



REGLAMENTO INTERNO DEL PROYECTO

URBANIZACIÓN “VILLAS DE SANTAY”

ILUSTRE CONCEJO CANTONAL MUNICIPAL DE DURÁN

CONSIDERANDO:

- a) Que es atribución del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Ilustre Municipalidad de Durán, dictar los reglamentos y Ordenanzas para el desarrollo Urbano de la ciudad y del Cantón.
- b) Que la urbanización “VILLAS DE SANTAY” está comprendida dentro de los límites del Cantón Durán y que, por consiguiente, las construcciones que en dicha Urbanización se realicen deben estar Reglamentadas de acuerdo a lo establecido en las siguientes Ordenanzas:
 - i. Ordenanza Sustitutiva de parcelaciones y urbanizaciones.
 - ii. Reforma a la ordenanza sustitutiva de urbanizaciones y parcelaciones en el cantón Durán.
 - iii. Ordenanza que incorpora el régimen de propiedad horizontal a urbanizaciones y conjuntos residenciales en el cantón Durán.
 - iv. Código orgánico organización territorial Autonomía Descentralización (COOTAD).
 - v. Ley Orgánica de ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

RESUELVE:

Dictar el presente Reglamento Interno de la Urbanización “VILLAS DE SANTAY”.

El Presente reglamento interno contiene, lo relacionado a condiciones y tipos de edificación, usos permitidos, medidas de lotes, y demás especificaciones urbanísticas y técnicas, además de las normas de edificación, ornato y usos a lo que estarán sujetas cada una de las edificaciones del presente proyecto.

ART. 1.- NORMAS TECNICAS GENERAL

Cualquier desarrollo que se lleven a cabo dentro de los predios que conforman el desarrollo y deberán sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en la Ordenanzas Municipales del cantón Durán que regula los desarrollos urbanísticos y a los del presente reglamento.

ART. 2.- UBICACIÓN

La urbanización VILLAS DE SANTAY se encuentra ubicada en el cantón Durán, parroquia satelital Eloy Alfaro en el km 2 (vía al PAN).



VILLAS DE SANTAY

ART. 3.- LINDEROS, MEDURAS Y ÁREAS:

Sus linderos y medidas según el plano topográfico del solar es el siguiente:

NORTE: Lote C-A-1 y Cerro blanco con longitud irregular de 482 mts + 108 mts.

SUR: Lote C-A-2-3 y calle vehicular con longitud irregular de 479 mts + 22 mts + 200 mts + 36 mts.

ESTE: Vía Acceso al Pan y calle vehicular con longitud irregular de 168 mts + 5 mts + 55 Mts.

OESTE: Lote propiedad de Vastencorp S.A (antes Cerro Grande) con 134 mts + calle vehicular 68 mts.

ART. 4.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION.

El Código Catastral es 1-21-5-2-2-1-0-0-0 del predio donde se desarrolla la urbanización denominada "VILLAS DE SANTAY".

En consecuencia, cualquier construcción que se lleve a cabo dentro de los Predios que conforman la Urbanización "VILLAS DE SANTAY", deberán sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en este reglamento.

La Urbanización "VILLAS DE SANTAY" es un proyecto residencial que va a tener áreas para comercio, área recreacional, cerramiento perimetral y una garita en el ingreso para su control.

ART. 5.- DISTRIBUCION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO.

La distribución de los usos de suelo son los siguientes:

VILLAS DE SANTAY			
MACROLOTE		m2	%
C A2-1		93712,68	100%
AREA UTIL - TERRENO		93.712,68	100,00%
CUADRO GENERAL DE USOS DE SUELO			
USOS		SUPERFICIE (m2)	PORCENTAJE (%)
AREA UTIL VENDIBLE	Área Residencial	49.447,23	52,76%
	ACM: Áreas Verdes	13.167,62	14,05%
ACM	ACM: Infraestructura (Planta Tratamiento-Subestación-Centro Acopio)	1.263,58	1,35%
	TOTAL ACM	14.431,20	15,40%
VIAS	Área de Vías (Vehicular - Peatonal - Ciclovia - Área verde no computable)	29.834,250	31,84%
TOTAL		93.712,68	100,00%
TOTAL LOTES			502

TOTAL UNIDADES HABITACIONALES	502
-------------------------------	-----



ART. 6.- ALCANCE DE PRESENTE REGLAMENTO. –

La presente reglamentación establece Condiciones de Edificación y Compatibilidad de Usos, determinados por las condicionantes de ordenamiento de Edificación y de usos exclusivamente para la urb. VILLAS DE SANTAY, tales como: características de los lotes, densidades, intensidad de la edificación (COS y CUS), altura de la edificación, retiros, estacionamientos, usos del suelo.

ART. 7.- NORMAS DE EDIFICACION

7.1.- CONDICIONES DE ORDENAMIENTO

Se Desarrollarán edificación con retiros de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.

7.2 CONDICIONES DE EDIFICACION

7.2.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES:

En esta área el tamaño de los lotes varía entre 98 m² a 145.70 m² (7m x 14m) para los medianeros y de 133.59 m² (7x14) para los esquineros y los irregulares con área mayor a 98 m² (en los remates de manzanas de forma irregular).

No se permitirá desarrollo de viviendas multifamiliares.

Se deberá respetar al conjunto arquitectónico de la urbanización, por lo cual no se permitirá ampliaciones o cambios en las fachadas de las viviendas, con la sola excepción de lo permitido en viviendas tipo Margarita ampliándola a la vivienda tipo Bungavilla Se deberá mantener y respetar la fachada arquitectónica, así como el paisajismo propio de la urbanización, no pudiendo realizar nada en su deterioro.

