

REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN "PUERTO AZUL", GUAYAQUIL-ECUADOR.

CAPÍTULO UNO.- DE LA SEGURIDAD

ARTÍCULO UNO.- De la entrada de los residentes.-

1.1.- Para precautelar la seguridad de los habitantes de la urbanización Puerto Azul, es obligación del residente y/o propietario, realizar el ingreso y salida en su vehículo por la **puerta # 1**; para ello, es necesario que adquiera la tarjeta magnética que se utiliza para abrir y cerrar la barrera electrónica instalada en esa puerta. Respecto de las otras puertas **2** y **3**, el Comité comunicará mediante boletines y señalizaciones, el servicio de entrada y salida que estas brindaran a residentes y visitantes;

1.2.- 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 el, permite al personal de seguridad de la urbanización, efectuar el control necesario para prevenir ingresos indebidos y posibles actos delictivos; y,

1.3.- El residente y/o propietario son los únicos que pueden ingresar o salir caminando por las puertas de la Urbanización. Para lo cual deben identificarse con el carnet que los acredite como tales; de otra manera no se permitirá el tránsito peatonal por dichas puertas.

ARTÍCULO DOS.- De la entrada de visitantes y particulares.-

2.1.- El vehículo del visitante, sea este familiar, amigo, o taxi, puede ingresar y salir únicamente por la puerta que el Comité designe. 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 o en taxi ejecutivo;

2.2.- 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. Para lo cual, el residente y/o propietario debe advertir al visitante sobre esta medida de control; y,

2.3.- 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 puerta que el Comité designe. Estos pueden ser, también, objetos de una revisión de control por el personal de seguridad de la urbanización.

ARTÍCULO TRES.- De los empleados domésticos y particulares.-

3.1.- El empleado doméstico, jardinero domestico, obrero de construcción, empleados particulares, guardias particulares, etc., que prestan servicios a residentes y/o propietarios, dueños de negocios, clubes, instituciones educativas y religiosas, constructores y demás organizaciones que se encuentran dentro de la urbanización, pueden ingresar **únicamente** por la puerta 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 del Comité, para que se les pueda otorgar un carnet de identificación o permiso respectivo de

circulación. Igualmente, es obligatorio reportar a la Administración del Comité, cuando el trabajador deja de laborar para proceder a dar de baja el carnet o permiso;

3.2.- Todas los trabajadores señalados en el numeral 2.1 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;

3.3.- El residente y/o propietario puede recoger a sus empleados, **sólo**, por la puerta señalada por el Comité para el ingreso de estos;

3.4.- 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;

3.5.- 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 del Comité al respecto. Se deberá verificar que esta persona, una vez que cumpla su cometido se retire de la urbanización;

3.6.- El residente y/o propietario, que solicita a una persona que concurra a su domicilio, para lavar vehículos o realizar otras actividades que sean complementarias a las del servicio doméstico o labores similares, deberá cumplir con el registro de esa persona en la oficina de la Administración del Comité, y deberá ser responsable del comportamiento de dicho trabajador dentro de la urbanización, y cerciorarse que una vez que cumpla su cometido se retire de la urbanización; y,

3.7.- Cuando un empleado doméstico, trabajador, obrero etc., haya sido despedido por cometer actos indebidos o delictivos, se debe reportar a la Administración del Comité, adjuntando copia de la denuncia, fotos o cualquier otro documento que evidencie o certifique de los actos cometidos. De esta manera, la Administración tendrá los justificativos y el soporte necesario para la prohibición de ingreso a la urbanización de la persona imputada en esos actos.

ARTÍCULO CUATRO.- Intervención y apoyo de autoridades de control.-

4.1.- La Policía Nacional y la Comisión de Tránsito del Guayas, realizará rondas y patrullajes periódicos dentro de la urbanización, para precautelar la seguridad de los residentes, y evitar que se afecte la integridad de personas, vehículos y propiedades;

4.2.- La velocidad máxima de circulación de los vehículos en la urbanización es de 30 Km. por hora. No podrán circular dentro de la urbanización ninguna clase de vehículos que produzcan ruidos exagerados por sus escapes libres, cláxones, silenciadores defectuosos, o que ocasionen sonidos que perturben y molesten a los residentes;

4.3.- Los menores de edad no pueden manejar cualquier clase de vehículo motorizado dentro de la urbanización. Esta prohibido recibir o dar clase de manejo en las calles de la urbanización.

Los menores de edad, que no porten el permiso respectivo para conducir, emitido por la Comisión de Tránsito, deben evitar manejar vehículos motorizados de ningún tipo. Esta prohibido recibir o dar clase de manejo en las calles de la urbanización;

4.4.- Todos los residentes y/o propietarios, dueños de negocios, empleados, trabajadores, visitantes, etc., deben someterse y colaborar con los sistemas de seguridad que se implementen en la urbanización.

