios sin que formen parte integrante de los elementos de la estructura.

**7.1.-** Estructuras: Hormigón armado, metal o mampostería reforzada.

**7.2.-** Cubiertas: Deberán ser de materiales incombustibles e inafectables por la interperie; hormigón, asbesto. Cemento, metal, etcétera, pudiendo la estructura de la cubierta ser de madera incorruptible o metal.

**7.1.-** Cerramientos: Las paredes deberán realizarse en bloques de concreto o arcilla, ladrillos, hormigón o material similar que sea incombustible y garantice estabilidad y resistencia adecuada.

Cualquier material o característica constructiva no contemplada en el presente reglamento, deberá ser incombustible y su resistencia dentro de los márgenes aceptados por el Código Ecuatoriano de Construcción.

#### **ARTÍCULO 8.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES:**

Las construcciones que se realicen en los solares de la Urbanización "CATALUÑA" deberán cumplir las siguientes características:

**8.1.-** Instalaciones eléctricas, sanitarias y telefónicas empotradas.

**8.2.-** En el caso de construcción de piscinas éstas se realizarán únicamente dentro del área de retiro posterior de los solares; deberán tomarse todas las medidas de prevención para de retiro posterior de los solares; deberán tomarse todas las medidas de prevención para que en el proceso de construcción no resulten afectadas las construcciones vecinas. Las descargas del agua de las piscinas se hará al sistema de aguas lluvias.

**8.3.-** Para las instalaciones telefónicas se consultará previamente la ubicación del poste al cual pertenece el solar de acuerdo al plano de zonificación telefónica de la urbanización, para dejar previsto el reversible para ingreso de las líneas requeridas cuyo número no excederá de las previstas en el diseño de la urbanización, para cada solar.

**8.4.-** Queda prohibido que ventanas, balcones, miradores o azoteas, den vista a las habitaciones o espacios abiertos de un predio vecino, a menos que se interponga una distancia de 3.00 metros entre el plano vertical más saliente y la línea de lindero común, o cuando la ventana se encuentre sobre un antepecho mínimo de 1.80 metros.

**8.5.-** Las construcciones de tipo unifamiliar, se realizarán de acuerdo con las normas fijadas en los artículos anteriores, cuyo cumplimiento estará a cargo del organismo administrador de los bienes de la urbanización.

**8.6.-** Queda expresamente aclarado que en las viviendas que se construyan en la urbanización "CATALUÑA" no se permitirá establecer locales comerciales, artesanales o de cualquier otra naturaleza.

**ARTÍCULO 9.- UNIFICACIÓN O FUSIÓN DE SOLARES:**

En el caso que exista un mismo propietario de 2 o más solares contiguos, queda establecido que se permitirán construcciones de tipo bifamiliar o multifamiliar; pero en ningún caso el número de unidades familiares podrá exceder el número de solares unificados.

**ARTÍCULO 10.- DIVISIÓN DE SOLARES:**

No se permitirá la subdivisión de los solares por ninguna circunstancia.

**ARTÍCULO 11.- AUTORIZACION PARA CONSTRUIR/PLANOS**

Con el fin de asegurar el escrito respeto y cumplimiento de las limitaciones al derecho de dominio, a los preceptos de las ordenanzas municipales y a las normas reglamentarias en general, el propietario y/o reservante y/o residente de cualquiera de los solares que integran la Urbanización "CATALUÑA" deberá obtener respecto de los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, sanitarios, telefónicos el "conforme" del organismo administrador de los bienes de la urbanización, esto como requisito previo a la presentación de dichos planos ante la Ilustre Municipalidad de Daule, para la obtención del respectivo permiso de construcción.

**ARTÍCULO 12.- DE LA UTILIZACION DE LA VÍA PÚBLICA:**

**12.1.-** Queda prohibido el aparcamiento sobre las aceras, no se podrá modificar las alturas ni alterar el diseño de las mismas, así como tampoco podrán destruirse los bordillos por ningún motivo.