El constructor y/o propietario debe respetar el Reglamento de construcción y usos de suelo de la urbanización, emitido por la Municipalidad de Durán. Por lo que está prohibido levantar o tumbar muros o hacer reformas en las viviendas sin el permiso correspondiente.

7.2.2 HABITABILIDAD:

Solo se podrá desarrollar viviendas unifamiliares de una planta y dos plantas, serán adosadas en uno de sus linderos longitudinales del predio donde se desarrollan, y del otro tendrán un retiro de 1.00 m, como el mínimo establecido en este reglamento.

Las mismas que podrán ser medianeras o esquineras.

Las ampliaciones de las viviendas deberán generar armonía con la urbanización y sus vecinos, y en consecuencia deberán ser aprobadas por el GAD Duran.

Queda terminantemente prohibido la modificación o ampliación hacia la fachada Frontal. Solo se permitirá construir cubiertas no accesibles para uso de Garaje, el cual



no podrá ser cerrado en ninguno de sus lados. Así también se podrá construir una terraza frontal por vivienda, la cual no podrá ser cerrada en ninguno de sus lados. Estas ampliaciones o construcciones deberán ser aprobadas por el GAD de Durán.

El diseño de la cubierta deberá respetar la materialidad, arquitectura y colores de las viviendas desarrolladas. Para la estructura no se deberá utilizar materiales de fácil combustión como madera, caña, etc.

Se permite ampliaciones hacia el lindero posterior (Fachada Posterior), las cuales deberán ser de la misma materialidad, arquitectura y color de las viviendas desarrolladas en la urbanización. Siempre y cuando respeten los retiros y normativas municipales.

La techumbre deberá ser de la misma materialidad y colores de las viviendas de la urbanización.

De acuerdo con la ordenanza de Construcción y Edificaciones, la densidad neta considerada para este proyecto de edificaciones es de 400 Hab/Ha.

La habitabilidad se la obtendrá multiplicando, la densidad bruta por el del solar correspondiente (98 m², 145.70m² o variables para los irregulares), dividido para 10,000.

7.3 INTENSIDAD DE LA EDIFICACION:

Todo proyecto a efectuarse en la urbanización VILLAS DE SANTAY, deberá tener la aprobación municipal del cantón Durán, la misma que se obtendrá de acuerdo con los requisitos estipulados en el presente documento y demás leyes y ordenanzas pertinentes.

7.3.1 PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE UNA PLANTA

Coficiente de Ocupación del Suelo (COS) Máximo 80% del área del solar. Coficiente utilización del Suelo (CUS) Máximo del 150% del área del solar con futuras expansiones.

7.3.1.1 CUBIERTA:

Las viviendas que se desarrollen dentro de las etapas constructivas 1-2-3-4-5-6-7-8 normadas en el presente reglamento, podrán tener una cubierta en fibrocemento, Steel panel o similar.

7.3.1.2 ALTURA:

La altura máxima para viviendas de una planta, será de 4.5 metros para solares medianeros o esquineros, la altura será tomada de Planta baja al Cumbre de la Cubierta (ver figura 1).

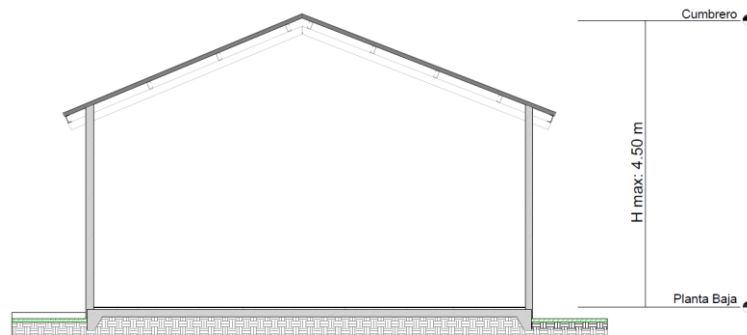


Figura 1.

Para los casos de viviendas de 1 planta que se amplíen a dos niveles deberán respetar los artículos aplicables para Viviendas de Dos Plantas (Art. 1.3.2).

7.3.1.3 AREA DE PARQUEO:

Todas las viviendas deberán tener dentro del lote un espacio de 2,50 x 4,50 metros como mínimo que servirá para garaje o parqueo de vehículos.

7.3.1.4 RETIROS:

- a) Frontal. - Sera de 2,00 metros, tanto en Planta baja como en Planta Alta. En la zona de estacionamiento vehicular el retiro mínimo es de 4.5 metros en planta baja. Toda vivienda requerirá dejar estacionamiento para al menos parquear 1 vehículo.

Se considerará como retiro frontal aquel que se encuentre hacia la vía, en caso de existir más de una vía, como en el caso de solares esquineros, se considerará como frontal el lado más corto, y el más largo como lateral.

- b) Posterior. - Sera de 2,00 metros. Para Retiros mayores o iguales a 3 metros se permitirán ventanas bajas en Planta alta. En planta baja no existe restricción de registro de vista por ventanería.
- c) Lateral 1. - Sera de 1,00 metros, prohibiéndose el registro de Vista. Para Retiros mayores o iguales a 3 metros se permitirán ventanas bajas en planta alta.

Lateral 2. - Sera de 0,00 metros, es decir será adosada de un lado, prohibiéndose el registro de Vista.

En planta baja y planta alta no podrá ubicarse ventanas, boquetes o accesos.

