



MANUAL DE CONVIVENCIA URBANIZACIÓN “ALAMEDA DEL RIO”

El objeto primordial de estas normas es armonizar la vida en común de los propietarios, inquilinos, familiares e invitados de la urbanización “Alameda del Rio”, dentro de las normas de educación, respeto, colaboración, cordialidad, moralidad y buenas costumbres. La convivencia debe ser regulada de modo general por el principio de que “los derechos de los propietarios terminan cuando comienzan los de la comunidad”, siendo estos superiores a los fines particulares de cada quien, en cuanto a:

CAPITULO I. LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Art 1. Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los propietarios son todos los enunciados en las Normas de Convivencia y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Art 2. Éste manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la urbanización.

Art 3. El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de las áreas comunes de la urbanización, con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la comunidad.

Art 4. Los propietarios, quien lo represente o sustituya, está obligado a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado.

Art 5. Todo propietario se hará responsable por los daños que cause él, sus invitados, arrendatarios, personal contratado o cualquier otra persona al que él le autorizara el acceso, a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

Art 6. La Administración le hará entrega a cada propietario del Manual de Convivencia y se dejará constancia escrita del recibido del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada propietario se hará responsable de la entrega de las Normas, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.

CAPÍTULO II. PARQUEO DE VEHICULOS

Art 7. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de la propiedad. Por lo que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad

a. Los visitantes pueden usar el espacio del propietario o en la vía principal de la urbanización.

Art 8. Todo propietario, arrendatarios y/o visitantes debe respetar las señales de tránsito que se encuentren colocadas y demarcadas en la urbanización.

- a. El término vehículo en éste manual se aplica a Carros, Motos y Bicicletas.

Art 9. No se permite hacer reparaciones mecánicas o mantenimiento alguno a los vehículos en el parqueadero y/o las áreas comunes del Conjunto (solo se permite en caso de estar accidentado o que presente fallas mecánicas graves). En caso de requerirse deberá notificar a la Administración antes de proceder a las reparaciones.

Art 10. Se amonestará por primera vez a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 20 kilómetros por hora al transitar.

- a. Las bicicletas no podrán ser manejadas a grandes velocidades dentro de las áreas comunes, ni transitar sobre las zonas verdes; los niños las conducirán bajo la supervisión de sus padres o adulto responsable.

Art 11. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la urbanización tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1.9 toneladas.

- a. En la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.50 metros de altura.

Art 12. Se amonestará por primera vez a los propietarios que incumplan las Normas establecidas. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente documento en relación a lo establecido en el Capítulo "SANCIONES".

Art 13. Queda prohibido dejar vehículos chocados en las zonas de parqueo sin su respectivo FORRO.

- a. Vehículo parqueado en áreas comunes que no sea movido por más de 30 días será declarado en abandono y la administración gestionara el desalojo del mismo.

Art 14. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración (zona de discapacitados), solo se podrá realizar en caso de fuerza mayor o caso fortuito.

- a. Está prohibido para las motos, circular en las veredas y/o áreas peatonales estando encendidas.
- b. Está prohibido dejar las bicicletas arrumadas en las zonas verdes y áreas comunes.

Art 15. El propietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración y Empresa de Vigilancia, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar la urbanización dentro de los primeros 15 días del cambio, precisando su número de placa, marca y color.

Art 16. Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, etc., que generan mala imagen y en especial materiales inflamables y explosivos.

Art 17. Todo Carro deberá permanecer cerrado con llave, y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.



Art 18. Cualquier daño causado por otro propietario deberá ser reportado inmediatamente a la Administración y Empresa de Vigilancia del conjunto, quien según las circunstancias apoyará en avisar a la autoridad pertinente.

CAPITULO III. LA ENTRADA Y SALIDA DE MUDANZAS

Art 19. Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee realizar salida de alguna mudanza, deberá notificar por escrito con 3 días de antelación (calendario) a la Administración con copia a la Empresa de Vigilancia, en caso contrario no podrá realizar la mudanza.

- a. Deberá estar al día con todos los valores por conceptos de administración, cuotas ordinarias y extraordinarias.

Art 20. La gestión para salida de mudanzas solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 a 17:00 de Lunes a Viernes; los días Sábados, Domingos y Feriados de 9:00 – 15:00.