**12.2.-** Por ningún motivo se permitirá que permanezcan en las vías interiores de la urbanización vehículos de carga, camiones, buses, volquetas, etcétera salvo el tiempo necesario para cargar y descarga.

**12.3.-** No se permitirá por ningún concepto el cierre de las calles, plazas, parques, aceras, etcétera, por constituir bienes de uso público.

**12.4.-** Queda prohibida la preparación de hormigón en las vías y aceras; queda prohibida también cualquier acción que con lleve deterioro de estas.

**12.5.-** Los vehículos motorizados serán conducidos únicamente por personas que porten licencia de manejo y circularán a una velocidad máxima de 25 kilómetros por hora.

**12.6.-** La permanencia de animales domésticos de cualquier clase en la urbanización, peligrosos o no, está condicionada a que se les mantenga dentro de los linderos de su propio solar, con las seguridades necesarias para impedir que salgan de dichos de dichos linderos. Si alguno de ellos produce ruidos o sonidos (ladridos, maullidos, etc ) que perturben la tranquilidad, deberán ser retirados y no regresarán a la urbanización, para lo cual el organismo administrador de los bienes de la urbanización indicará por escrito sobre el particular.

**12.7.-** Los animales domésticos de cualquier clase podrán ser paseados únicamente con las debidas seguridades y acompañados por su propietario o un representante de éste, en cualquier caso deberán tomarse las medidas para evitar que se afecte el aseo de la urbanización.

**ARTÍCULO 13.- ASEO URBANO Y MANTENIMIENTO:**

Para efectos de mantener y mejorar la estética y salubridad de la urbanización, el propietario y/o reservante y/o residente se obliga a lo siguiente.

**13.1.-** Cuando proceda a realizar la construcción, ampliación, remodelación o cualquier otro trabajo en su vivienda, el propietario y/o reservante y/o residente, se

compromete a que una vez terminados los trabajos, restituirá las áreas verdes (árboles, césped u otras plantas ornamentales) que se hubieren dañado durante la ejecución de los trabajos, se compromete también a reparar la vereda, bordillo o cuneta si hubieren sido por alguna causa dañados.

En caso de que el propietario y/o reservante y/o residente no reparare en un tiempo máximo de 20 días los daños que hubiere producido, el organismo administrador de los bienes de la urbanización quedará facultado para repararlos por sí mismo y cobrar al propietario y/o reservante y/o residente que hubiere producido el daño los valores en que hubiere incurrido para dicha reparación; esto junto con una indemnización de daños y perjuicios equivalente al 30 % mensual calculado sobre el valor total de la reparación.

**13.2.-** Se prohíbe terminantemente dejar basura, desperdicios, materiales de construcción etcétera, en la vía, vereda, áreas verdes o solares vecinos.

**13.3.-** los desechos sólidos tales como basura, desperdicios, etcétera, deberán ser colocados en fundas plásticas, las cuales deberán estar debidamente pintados. Dichos recipientes deberán estar ubicados en el retiro frontal de la vivienda.

#### **ARTICULO 14.- DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS:**

**14.1.-** Las instalaciones deportivas serán utilizadas exclusivamente por los propietarios y/o reservantes y/o residentes de los solares, por sus hijos o sus invitados, siempre que estos últimos se encuentren en compañía de uno de los primeros.

**14.2.-** Los propietarios y/o reservantes y/o residentes, sus hijos o sus invitados para hacer uso de las instalaciones deportivas, deberán estar al día en el pago de las expensas o cuotas a la entidad administradora de la urbanización, así como cumplir con todas las normas, deberes y obligaciones que emanen del presente reglamento interno, normas de construcción y servidumbres voluntarias.

**14.3.-** El organismo administrador de los bienes de la urbanización, podrá regular el uso de las instalaciones deportivas en cuanto al tiempo de uso, número de invitados que pueden ingresar con cada propietario y/o reservante y/o residente y demás normas de utilización de las mismas.