- d) Volados. - Se prohíbe los volados en los solares medianeros y esquineros hacia el retiro frontal.
- e) Está prohibido levantar o tumbar muros divisorios.

7.3.2 PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE DOS PLANTAS

Coeficiente de Ocupación del suelo (COS) Máximo 80% de solar. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) Máximo 150% del área del Solar.

7.3.2.1 CUBIERTA:

Las viviendas que se desarrollen dentro de las etapas 1-2-3-4-5-6-7-8 normadas en el presente reglamento, podrán tener una cubierta en fibrocemento, Steel panel o similar.

7.3.2.2 ALTURA:

La altura máxima para Viviendas de dos plantas la altura máxima será 7.00 metros, la altura será tomada de planta baja al Cumbre de la Cubierta (ver Figura 2).



Figura 2.

7.3.2.3 AREA DE PARQUEO:

Todas las viviendas deberán tener dentro del lote un espacio de 2,50 x 4,50 metros como mínimo que servirá para garaje o parqueo de vehículos.

7.3.2.4 RETIROS:

- a) Frontal. - Sera de 2,00 metros, tanto en Planta baja como en Planta Alta. En la zona de estacionamiento vehicular el retiro mínimo es de 4.5 metros en planta baja. Toda vivienda requerirá dejar estacionamiento para al menos parquear 1 vehículo.

Se considerará como retiro frontal aquel que se encuentre hacia la vía, en caso de existir más de una vía, como en el caso de solares esquineros, se considerará como frontal el lado más corto, y el más largo como lateral.



- b) Posterior. - Sera de 2,00 metros. Para Retiros mayores o iguales a 3 metros se permitirán ventanas bajas en Planta alta.

En planta baja no existe restricción de registro de vista por ventanería.

- c) Lateral 1. - Sera de 1,00 metros, prohibiéndose el registro de Vista. Para Retiros mayores o iguales a 3 metros se permitirán ventanas bajas en planta alta.

- f) Lateral 2. - Sera de 0,00 metros, es decir será adosada de un lado, prohibiéndose el registro de Vista.

En planta baja no podrá ubicarse ventanas, boquetes o accesos.

En planta alta se permiten ventanas siempre que estas tengan una altura mínima de antepecho de 1.80m

- d) Volados. - Se prohíbe los volados en los solares medianeros y esquineros hacia el retiro frontal.

- e) Está prohibido levantar o tumbar muros divisorios.

ART. 8.- AREA CEDIDA AL MUNICIPIO(ACM)

8.1.- Las edificaciones que se construyan en las Áreas Cedidas a la Municipalidad (ACM), se ceñirán a las normas que para cada caso dicte la Municipalidad.

8.2.- Las áreas sociales y recreacionales serán para uso exclusivo de las familias que residen en los solares de las manzanas 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19.

8.3.- AREAS CEDIDAS AL MUNICIPIO (A.C.M)

Parques: Áreas Verdes

Manzana 1-4-7-8-10-12-14-16-18-19.

8.4.- En Caso de las mejoras construidas dentro de los ACM, y que requieran de mantenimiento, tales como clubes, piscinas, gimnasios, etc. Se podrá limitar el acceso a quienes no paguen las alcúotas o cuotas de mantenimiento de la infraestructura. Las ampliaciones, o mejoras que la comunidad o junta de vecinos decida realizar la o las ACM deberán ser aprobadas por el Gad de Durán.

8.5.- Los equipos de control en las garitas de entrada, el mobiliario de parques, áreas verdes, equipo motorizado, y otros servicios e instalaciones con que cuenta la urbanización, deberán ser cuidados por los empleados de la Junta de vecinos y los residentes y/o propietarios. En caso de percatarse de alguna anomalía o deterioro de las instalaciones, se deberá notificar a la oficina de la administración de la Junta de Vecinos.



8.6. - En caso de que se produzcan daños a instalaciones y otros servicios, pérdidas de equipos, y estos daños, se impute a uno o más residentes y/o propietarios, sus familiares, invitados o dependientes, deberá ser, el residente y/o propietario el responsable de realizar la reparación o reposición. Si el responsable, no cumpliera con la reparación o reposición en el plazo señalado por la administración de la Junta de vecinos, se procederá a poner en conocimiento de la autoridad competente el daño o pérdida causado, para la sanción correspondiente, sin perjuicio de acciones judiciales que pudieran iniciarse

ART. 9.- VIVIENDA MIXTA(VIVIENDA/COMERCIO).

Son las identificadas en el plano urbanístico con simbología y corresponden a los siguientes Lotes:

9.1.- LOTES VIVIENDA MIXTA. -

MZ N	SL N
9	29
9	30
9	31
9	32
11	29
11	30
11	31
11	32
12	13
12	14
12	15
12	16
13	29
13	30
13	31
13	32
14	13
14	14
14	15
14	16
15	29
15	30
15	31
15	32
16	13
16	14
16	15
16	16

9.2.- CUBIERTA:



Las viviendas mixtas que se desarrollen en los lotes dispuestos en el art 9.1, podrán tener una cubierta en fibrocemento, Steel panel o similar.

9.3.- ALTURA:

La altura máxima para Viviendas se regirá a lo indicado en:

- Art. 7.3.1.2, para viviendas mixtas de 1 planta
- Art. 7.3.2.2, para viviendas mixtas de 2 plantas.

9.4.- RETIROS DEL AREA COMERCIAL

- a) Frontal. - Sera de 2,00 metros, tanto en Planta baja como en Planta Alta.