- a. La administración enviará oficio con autorización de la mudanza a las personas encargadas de seguridad para permitir el paso del mismo.

Art 21. Al realizar la mudanza, la persona que la efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados, en caso de incurrir en daños los propietarios se harán responsables de los mismos y serán cargada a la alicuota. Para esta acción la Administración, se comunicará con el propietario del inmueble responsable.

CAPÍTULO IV. LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES

Art 22. Quedan prohibidas las reuniones sociales en las áreas verdes o de uso común como calles y veredas.

- a. El área social podrá ser alquilado sin piscina a los propietarios para tales efectos, para lo cual se deberá solicitar autorización por escrito indicando el motivo del evento, la fecha y hora de inicio a la Administración quien responderá por escrito la disponibilidad del lugar para la fecha indicada y dejará por escrito la hora que deberá terminar el evento.

Art 23. Residentes y visitantes deben tener un comportamiento apropiado en las áreas comunes.

- a. Queda expresamente prohibido que las personas deambulen con el dorso descubierto.

Art 24. Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del área Social cuando ha sido alquilado para algún evento.

- a. Prohibido el consumo de bebidas alcohólicas para menores de edad.
- b. Prohibido fumar en aéreas cerradas y lugares donde estén presente menores de edad.

CAPÍTULO V. EL ASEO, IMAGEN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

Art 25. Cada propietario es responsable de mantener el aseo de su propiedad, evitando el ensuciar paredes, ventanas, pisos, fachadas, techos, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro de la urbanización y áreas comunes.

Art 26. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basura en la vía peatonal y/o áreas comunes, estas deberán depositarse en los lugares asignados para tal efecto y cerradas, respetando los horarios de recolección.

Art 27. El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, juegos infantiles, etc.) es de cargo de la Administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar desperdicios en dichas áreas.

Art 28. No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas, rejas, u otros sitios comunes, o mantener cajas y desorden en las zonas comunes, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la urbanización.

- a. No podrá colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles, exceptuando el caso de letreros de alquiler o venta de propiedad.
- b. Se prohíbe cualquier actividad comercial dentro de la urbanización en conformidad a ordenanza del muy ilustre municipio de Guayaquil

CAPÍTULO VI. ANIMALES DOMÉSTICOS

Art 29. La tenencia de animales domésticos estará regulada en el reglamento, en concordancia con los acuerdos municipales y la ley de protección de animales domésticos y de compañía del Ecuador.

- a. Es obligación del propietario, poseedor o tenedor de mascota todo lo que indica el artículo 8 y 9 de la ley de protección de animales domésticos y de compañía del Ecuador.
- b. La falta de higiene correspondiente a excrementos (**artículo 8 inciso j de la ley de protección de animales domésticos y de compañía**) así como los ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad, pero sobre todo la seguridad de los propietarios, serán objeto de sanciones por parte de la Comisión de resoluciones y disputas.
- c. En caso de molestias reportadas a la Administración o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las acciones legales contempladas en el Título III de las infracciones y sanciones administrativas de la ley de protección de animales domésticos y de compañía del Ecuador.
- d. El propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo.
- e. El propietario deberá entregar a la Administración la correspondiente copia del certificado de sanidad.

Art 30. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos, los que se encuentren en vía de extinción o de aquellos que en

alguna medida puedan colocar en peligro la integridad física, la salud de los residentes o visitantes y de los demás animales de la urbanización.

Art 31. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deberán tomar las medidas necesarias para la seguridad de las personas como indica la ley de protección de animales domésticos y de compañía del Ecuador en sus incisos a y b del artículo 14. Que indica como acto prohibido contra animal domestico y de compañía,

- a. Abandonar el animal
- b. Permitir que deambulen sin debida supervisión de un responsable.

Art 32. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.

Art 33. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.

Art 34. Las mascotas no deben entrar al club social de la urbanización, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

Art 35. Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles, piscina, etc.

Art 36. De encontrarse una mascota sin supervisión del propietario o sin identificación, podrá ser declarado como perdido por la administración para lo cual se llamará a la autoridad competente para ubicarlo en un albergue como lo indica el artículo 19 de la ley de protección de animales domésticos y de compañía del Ecuador.

CAPITULO VII. SERVICIO A DOMICILIO, PUBLICIDAD, RUIDO, JUEGOS INAPROPIADOS, VENTA AMBULANTE, ETC.

