Tamara Garcés Almeida
Notaría Sexta
Quito D.M.

PROTOCOLIZACION No: 2015-17-01-06-P-02846

SEGUNDA COPIA CERTIFICADA

PROTOCOLIZACION

DEL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD – CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON, DE FEXHA 23 DE MAYO DEL 2015; Y MAS DOCUMENTOS.-

QUITO, 26 DE JUNIO DE 2015

Tamara Garcés Almeida
Notaría Sexta
Quito D.M.

NOTARIA SEXTA
CANTON QUITO

P R O T O C O L I Z A C I O N No. 2015-17-01-06-P0002846

DEL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD – CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON, DE FECHA 23 DE MAYO DEL 2015; ACTA No. 17 DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS, DE FECHA 23 DE MAYO DEL 2015; PROTOCOLIZACION DE LA DIRECTIVA DEL CONJUNTO; COPIA DE CEDULA DE LA PRESIDENTA Y RUC DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON.

CUANTIA:

INDETERMINADA

Quito, a 26 de junio de 2015

Di: 2 copias

NOTARIA SEXTA
CANTON QUITO

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD

"CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON"

CAPITULO I

GENERALIDADES:

ART. 1.- De conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento Interno del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON, rige para la administración, conservación, reparación, seguridad y regulación de las relaciones entre los copropietarios.

ART. 2.- Las presentes normas tienen por objeto establecer los procedimientos que se deben observar para llevar a efecto la buena convivencia y seguridad del Conjunto Residencial, así como regular el comportamiento y armónica relación de los residentes, visitantes, guardias de seguridad y otros.

ART. 3.- EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON, se compone de ciento cincuenta y tres (153) unidades de vivienda, cuatro (4) bodegas, catorce (14) unidades de comercio y ciento cuarenta y cinco (145) estacionamientos denominados bienes exclusivos, Jardinerías, veredas peatonales, salón comunal con servicios higiénicos, dos (2) cisternas, dos(2) cuartos de bombas, una (1) garita con servicio higiénico, un (1) cuarto de recolección de basura, ingreso principal peatonal y vehicular, postes de alumbrado de parqueaderos, canchas de uso múltiple con servicios higiénicos, un BBQ y juegos infantiles.

CAPITULO II

DE LOS BIENES COMUNES Y DE LOS BIENES EXCLUIDOS

ART. 4.- **EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON**, tiene una superficie de veinte mil cuatrocientos noventa y dos con setenta y un metros cuadrados de área total de lotes; y, trece mil quinientos uno con treinta metros cuadrados del área total de construcción (área bruta)

ART. 5.- **DE LOS BIENES DEL CONJUNTO.-** EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON, se compone de bienes comunes y exclusivos.

Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON y los que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de sus inmuebles.

Cada copropietario podrá en los términos y con las limitaciones de la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el Reglamento Interno, ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y de propiedad sobre los bienes exclusivos.

Los usuarios u ocupantes, sustituirán al copropietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal pero en todo su caso, en último término e copropietario será responsable de cumplimiento de estas obligaciones, si no fueran cumplidas por terceras personas.

ART. 6.- **DERECHOS INSEPARABLES.-** La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad; uso y goce de los bienes exclusivos en la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de estos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquellos, en los términos de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON.

ART. 7.- **DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

En el CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON, los bienes comunes sometidos en régimen de propiedad horizontal no podrán ser apropiados ni individual ni exclusivamente y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alícuotas individuales de cada vivienda y que se incluyen en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal

ART. 8.- **BIENES COMUNES:** Son bienes comunes generales de propiedad común y por lo mismo de dominio indivisible de todos los copropietarios los siguientes:

a) El terreno de áreas comunes
b) Las instalaciones de agua potable y aguas servidas
c) El sistema eléctrico comunal
d) Caseta de guardianía y servicios complementarios
e) Tableros de porteros eléctricos
f) Puertas principales de acceso vehicular y peatonal
g) Áreas verdes, Juegos Infantiles, canchas de uso múltiple y servicios complementarios
h) Los cimientos y cerramientos comunales, paredes perimetrales del Conjunto.
i) Tanques de cisternas de agua potable
j) Sistema de control de incendios y redes eléctricas, sistemas de comunicación y vigilancia
k) Tableros para medidores de energía eléctrica
l) Los ductos generales de instalaciones de sistema eléctrico, agua potable, alcantarillado, televisión por cable y telefónico
m) Mobiliario de sala comunal y área verde
n) Sistema de iluminación externa
o) Todas los demás partes y elementos que no tengan el carácter de bienes exclusivos