Los lotes especificados en el art 9.1, dispondrán de 1 parqueo, que está ubicado frente a cada solar respectivamente, los cuales son de 6.00m x 2.50m, estos serán de uso privativo, es decir solo para el uso de su propietario. No es exigible una zona de estacionamiento dentro de los predios.

- b) Posterior. - Sera de 2,00 metros. Para Retiros mayores o iguales a 3 metros se permitirán ventanas bajas en Planta alta.

En planta baja no existe restricción de registro de vista por ventanería, conforme a lo indicado en el punto 11.2 del presente documento.

- c) Lateral 1. - Sera de 1,00 metros, prohibiéndose el registro de Vista. Para Retiros mayores o iguales a 3 metros se permitirán ventanas bajas en planta alta.

En planta baja no existe restricción de registro de vista por ventanería, conforme a lo indicado en el punto 11.2 del presente documento.

- g) Lateral 2. - Sera de 0,00 metros, es decir será adosada de un lado, prohibiéndose el registro de Vista.

En planta baja y planta alta no podrá ubicarse ventanas, boquetes o accesos.

- d) Volados. - Se prohíbe los volados en los solares medianeros y esquineros hacia el retiro frontal.

9.5.- Se permitirán actividades comerciales solamente en los lotes identificados.

9.6.- Estos comercios deberán cumplir con las reglamentaciones municipales sobre ocupación, ruido, recolección de desecho y obtención de permisos.

9.7.- Se prohíbe los comercios dentro de los ACM u otras áreas dentro del área habitacional del proyecto.

9.8.- CONDICIONES DE USO



Solo se permitirá actividades comerciales contempladas en el Cuadro de Compatibilidad de usos que se describe a continuación con un máximo del 25% del área de construcción, quedando expresamente indicado que los usos o actividades no contempladas en el mencionado cuadro, se consideran prohibidos.

Se prohíben las actividades de talleres, manufacturas, y almacenamiento de materiales inflamables.

Cualquier actividad que genere ruidos mayores a 55 dB, está prohibida, de igual manera cualquier tipo de olor fuerte que contamine el ambiente circundante.

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL PROYECTO VILLAS DE SANTAY				
USO RESIDENCIAL				
0	Vivienda			
USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS				
62108	Venta de Productos Agrícolas		62552	Librerías
			62559	Materiales eléctricos
62121	Confiterías		62560	Ventas suministro Computación
62122	Embutidos y fiambres		62575	Ópticas
62141	Heladería Pastelería		62578	Venta de productos veterinarios
62412	Calzado		63103	Fuente de soda
			62588	Venta de equipos de comunicación, teléfonos
62423	Prendas de Vestir (excepto calzado)		71912	Agencia de Turismo (venta de pasajes)
62534	Casa de música, instrumentos discos.		83288	Sociedades Civiles, compañías, consorcios, estudios jurídicos, etc.
62544	Farmacia		83289	Oficinas de profesionales
62455	Ferretería y utensilios para pintores y herramientas en general.		93316	Consultorios médicos
62547	Floristería		95911	Salones de cosmetología
62548	Joyería		95982	Copiadoras
62549	Juguetería		95984	Cyber
			95995	Modistos y Sastres
			96254	Peluquerías

ART. 10.- UBICACIÓN DE VIVIENDAS CON SERVIDUMBRE

ART.10.1.- UBICACIÓN DE VIVIENDAS

Las siguientes viviendas son las que tienen una servidumbre en sus predios en favor de los demás predios de la Urbanización Villas de Santay, por la ubicación de transformadores eléctricos, por lo que no podrán realizar nada en contra de la conservación o uso de dichos transformadores, permitiendo la entrada de trabajadores para la revisión, mantenimiento o reparación de los mismos. Dicha ubicación no impedirá o restringirá el buen uso del predio. (ver tabla 1 y tabla 2)

MANZANA	SOLARES	MANZANA	SOLARES	MANZANA	SOLARES
1	5	5	4	6	66
	6		5		73
2	2		12		74
	3		13		81
	10		20		82
	11		21		89
	17		28	90	
	18		29	7	1
	23	5	2		
24	6	9			
3	4	16	10		
	5	17	8	4	
	12	25		5	
	13	26		10	
	20	33	11		
	21	34	9	4	
	28	41		5	
29	42	12			
4	4	49		13	
	5	50		18	
	12	57		19	
	13	58	26		
		65	27		

Tabla 1.

MANZANA	SOLARES	MANZANA	SOLARES	MANZANA	SOLARES
10	4	13	18	17	4
	5		19		5
	10		26		12
	11		27		13
11	4	14	4		19
	5		5		20
	12		10	27	
	13		11	28	
	18	4	18	4	
	19	5		5	
	26	12		13	
27	13	15	13		
12	4		18	4	
	5		19	5	
	10		26	12	
	11	27	13		
13	4	16	4	19	4
	5		5		5
	12		10		12
					13
					18
					19
				26	



	13		11		27
--	----	--	----	--	----

Tabla 2.

ART. 11.- CONSIDERACIONES GENERALES DE ORNATO

Las condiciones generales de Ornato deberán responder a las siguientes exigencias:

11.1.- DE LOS CERRAMIENTOS

En las zonas residenciales se deberán utilizar en la construcción de cerramientos, materiales duraderos como muros de mampostería, rejas o cultivar cercas vivas sin sobrepasar la línea de lindero.

Bajo ninguna circunstancia se podrá afectar las paredes perimetrales de la urbanización para pasos vehiculares o peatonales.

Los Cerramientos esquineros o laterales de la vivienda serán de bloque y podrán ser pintados o cubiertos de hiedra o alguna vegetación que no afecte al vecino o al cerramiento.