Art 37. Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la urbanización.

Art 38. Queda expresamente prohibido el ingreso a la propiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

Art 39. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a los propietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, la Administración, tiene el deber de dar curso a la acción o querrela respectiva con la policía nacional.

- a. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más propietarios reporten el incidente.

Art 40. Queda prohibido el juego, que no sea en los lugares establecidos o fuera de la seguridad personal, que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las propiedades y zonas comunes; en tales eventos se autoriza a los celadores, administración y miembros de las Comisiones a retener y depositar en la oficina de administración dichos implementos.

- a. Se deberá tener pruebas ya sean fotos o videos que sustenten la retención temporal de los artículos.

Art 41. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y, deje un documento con foto en garita (Ej. Licencia de conducción). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá ir a garita.

- a. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la urbanización. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

CAPITULO VIII. EN CUANTO A TRABAJOS EN LA PROPIEDAD.

Art 42. El interesado en practicar trabajos deberá informar previamente con una antelación de tres días a la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

Art 43. El horario para trabajos será de 8:00 a 17:00 de lunes a viernes y de 8:00 a 14:00 los sábados, no las podrán hacer los domingos y festivos.

- a. Para realizar obras se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando duración de la misma y datos personales de los obreros.
- b. Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas y serán retirados al finalizar la obra.
- c. El propietario mientras dure su trabajo deberá dar instrucciones a su personal para depositarlos en un lugar dentro de su propiedad para luego depositarlos en lugar autorizado de escombros por el municipio.
- d. Bajo ningún concepto podrán colocarse escombros en las áreas comunes.
- e. El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño a las zonas comunes.

Art 44. El propietario que efectúe la obra será responsable del pago de daños ocasionados en caso de existir.

CAPÍTULO IX. DEL ÁREA SOCIAL

Art 45. El área Social podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la propiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico.

- a. Las unidades que se encuentren en mora con la urbanización por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán alquilar el área social.
- b. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

Art 46. El propietario, arrendatario o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan



generarse con respecto al inventario que se elaborara por la Administración al entregar y recibir el área social.

Art 47. Para hacer uso del área Social se deberá cancelar ante la Administración con la misma anticipación de la reserva, el monto correspondiente que por este concepto establezca la directiva.

CAPITULO X. DE LA PISCINA

Art 48. El uso de la piscina siempre se hará con ropa de baño, y preferiblemente con gorro de baño. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.

Art 49. Los menores de 12 años, podrán hacer uso de la piscina solo en compañía de un adulto responsable.

Art 50. El horario de uso de la piscina excepto el primer día hábil de la semana, que se destina para aseo general, será de martes a viernes de 9:00 AM a 9.00 PM y sábados, domingos y festivos de 10:00 AM a 10:00 PM.

Art 51. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina.

Art 52. No se permite ingerir licor, ni comida en la piscina. Las personas ebrias serán retiradas.

Art 53. No se permite el uso de aparatos eléctricos en la piscina.

Art 54. No se permite hacer uso de la piscina sin ducharse previamente.

Art 55. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la zona húmeda.

Art 56. No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la zona húmeda.

Art 57. Está prohibido hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos.

Art 58. Las personas no pertenecientes a la urbanización podrán hacer uso de la piscina solo en compañía de un propietario y cumpliendo un cupo máximo semanal por propietario que establezca la directiva.

Art 59. Los usuarios de la piscina no deben mojar las áreas comunes.

Art 60. Los usuarios no pueden estar con el dorso descubierto al entrar o salir del sector de la piscina

CAPITULO XII. DE LA SEGURIDAD INTERNA

Art 61. El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la urbanización, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- a. Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o usuarios de las propiedades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- b. Todo paquete que salga de la urbanización en poder de una persona diferente al propietario o tenedor, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor.
- c. Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
- d. Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).
- e. Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
- f. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- g. El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la urbanización debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- h. El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- i. El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a las viviendas.
- j. El personal de vigilancia no podrá enseñar propiedades para venta o arriendo.
- k. El personal de vigilancia tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia ligera para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente.
- l. Queda prohibido a los señores de seguridad guardar en la garita armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad de él, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
- m. En caso de alguna reparación, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la urbanización (técnicos, operarios, obreros)
- n. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- o. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la urbanización o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
- p. El personal de vigilancia, de las comisiones, de la directiva y administración cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
- q. El personal de vigilancia, para permitir la salida de mudanza debe verificar que cuente con el respectivo permiso emitido por la Administración de la urbanización y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
- r. El personal de vigilancia no permitirá la salida de la urbanización de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.