4.5.- El Comité de Residentes de Puerto Azul, esta facultado para delegar en su totalidad o en parte, el control de la seguridad en la urbanización, y solicitar a las autoridades de Policía Nacional y Comisión de Tránsito el apoyo necesario para poder ejercer los controles respectivos. De igual manera, podrá implementar los cambios que

sean pertinentes en este Reglamento y en demás procedimientos o normas para mejorar la seguridad de la urbanización; y,

4.6.- Por principio la condición de residente y/o propietario no lo sitúa por encima de la ley; al contrario, le obliga más el respeto a la ley, y el debido cumplimiento de las normas y reglamentos.

Por lo tanto, la Administración del Comité, tiene capacidad para denunciar y/o notificar cualquier irregularidad que atente y afecte las disposiciones legales vigentes, que garantiza la seguridad del ciudadano;

**CAPÍTULO DOS.-
DE LA CONVIVENCIA**

ARTÍCULO CINCO.- De la contaminación ambiental por ruidos y perturbación de la tranquilidad de los residentes.-

5.1.- 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 algarazas, discusiones agresivas y reyertas en las áreas publicas, evitar que los vehículos de invitados invadan el parqueo de los vecinos o se suban a veredas y parterres;

5.2.- 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;

5.3.- Esta prohibido realizar cualquier tipo de trabajo de construcción, antes de las 08H:00 ni pasadas las 16H:00 de lunes a viernes y el sábado a las 13h00 Esta actividad de ninguna manera podrá efectuarse el día domingo o día festivo;

ARTÍCULO SEIS.- De la tenencia y cuidado de animales y mascotas.-

6.1.- 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 regimenes de vacunas y mantenerlos en buen estado de salud e higiene;

6.2.- 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;

6.3.- 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 publicas;

6.4.- La Administración del Comité esta 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;

6.5.- Los entrenadores de perros deben cumplir las mismas obligaciones que los residentes para el manejo y paseo de las mascotas por las vías y áreas públicas. Cuando los perros vayan a recibir entrenamiento, los propietarios de estos, deberán inscribir a los entrenadores en la oficina de la Administración. Deberán entregar copia de cedula de ciudadanía y record policial del entrenador; así mismo, deberán comunicar el termino de la prestación del servicio que haya brindado este.

La Administración se reserva el derecho de denunciar a las autoridades competentes, la violación de las Normas u Ordenanzas Municipales que regulan el manejo y cuidado de las mascotas y de cualquier otro tipo de animal.

ARTÍCULO SIETE.- De la basura y materiales de construcción.-

7.1.- 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. Esta 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;

7.2.- 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; y,

7.3.- 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

7.4.- 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.

7.5.- 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.

La Administración se reserva el derecho de denunciar a las autoridades Municipales la infracción y violación de las Normas u Ordenanzas Municipales que regulan el manejo y horario de la basura.

ARTÍCULO OCHO.-Del cuidado de las instalaciones de la urbanización.-

8.1.- 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 del Comité 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;

8.2.- En caso que se produzcan daños a instalaciones y otros servicios, pérdidas de equipos, y este daño, 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 cumpliere con la reparación o reposición en el plazo señalado por la Administración, se procederá a poner en conocimiento de la autoridad competente el daño o pérdida causado, para la sanción correspondiente.

CAPÍTULO TRES.-

DEL REGISTRO DE RESIDENTES Y PAGO DE LAS CUOTAS DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO

ARTÍCULO NUEVE.- Del registro y pago de cuotas.-

9.1.- Es obligación de todo residente y/o propietario, registrarse en la Administración del Comité 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;

9.2.- Es deber de cada uno de los residentes y/o propietarios de la urbanización " Puerto Azul", 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 y combustible de motos para movilización de los guardias; remuneraciones del personal administrativo, guardias y jardineros; pago de servicios básicos, etc.;

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

9.4.- 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;

9.5.- 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 del Comité. La aceptación de este incremento debe ser aprobado por los residentes y/o propietarios, en una Asamblea General Extraordinaria convocada para el efecto.

CAPÍTULO CUATRO.-

DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO DIEZ.- Funciones generales de la Administración.-

10.1.- El Directorio del Comité de Residentes, 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 del Comité. Al Administrador le asistirá una secretaria, una contadora y un recaudador-mensajero. La contadora será la encargada de la operación contable de la Tesorería;

10.2.- 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 Guayaquil, Interagua, CNE o cualquier otra entidad, el apoyo para poder ejercer los controles de seguridad y se cumplan las normas de convivencia en la urbanización; y,

10.3.- 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 el Comité de la urbanización.

10.4.- 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.