Sobre los muros perimetrales de la urbanización se permitirá colocar objetos cortantes, cercos eléctricos, etc.

11.1.1 CERRAMIENTO LATERAL Y POSTERIOR.

Se permitirá cerramiento hasta 2,40 mts, de altura, podrán ser de bloque o ladrillo por lo menos revocado.

Las Paredes de cierre entre los cerramientos laterales y las edificaciones deberán estar retiradas al menos 0.60 metros de la línea frontal de construcción.

11.1.2 CERRAMIENTO FRONTAL.

No se permitirá por ningún concepto los cerramientos frontales en los predios de las viviendas.

11.1.3 CERRAMIENTO ZONAS DE SERVICIO COMUNAL

Se permitirán cerramiento de máximo 1.60 metros.

11.2. REGISTRO DE VISTA. -

No se permitirá registro de vista a solares colindantes. Para Ventanas en segunda planta que estén a menos de 3 metros del lindero serán arenadas o con un antepecho mínimo de 1,70 metros, para evitar registros de vista a solares vecinos.



11.3. LUZ Y VENTILACION.

Todo espacio habitable será ventilado e iluminado en forma natural, esto es, recibirá luz y aire desde el exterior directamente.

11.4. DE LOS LETREROS Y CARTELES.

A fin de mantener el carácter estrictamente residencial, no se podrán utilizar letreros, carteles, en ningún sitio público o que esté a la vista pública en los sectores residenciales del Proyecto VILLAS DE SANTAY.

ART. 12.- DE LA DIVISION DE SOLARES.

12.1.- No se permitirá la división de solares.

12.2.- No se podrá utilizar ningún solar como servidumbre de acceso a otro adyacente.

12.3.- No se permitirá la división de villas, para crear dos departamentos o habitaciones de alquiler.

ART. 13.- UNIFICACION O FUSION DE SOLARES.

13.1.- En el caso de que existan propietarios de dos o más solares, se podrá edificar la vivienda de tal manera que la densidad resultante sea igual a la suma de la densidad de los solares integrados.

ART. 14.- DE LOS MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.

14.1.- Se permitirán exclusivamente edificaciones con estructuras de hormigón armado o de hierro, las paredes exteriores de bloques de cemento o arcilla, pudiendo ser también de ladrillo de arcilla. El piso será de concreto. Las mismas que deberán ser sismorresistentes y cumplir con la normativa vigente y aplicable.

14.2.- Por ningún concepto tanto la estructura como las paredes exteriores podrán ser de madera, caña o material de fácil combustión.

14.3.- Los materiales como: madera y similares podrán utilizarse como elementos complementarios y secundarios sin que formen parte integral de elementos de la estructura.

14.4.- Antes de la construcción de cualquier edificación de aumento o remodelación en las ya existentes, requerirá el permiso de edificación otorgado por la Dirección de Planeamiento Urbano del GAD Municipalidad de DURÁN.



14.5.- El propietario deberá entregar a la Administración de la Junta de vecinos, un listado del personal de obreros que trabajaran en la construcción de la ampliación, con nombres, apellidos completos y número de cédula; además, deberá solicitar los permisos de ingreso respectivos para los trabajadores. Los trabajadores que adulteren cambien, falsifiquen, copien, presten a otra persona, o alteren de alguna manera los permisos de ingreso, serán impedidos que ingresen a la urbanización; y, la Administración de la Junta de vecinos se reserva el derecho de seguir acción legal por esas irregularidades;

14.6. - El obrero no podrán laborar sin camisa; no podrá deambular por la urbanización, deberá permanecer en su lugar de trabajo; no está permitido a los obreros organizar juegos deportivos en las calles o solares de la urbanización.

14.7. - El constructor deberá instalar una letrina para sus obreros, retirada esta un mínimo de un metro de la acera, conectándola adecuadamente al sistema de canalización de aguas servidas; de igual manera, debe crear espacios cubiertos para el aseo personal dentro de la construcción.

14.8. - Los obreros deberán comer dentro de la construcción. No podrán existir comedores fuera de la construcción.

14.9. - Al terminar la jornada, los obreros tendrán la obligación de la salir de la urbanización, a más tardar a las 17: 30 de lunes a viernes, y los días sábados a más tardar a las 13h:30. La reincidencia de esta falta significará la prohibición definitiva de ingreso de dicho personal.

ART. 15.- DE LA UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y/O PRIVADAS. -

15.1.- Queda prohibido el aparcamiento sobre las aceras, igualmente no podrá modificar las alturas ni alterar el diseño de las mismas, ni tampoco podrán destruirse los bordillos por ningún motivo.

15.2.- Queda prohibido la preparación de hormigón en las vías y aceras; así como cualquier acción que conlleve al deterioro de éstas.

15.3.- No se permitirá por ningún concepto el cierre de las calles internas (VEHICULARES Y PEATONALES), plazas, parques, aceras, etc., por constituir bienes de uso público.

ART. 16.- DEL ASEO URBANO. -

16.1.- Salvo que se especifique en el reglamento disposiciones específicas referentes al tema, el mantenimiento del aseo de las calles, avenidas, plazas, etc., se sujetará a lo prescrito para dichos temas en la Ordenanza y en el *Reglamento de Aseo de Calle y Recolección de Basura*.



16.2.- La basura debe estar contenida en fundas plásticas cerradas, debe colocarse en las veredas, o en los sitios señalados para ese efecto, en los días y horarios determinados por la empresa que realiza la recolección. Está prohibido sacar la basura fuera de esos horarios, ya que eso produce contaminación, mal aspecto, falta de higiene y va en detrimento del ornato de la urbanización.