- s. El personal de vigilancia llevara una bitácora de vehículos en su ingreso y salida de la urbanización que constará por lo menos con la siguiente información: Fecha, Hora Ingreso, Hora Salida, Placa, Tipo (propietario/visitante), Cedula (quedara retenida si es visitante y si es propietario no es necesario solicitarla), Nombre de quien conduce, manzana, villa, Observaciones varias.

Art 62. Para toda persona que llegue a la urbanización, el portero no abrirá la puerta principal hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso.

- a. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un propietario.
- b. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia no exista medio de comunicación entre garita y propietario, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la garita.

Art 63. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la urbanización, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso.

Art 64. Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder a la urbanización.

- a. Usaran la garita (ingreso y salida) asignada para los propietarios activos y en goce de todos sus derechos.
- b. Los propietarios que por algún motivo perdieron temporal o permanentemente el goce de sus derechos usaran la garita asignada para los visitantes.
- c. Los vehículos de los propietarios se identificarán por el “medio” que entregue la administración, este “medio” cambiará en el tiempo en base a la tecnología desde medio físico hasta magnético.

Art 65. Los visitantes se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder a la urbanización

- a. Usaran la garita (ingreso y salida) asignada para los visitantes.
- b. En la noche, deberán encender la luz interna y usar luces bajas con la intención de identificarlos plenamente, hasta pasar el chequeo de seguridad en la garita.
- c. Los vehículos de visitantes deben primero anunciarse en la garita y cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso, deberá entregar un documento con nombre y recibirá una ficha que le permitirá ingresar su vehículo.
- d. El personal de vigilancia revisará todo vehículo de visitantes que ingrese y abandone la urbanización.

CAPITULO XIII. DE LOS MOROSOS

Art 66. Propietario que adeude algunos valores, la directiva y/o administración se acogerá a las leyes pertinentes y gestionara el cobro a través de coactiva.

Art 67. Los propietarios que adeuden la suma mayor o igual al doble del valor de la alícuota perderán los siguientes derechos.

- a. Serán incluidos en listados que se fijarán al interior de la urbanización
- b. El personal de seguridad no anunciará su visita. (deberá acercarse a abrir personalmente)
- c. Vehículos de sus visitantes no podrán ingresar a la urbanización
- d. No podrá usar la piscina.
- e. No podrá hacer uso de las chanchas.
- f. Pasa a convertirse en socio pasivo.
- g. Perderá el derecho al medio de acceso en la puerta de propietarios, quien podrá ingresar por el sector de visitantes bajando personalmente a abrir la puerta.

CAPITULO XIV. DE LAS FALTAS

FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

Art 68. Dañar o sustraer elementos propios destinados a la prestación de un servicio público, como bombillos, teléfonos, tapas, rejillas de alcantarillado, medidores de agua y energía, hidrantes, válvulas, cables, redes, acometidas, canastas o recipientes de basura, el sistema de alumbrado, hidráulico, equipo, maquinaria, etc., de la urbanización.

- a. Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en las áreas comunes salvo los que determine o fije la asamblea de propietarios.
- b. Está prohibido fijar letreros en la fachada o ventanas del inmueble para promoción u ofertas de ventas o servicios, deben usarse volantes o verbalmente.

Art 69. Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la urbanización.

Art 70. Ingresar a la urbanización por sitios diferentes a los destinados para tal fin.

- a. **Por seguridad del peatón no se permite el ingreso de personas sin automotor utilizando el acceso de vehículos motorizados.**

Art 71. Bajo ninguna circunstancia los residentes o propietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes, salvo aprobación en asamblea de propietarios siempre y cuando no tenga controversia con alguna ordenanza municipal, si este caso sucediera prevalece la ordenanza.

Art 72. Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes, cargando su costo al propietario responsable en la alícuota.

FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

Art 73. Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad de la urbanización.

Art 74. Ocasionar daños, sustraer o destruir el medio de comunicación entre garita y las propiedades y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la urbanización.

Art 75. El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la urbanización.