**CAPÍTULO CINCO.-
NORMATIVA PARA CONSTRUCCIONES**

ARTÍCULO ONCE.- Generalidades.-

11.1.- Para precautelar el descanso y la tranquilidad de los residentes, los días domingos y feriados, no se permite laborar en las construcciones. El horario de trabajo es de lunes a viernes entre las 08h:00 y las 16h:00; y, los sábados entre las 09h:00 y las 13h:00;

11.2.- El constructor y/o propietario debe respetar el Reglamento de construcción y usos de suelo de la urbanización, emitido por la Municipalidad de Guayaquil. Por lo que está prohibido levantar o tumbar muros o hacer reformas en las viviendas sin el permiso correspondiente. Además debe respetar y cumplir con el Reglamento Interno de la urbanización en todos y cada uno de sus puntos;

11.3.- Previo el inicio del proceso de construcción, se debe presentar en las oficinas de la Administración, un juego de planos arquitectónicos y fotocopia del permiso de construcción otorgado por la Municipalidad de Guayaquil.

El constructor está obligado a colocar un cerramiento provisional o definitivo en la parte frontal del terreno, y también colocar las toldas de protección hacia los costados y la parte posterior, para evitar el registro, y las molestias de traslado de polvo y materiales hacia los vecinos.

El propietario de la obra deberá estar al día en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de conservación y mantenimiento de la urbanización.

11.4.- Para la implementación de servicios básicos: agua potable, energía eléctrica, telefonía, los propietarios y/o constructores obtendrán las autorizaciones correspondientes y entregarán copias de dichos documentos a la Administración. No se permitirán conexiones clandestinas, y de descubrirlas, la Administración está obligada a denunciarlas.

ARTÍCULO DOCE.- Materiales de construcción y desalojo de desechos

12.1.- El ingreso y/o de materiales, desalojo de desechos, se efectuará por la puerta de ingreso # 2, en los siguientes horarios: de lunes a viernes de ~~07h~~ 00 a ~~16h~~ 00; los sábados de 09h: 00 hasta las 13h:00.

El desalojo de los desechos deberá realizarse semanalmente; y, cuando se efectúen estos, es responsabilidad del constructor cuidar que las volquetas u otro vehículo utilizado, no rieguen el material y/o desechos en las calles de la urbanización. Además, cuando se desee sacar materiales de construcción fuera de la urbanización, el constructor debe entregar una orden escrita del propietario, autorizando la salida en la puerta #2;

12.2.- Los materiales: arena, piedra, cascajo, bloques, cañas, madera, hierro, etc., deberán ser almacenados dentro del área de construcción. No se permitirá el almacenamiento de materiales en solares vacíos colindantes, ni en aceras; salvo autorización escrita del dueño del solar colindante. Si por motivo de desembarco de materiales, se lo hiciera en solares vacíos, estos deberán ser colocados dentro del área del solar en construcción antes de terminar la jornada de trabajo;

12.3.- Está prohibido preparar hormigón en las calles, avenidas, parterres, aceras. Los desperdicios de los materiales de construcción deberán ser acumulados dentro del solar en donde se realiza la construcción;

12.4.- Será obligación del constructor mantener limpia el área correspondiente al frente de su construcción. Los constructores que permitan a sus trabajadores arrojar basura, desechos, desperdicios en solares colindantes, serán notificados por la Administración por una sola ocasión, dando un plazo de 24 horas para que se proceda a la limpieza del área afectada.

La Administración impedirá la entrada de los trabajadores, en caso de que no se mantenga limpia el área del solar en construcción o no se acaten las disposiciones del presente Reglamento;

12.5.- Una vez concluida una obra, el constructor deberá solicitar al Comité una carta de aceptación, la misma que servirá para el trámite de inspección final en la Municipalidad; de igual manera, el responsable de la obra o el propietario, deberá verificar que los guardianes abandonen el lugar de la obra, con el fin de evitar la permanencia ilegal dentro de la urbanización de estas personas.

ARTÍCULO TRECE.- Del personal de construcción.-

13.1.- El constructor y/o propietario deberá entregar a la Administración de la urbanización, un listado del personal de obreros que trabajaran en la construcción, 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, el Comité se reserva el derecho de seguir acción legal por esas irregularidades;

13.2.- 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;

13.3.- 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;

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

13.5.- Al terminar la jornada, los obreros tendrán la obligación de salir de la urbanización, a más tardar a las 16h: 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.

ARTÍCULO CATORCE.- De los guardianes de la construcción.-

14.1.- El constructor deberá contar con un guardia para su obra. El guardián vivirá dentro de la caseta con su familia: mujer e hijos menores de edad. No se permite la tenencia de animales y/o mascotas a los guardianes de la construcción;

14.2.- La caseta de materiales y guardianía deberá estar retirada mínimo un metro de la acera y debidamente cubierta. La caseta y letrina deberán estar en el solar correspondiente a la construcción.

ARTÍCULO QUINCE.- De la resolución de las controversias originadas por la aplicación del presente reglamento.-

Las controversias que pueda suscitarse por la interpretación, ejecución o infracción al presente Reglamento Interno, serán conocidas y resueltas por parte de cualquiera de los árbitros que para el efecto designe la Cámara de Comercio de Guayaquil, de conformidad al trámite establecido en la Ley de Mediación y Arbitraje Comercial

===== O =====