16.3.- Esta prohibido colocar basura, materiales de construcción y desechos de cualquier clase, en los solares vacíos, veredas, vía pública, callejones peatonales, áreas verdes, en el interior de los parques, parterres o en cualquier otro sitio público.

16.4. - Es obligación y responsabilidad de los residentes y/o propietarios realizar el desalojo de materiales de construcción, desechos, ramas, etc. y demás materiales que normalmente no son recogidos por la empresa que presta el servicio de recolección de basura. De igual manera, les corresponde y son responsables de la limpieza de hojas, ramas de plantas o árboles localizados en esos sitios. Se debe evitar en lo posible, que esos desechos se dispersen y afecten las viviendas, veredas, parterres y alcantarillas de los vecinos.

16.5. - Esta prohibido quemar o prender fuego a los matorrales, ramas, árboles, basura o cualquier otro desperdicio, que se encuentren en los solares vacíos o en cualquier otro espacio de la urbanización. El residente es el responsable de realizar el desalojo de estos desperdicios, o podrá notificar a la Administración para coordinar el desalojo.

16.6.- El residente y/o propietario tiene que esmerarse, por razones obvias, de mantener en buenas condiciones su vivienda y por el buen cuidado de las aceras y parterres No podrá mantener permanentemente bienes muebles sobre las aceras o soportales de su predio, que no guarden relación con dichas áreas, que no pueden ser utilizadas de ninguna manera como bodegaje.

ART. 17.- DEL SANEAMIENTO AMBIENTAL.

17.1.- Queda terminantemente prohibido a todos los propietarios, realizar actividades que impliquen la producción de desechos del tipo orgánico (basura, desperdicios, etc.) en forma incontrolada, de tal manera que contaminen los elementos naturales básicos tales como el aire, agua, etc.

17.2.- A fin de contribuir con el embellecimiento Urbanización y el Saneamiento Ambiental, los propietarios de cada solar estarán en la obligación de mantener un espacio de siembra de plantas y arbustos en los retiros frontales de sus propiedades.

De ningún modo se permitirá perjuicios en los elementos constructivos urbanísticos a las propiedades vecinas.



17.3.- El servicio particular de drenaje de aguas servidas y aguas lluvias, de cada edificación o solar, debe conectarse a la red instalada en esta Urbanización.

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

17.5.- Cualquier reforma a la presente reglamentación deberá ser aprobada por la Dirección de Planeamiento Urbano del GAD Municipalidad de DURÁN, y en caso existiere, por la Junta de vecinos de la urbanización Villas de Santay.

17.6.- Así mismo, queda establecido que el Proyecto Urbanístico "VILLAS DE SANTAY", se sujetarán a las Ordenanzas que Regulan Los Desarrollos Urbanísticos, así como sus reformas, aprobada por el Concejo Cantonal de DURÁN. Se sujetará así mismo a las leyes, reglamentos y ordenanzas aplicables y vigentes.

17.7.- Los artículos que reglamentan los usos de suelo y edificaciones deben incluirse en las escrituras correspondientes a cada solar.

ART.18.- DE LA CONVIVENCIA. –

18.1.- Para precautelar la seguridad de los habitantes y de la urbanización, el ingreso vehicular a esta se hará pasando por el sistema de control de "Garita".

18.2.- Los vehículos circularan a una velocidad máxima de 20 km/h. No es permitido por ningún concepto que permanezcan en las calles interiores de la urbanización vehículos de carga, camiones, buses, volquetas, etc. Salvo el tiempo necesario para carga y descarga.

18.3.- No podrán circular ninguna clase de vehículos que produzcan ruidos producidos por escapes libres, silenciadores defectuosos, o produzcan sonidos que molesten a los residentes.

18.4.- Los propietarios de los terrenos e inmuebles de la Urbanización están obligados a mantener sus propiedades limpias de monte, maleza, desperdicios, etc.

18.5.- Los residentes y/o propietarios deben someterse a los sistemas de seguridad que se establezcan en la urbanización, obligándose a satisfacer los gastos que demanden el mantenimiento de los sistemas antedichos, así como el mantenimiento de las áreas verdes, club social, canchas deportivas y la cerca frontal de la urbanización, todo lo cual será incluido dentro del pago de las expensas de la urbanización.

18.6 - Los residentes y/o propietarios deberán cuidar que en las fiestas particulares que se realicen en sus domicilios, se observe el mayor cuidado para no perturbar la tranquilidad de los vecinos; por lo tanto, el volumen de la música deberá ser discreto, de manera que no se contraríen las Ordenanzas Municipales que están relacionadas con la contaminación ambiental por ruidos; procurar que los invitados permanezcan dentro de la residencia en que se celebra la fiesta y no en la calle y veredas; evitar algazaras,



discusiones agresivas y reyertas en las áreas públicas, evitar que los vehículos de invitados invadan el parqueo de los vecinos o se suban a veredas y parterres; El residente y/o propietario no podrá realizar, festejos con cohetes, fuegos artificiales y demás artefactos explosivos y ruidosos. En general deberá abstenerse de realizar cualquier acto que perturbe la tranquilidad de los vecinos, el decoro, la seguridad de estos y la salubridad de la urbanización. Está prohibido realizar cualquier tipo de trabajo de construcción, antes de las 08H:00 ni pasadas las 16H:00 de lunes a viernes y sábados hasta las 13h00. Esta actividad de ninguna manera podrá efectuarse los días domingos o días festivos.