#### **ARTICULO 15.- CUOTAS:**

**15.1.-** Todo propietario y/o reservante y/o residente de un solar ubicado en la urbanización "CATALUÑA" ejerciere o no el derecho de pertenecer a la entidad administradora de los bienes de la urbanización, se obliga a contribuir al pago de todos los gastos tanto ordinarios como extraordinarios, que la entidad administradora de los bienes de la urbanización determine como necesarios para la administración y mantenimiento de la urbanización.

**15.2.-** Es deber de cada uno de los propietarios y/o reservantes y/o residentes de los solares ubicados en la urbanización, el pago completo y oportuno de las expensas tanto ordinarias como extraordinarias que la entidad administradora de los bienes de la urbanización determine como necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes de la urbanización; será dicha entidad 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.

**15.3.-** El cobro de las contribuciones y demás expensas se iniciará al momento de la firma del contrato de reservación de solar y/o entrega de la obra de un solar y/o villa a cada uno de los propietarios y/o reservantes de solares de la urbanización.

**15.4.-** Ningún propietario y/o reservante y/o residente podrá sustraerse del pago de gastos, multas, daños, perjuicios, etcétera, ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad o utilizado los bienes comunes de la urbanización como vías, instalaciones deportivas, etcétera; no podrá tampoco renunciar a favor de terceros a cualquiera de las normas vigentes en el presente

documento, o de las normas de convivencia y utilización de bienes comunes que dictare el organismo administrador de los bienes de la urbanización.

**15.5.-** En caso de que un propietario y/o reservante y/o residente de los solares no cancele las expensas comunes tanto ordinarias como extraordinarias, se le impondrá una sanción que comprende el pago de una multa equivalente al 30% del valor adecuado, a partir de la fecha en que se torne exigible la obligación sin necesidad de aviso o requerimiento. Esta multa será repetitiva sobre los saldos deudores cada 30 días. Los abonos o pagos parciales que efectúe el propietario de abonarán en primera instancia al monto de las multas. Si la mora fuere de treinta días o más, además del pago de la multa, se suspenderán sus derechos como miembro de la entidad administradora, sus derechos de uso de zonas deportivas, servicios que presta la urbanización; todo esto sin perjuicio de otras sanciones que la entidad administradora de los bienes de la urbanización considere conveniente.

**15.6.-** Para la transferencia de dominio de cualquier modo o a cualquier título, de cualquiera de los inmuebles ubicados en la Urbanización "CATALUÑA", se deberá incluir el certificado de cumplimiento de obligaciones o certificado de encontrarse al día en las expensas para con la urbanización, emitido por el organismo administrador de los bienes de la urbanización y la copia del presente Reglamento Normativo de Control, Uso de Suelos y Normas de Construcción.

**15.7.-** El organismo administrador de los bienes de la urbanización, será el encargado de la obtención y del cobro por el servicio de agua potable, hasta cuando una empresa estatal, municipal o una de sus concesionarias provea directamente del servicio de agua potable.

#### **ARTICULO 16.- DISPOSICIONES FINALES:**

Corresponderá al organismo administrador de los bienes de la urbanización, la aplicación y fiel cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente reglamento; esto último sin perjuicio de la responsabilidad que tendrá también la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule de respetar y hacer respetar las disposiciones contenidas en el presente reglamento y en las demás leyes y ordenanzas.

Hasta que el organismo administrador de los bienes de la urbanización de encuentre legalmente constituido, los Promotores tendrán la facultad de aplicar las presentes normas.

El organismo administrador, será la Asociación de Propietarios que deberá constituirse a efectos de que sea la persona jurídica que administre la urbanización.

Todo aumento, remodelación, ampliación o modificación de las viviendas, deberá constar con la aprobación del organismo administrador.

En caso de discrepancia entre las servidumbres y más limitaciones de dominio contenidas en el presente instrumento y las establecidas en otras normas legales, reglamentarias, etcétera, prevalecerán las disposiciones que fueren más estrictas.

El organismo administrador será la asociación de propietarios que se constituirá ante los organismos respectivos y que administrará las instalaciones de la urbanización, y velará por la seguridad y el mantenimiento de la misma.