Art 76. El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPITULO XV. SOBRE LAS SANCIONES

Art 77. La infracción a cualquiera de las normas y al reglamento merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- a. Multa por incumplimiento tendrá un costo del 10% del salario Básico Unificado (SBU) del Ecuador. Multa por reincidencia tendrá un costo del 20% del SBU. Cargo que se realizará en el recibo de la cuota de administración.
 - i. Si el valor en multa Y/O los valores adeudados suman el doble del valor de la cuota, tendrá efecto el artículo 67 del presente documento.
- b. Sanciones de tipo judicial por infracciones que sean remediabiles por estas vías.
- c. Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros, que no sean asumidos, tendrán como resultante la restricción del uso y goce de bienes de uso común(incisos b,c,d,e,f,g del artículo 67 del presente documento)

Art 78. Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna de las Normas de Convivencia:

- a. Conocida la infracción por informe de un propietario, por el administrador, miembros de comisiones o por petición de tercera persona que se consideren lesionados en el ejercicio de sus derechos, el administrador debe solicitar por escrito al supuesto infractor las explicaciones sobre el daño o infracción cometida.
- b. Recibida la comunicación, es deber del supuesto infractor responder por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes aportando las pruebas que considere conveniente.
- c. La no respuesta a los cargos sin justificación alguna supone la aceptación de los hechos o daños que se le imputan.
- d. Recibida la respuesta el administrador convoca a comité de convivencia o Comisión de resoluciones y disputas para que estudie y evalúe los documentos recibidos, la misma puede solicitar ampliación de pruebas o que se adicione nuevas pruebas que permitan la aclaración de los hechos.
- e. Aclarados los hechos, la Comisión de resoluciones y disputas si considera que hay lugar a ello, procederá a imponer las sanciones previstas en el reglamento, la cual debe dar a conocer el administrador mediante comunicación escrita,

debe darse esta decisión dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes del recibo de la respuesta del infractor.

- f. El administrador deberá comunicar por escrito al infractor la decisión de la Comisión de resoluciones y disputas dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.
- g. El infractor sancionado podrá interponer recurso de reposición ante la Comisión de resoluciones y disputas dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación escrita de la resolución que imponga la sanción.
- h. La Comisión de resoluciones y disputas deberá resolver esta situación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación del recurso.

Art 79. El incumplimiento a normas no pecuniarias que se consagren en la ley o el reglamento por parte de propietarios, tenedores o terceros previo requerimiento escrito dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

- a. Publicación en lugares de amplia circulación de la urbanización los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- b. Imposición de multas sucesivas, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición, en todo caso no pueden superar diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- c. Restricción el uso y goce de bienes de uso común.
- d. Demanda ante la autoridad jurisdiccional con el trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil.

Art 80. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor se seguirá el siguiente procedimiento:

- a. Se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración.
- b. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.
- c. La imposición de toda sanción por parte de la Comisión de resoluciones y disputas deberá ser suficientemente motivada.
- d. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los propietario y/o arrendatario de la urbanización serán dirimidos por la Comisión de resoluciones y disputas de Administración.

CAPITULO XVI. COMITÉ DE CONVIVENCIA O COMISIÓN DE RESOLUCIONES Y DISPUTAS

Art 81. El comité de convivencia estará formado por 5 personas.

Art 82. Anualmente en la reunión de la asamblea general en la cual se designen los órganos de Administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por cinco personas. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la urbanización; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración; o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. También es requisito esencial para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

Art 83. El Comité de Convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.



Art 84. En cualquier tiempo el Comité de Convivencia podrá modificar y reglamentar el presente documento de Manual o normas de Convivencia, el cual deberá ser aprobado mediante Carta Consulta. A los miembros del directorio de la urbanización quienes por acta lo aprobaran. Una vez expedidas las modificaciones o reglamentaciones deberá enviar copia de estas a los propietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.

RESUMEN DE INFRACCIONES QUE GENERAN MULTA.

Art 85. Secado de ropas en áreas prohibidas.

Art 86. Altos volúmenes de ruido

Art 87. Manejo inadecuado de basuras o escombros

Art 88. Manejo inadecuado de mascotas y residuos de las mismas

Art 89. Vehículos en áreas no asignadas para su utilización

Art 90. Objetos que interrumpen el desplazamiento libre de los residentes.

Art 91. Remodelación a inmuebles fuera de los horarios establecidos

Art 92. O alguna que por su gravedad amerite la aplicación de las mismas.