18.7.- Los residentes y/o propietarios que tengan animales, mascotas dentro de sus residencias, deben procurar que estas no alteren la tranquilidad de sus vecinos. Los dueños o los responsables de las mascotas deberán mantenerlos dentro de sus hogares, cumplir con los regímenes de vacunas y mantenerlos en buen estado de salud e higiene.

18.8.- Al sacar a pasear a las mascotas por las calles de la urbanización y espacios públicos, estos deben ir con su respectivo collar de identificación y sujeto con correa; la persona que realiza esta labor, debe llevar consigo los implementos necesarios, para recoger los excrementos y otros desechos que generen estos animales y disponer de ellos sanitariamente;

18.9.- Se prohíbe mantener como mascotas especies silvestres o en peligro de extinción; así como, molestar o causar daño a las aves en general, iguanas, etc., y cualquier otro animal que se encuentre en árboles, parques, áreas verdes, vía y áreas públicas; La administración de la junta de vecinos estará autorizada a detener animales que deambulan libremente por la urbanización, sin sus dueños o responsables. Si esto sucede se procederá a localizar a sus propietarios, si es posible, caso contrario se los entregará a la autoridad competente o institución protectora de animales.

ART.19.- DE LAS CANCHAS DEPORTIVAS Y AREAS DE RECREACION. –

19.1.- Las canchas y demás áreas deportivas serán utilizadas exclusivamente por los propietarios de viviendas, por sus hijos o sus invitados, siempre que estos últimos se encuentren en compañía de uno de los primeros.

19.2.- Los propietarios, sus hijos o sus invitados para hacer uso de las canchas deportivas, la zona de equipamiento urbano o el club social y sus instalaciones deberán estar al día en el pago de las expensas o cuotas a la entidad administradora de la urbanización o club social, así como cumplir con todas las normas deberes y obligaciones que emanan del presente reglamento interno, normas de construcción y servidumbre voluntarias.



Art.20.- DEL REGISTRO Y PAGO DE CUOTAS

20.1. - Es obligación de todo residente y/o propietario, registrarse en la administración de la Junta de vecinos de la urbanización, facilitando su nombre y apellido completo, así como el de sus familiares; dirección de residencia, teléfono y demás documentos que evidencien la propiedad, arrendamiento o comodato del bien inmueble.

20.2. - Es deber de cada uno de los residentes y/o propietarios de la urbanización "VILLAS DE SANTAY", el pago completo y oportuno de las cuotas de conservación y mantenimiento, esta cuota sirve para financiar la seguridad; mantenimiento de equipos e implementos en las puertas de entrada y salida; mantenimiento de equipamiento de los guardias; remuneraciones del personal administrativo, guardias y jardineros; pago de servicios básicos, etc.

20.3. - El pago de la cuota se iniciará al momento de la firma del contrato de compraventa y/o entrega de obra de una villa. El pago completo y oportuno de la cuota debe hacerse hasta la primera quincena de cada mes.

20.4. - El pago de la cuota de conservación y mantenimiento, es un deber obligatorio también para clubes sociales, escuelas, colegios, locales comerciales y demás negocios establecidos en la urbanización.

20.5. - La cuota mensual de mantenimiento y conservación, podrá incrementarse anualmente, en función de la necesidad y/o el aumento de costos por los servicios de la urbanización. También podrá incrementarse cuotas extraordinarias, en caso de que la urbanización se vea obligada a realizar gastos no previstos; estos gastos deben ser analizados y explicados por el Directorio de la Junta de vecinos. La aceptación de este incremento debe ser aprobado por los residentes y/o propietarios, en una Asamblea General Extraordinaria convocada para el efecto.

ART. 21.- DE LA ADMINISTRACIÓN

Funciones generales de la Administración. -

21.1.- El Directorio de la Junta de vecinos, contará con una oficina Administrativa, la misma que estará localizada dentro del perímetro de la urbanización. El encargado de la oficina es el Administrador, quien es nombrado por el Directorio de la Junta de vecinos. Al Administrador le asistirá una secretaria, una contadora y un recaudador-mensajero, cuando amerite. La contadora será la encargada de la operación contable de la Tesorería y de reportar o presentar ante los organismos respectivos las declaraciones que se requieran.

21.2- La Administración de la urbanización, se encargará, entre otros aspectos de: a) la supervisión y ejecución de las labores diarias del personal de empleados de seguridad y jardinería; b) vigilar se cumpla con la limpieza y mantenimiento de parques, calles y veredas, garitas e instalaciones; c) canalizar y/o coordinar las inquietudes, denuncias de



los residentes y/o propietarios, que tenga que ver con la seguridad, conservación y normas de convivencia de la urbanización; d) coordinar y/o solicitar a las autoridades de Policía Nacional, Comisión de Tránsito, Municipio de Durán, EMAPAD, CNEL o cualquier otra entidad, el apoyo para poder ejercer los controles de seguridad y se cumplan las normas de convivencia en la urbanización.

21.3.- La Administración realizará la recaudación y cobranza de las cuotas mensuales de mantenimiento, así como cualquier otra cuenta que surja de la relación entre residentes y/o propietarios y la Junta de vecinos de la urbanización.

21.4.- Los residentes y/o propietarios, dueños de locales comerciales y de servicios, pueden concurrir a la oficina Administrativa, a horas laborables, cuando requieran tratar cualquier asunto relacionado con la urbanización y/o manifestar inquietudes y sugerencias.

ART.22.- DE LA ENTRADA DE LOS RESIDENTES

22.1. - Para precautelar la seguridad de los habitantes de la urbanización VILLAS DE SANTAY, es obligación del residente y/o propietario, realizar el ingreso y salida en su vehículo por la puerta de acceso controlada; para ello, es necesario que adquiera la tarjeta magnética que se utiliza para abrir y cerrar la barrera electrónica instalada en esa puerta.

22.2. - Es obligación del residente y/o propietario, identificar a su vehículo con el sticker en el parabrisa, o portar el carnet que lo identifique como tal. La identificación del vehículo y de las personas que van en él, permite al personal de seguridad de la urbanización, efectuar el control necesario para prevenir ingresos indebidos y posibles actos delictivos.

ART. 23.- DE LA ENTRADA DE VISITANTES Y PARTICULARES. -

23.1. - El vehículo del visitante, sea este familiar, amigo, o taxi, puede ingresar y salir únicamente por la barrera de visitas. El conductor del vehículo visitante debe presentar su identificación para que los guardias hagan el registro respectivo de sus datos y los del vehículo, debiendo indicar el nombre del residente adonde se dirige. Se puede requerir además la identificación de algún ocupante, especialmente cuando el visitante llega en taxi amarillo, en taxi ejecutivo, o en Uber, Cabify o similares.

23.2. - Al salir, el vehículo del visitante, podrá ser detenido momentáneamente a discreción del personal de seguridad de la urbanización y/o de la Policía Nacional, para una revisión de rutina del interior del vehículo, que incluye la cajuela del mismo. Para lo cual, el residente y/o propietario debe advertir al visitante sobre esta medida de control.



23.3. - Los expresos escolares, vehículos con materiales de construcción, los que hacen entregas de mercaderías, vehículos de constructores, camiones de carga, les está permitido el ingreso y salida únicamente por la barrera de visitas. Estos pueden ser, también, objetos de una revisión de control por el personal de seguridad de la urbanización.

ART. 24.- DE LOS EMPLEADOS DOMESTICOS Y PARTICULARES

24.1.- El empleado doméstico, jardinero doméstico, obrero de construcción, empleados particulares, guardias particulares, etc., que prestan servicios a residentes y/o propietarios, constructores y demás organizaciones que se encuentran dentro de la urbanización, pueden ingresar únicamente por la barrera y/o puerta peatonal designada para tal efecto. Previamente y con el debido tiempo, se deberá tramitar por escrito, obligatoriamente, el registro de estos trabajadores en la oficina de la Administración de La Junta de vecinos, para que se les pueda otorgar un carnet de identificación o permiso respectivo de circulación. Igualmente, es obligatorio reportar a la Administración de la Junta de vecinos, cuando el trabajador deja de laborar para proceder a dar de baja el carnet o permiso;

24.2. - Todos los trabajadores señalados en el numeral 23.1 están obligados a identificarse cuando el personal de seguridad de la urbanización o de la Policía Nacional lo requiera, y deben permitir que revisen cualquier paquete, herramientas, bolsos, utensilios, mochilas, etc., que porten al momento de ingresar o retirarse de la urbanización, o mientras circulen por la misma.

24.3. - El residente y/o propietario puede recoger a sus empleados, sólo, por la puerta señalada por la Junta de vecinos para el ingreso de estos.

24.4. - Es obligación del residente y/o propietario, reportar el vehículo que va a salir o ingresar a la urbanización con alguna carga: mobiliario, equipos, etc.; este vehículo no puede ingresar o salir sin la autorización expresa del residente.

24.5. - Si alguna persona debe ingresar a realizar entregas de productos y alimentos no preparados, encomiendas, encargos, etc., debe justificar la razón de su presencia, y el residente y/o propietario debe comunicar a la Administración de la Junta de vecinos al respecto. Se deberá verificar que esta persona, una vez que cumpla su cometido se retire de la urbanización.

24.6. - El residente y/o propietario, que solicita a una persona que concurra a su domicilio, deberá cumplir con el registro de esa persona en la oficina de la Administración de la Junta de vecinos, y deberá ser responsable del comportamiento de dicho trabajador, o visita, dentro de la urbanización, y cerciorarse que una vez que cumpla su cometido se retire de la urbanización.



VILLAS DE SANTAY

24.7. - Cuando un empleado doméstico, trabajador, obrero, etc., haya sido despedido o retirado por cometer actos indebidos o delictivos, se debe reportar a la Administración de la Junta de vecinos. De esta manera, la Administración tendrá los justificativos y el soporte necesario para la prohibición de ingreso a la urbanización de esa persona.

ART. 25.- DE LOS CASOS ESPECIALES. -

25.1.- Las edificaciones a realizarse en solares en pendiente deberán respetar la topografía natural del terreno, adaptándose en forma ordenada al perfil natural del mismo, para lo cual el diseño arquitectónico deberá contemplar la construcción en terrazas.

25.2.- En los retiros colindantes con los terrenos vecinos no podrá realizarse movimientos de tierra con maquinarias, ya que al hacerlo se debilita, para la adaptación del nivel original en el lindero con el vecino al de la nueva edificación se lo hará en forma escalonada.

25.3.- Todo talud vertical deberá ser protegido por un muro resistente al empuje resultante del relleno a colocar entre éste y el corte, y además contará con un sistema de drenaje y relleno que garantice la evacuación del agua.

25.4.- Para los casos que existan tuberías, para cuyo trazado demanda la servidumbre de solares vecinos, debe observarse el retiro mínimo que establece la normativa aplicable desde cualquier elemento de la edificación, principalmente en la zona de cimientos; deben precautelarse, además, las condiciones adecuadas de mantenimiento y el fácil acceso para eventuales revisiones.