ART. 9.- **REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-** La Asamblea General de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes de acuerdo a la propuesta presentada por el Administrador/a del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio o uso, el administrador/a podrá proceder a su inmediata realización con la autorización del Presidente/a sin esperar autorización de la Asamblea General de Copropietarios y podrá exigir el inmediato reembolso de los fondos destinados para el efecto.

ART. 10.- **MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-** La Asamblea General de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo

TGA
TARIA SEXTA
ANTÓN QUITO

estudio que presentare el Administrador/a, o el Presidente/a del Conjunto, siempre y cuando no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión requerirá la votación de los copropietarios que representen las dos terceras partes de los asistentes a la reunión.

Art. 11.- **PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS DE INMUEBLES CONSTITUIDOS EN CONDOMINIO O DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL:** Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho sobre los bienes exclusivos, respecto de los bienes comunes:

DE LOS USOS EN GENERAL

1. Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora los bienes comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON salvo lo previsto en el ART: 10 de este Reglamento.

2. Hacer uso abusivo de los bienes o contrario a su destino natural u obstaculizar en modo alguno el legítimo derecho y uso de los demás.

3. Dejar de pagar las expensas ordinarias, extraordinarias, multas, recargos por mora y cualquier otro valor determinados de conformidad con el presente Reglamento Interno para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes.

4. Colocar en la fachada objetos tales como: ropa, alfombras o similares salvo en los patios internos de cada unidad de vivienda, evitando su visibilidad.

5. Obstruir las áreas comunes que sirvan para locomoción o dificultar su acceso con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del Conjunto. Quedando facultado el Administrador/a para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y lo que consta para dicho efecto en el presente Reglamento Interno o que establezca la Asamblea General de Copropietarios

6. Apropiarse de los bienes comunes como bodega, cuartos de máquinas, guardianía, espacios de circulación vehicular, peatonal o ejecutar obras civiles o de cualquier clase con fines exclusivos.

7. Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones que interfieran o distorsiones las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.

8. Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia.

9. Los vehículos motorizados podrán circular dentro del conjunto a una velocidad máxima permitida de 10 km por hora.

10. Está prohibido el estacionamiento permanente de vehículos en la denominadas áreas comunes sean estos vehículos, furgones o remolques, etc.

11. Con el fin de evitar accidentes no está permitido realizar prácticas de manejo por la vía del Conjunto.

TGA
NOTARIA SEXTA
CANTÓN QUITO

12. Las áreas verdes de recreación son de uso exclusivo de los residentes e invitados, quienes deberán cumplir con las normas establecidas para este efecto en el presente Reglamento Interno.

13. Oponerse al ingreso del Administrador/a con obreros o técnicos designados por este para el control del funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes o para la realización de trabajos requeridos.

14. Efectuar descuentos, reducciones, deducciones, ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deban hacer, sean estos por expensas comunales u otros valores.

15. Las reclamaciones deben formularse por escrito siempre y cuando se encuentre al día en los pagos.

16. Utilizar los espacios comunales como sitios de almacenamiento de reunión de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador/a o Presidente/a.

17. Utilizar al conserje o guardias de seguridad en quehaceres propios y particulares de los copropietarios o usuarios. El mismo que estará única y exclusivamente bajo órdenes del Administrado/a o Presidente/a.

18. Utilizar para beneficio propio la energía eléctrica de las instalaciones que se encontraren en las áreas de uso común.

19. Establecer cualquier lugar, clubes, centros sociales, aulas educativas, centros de salud, laboratorio, centro de medicina infantil o de enfermedades infecciosas. Tampoco se puede realizar pagos o reuniones de obreros o personal de oficinas en áreas comunes del Conjunto y en general, desarrollar actividades distintas del destino natural del Conjunto. La Asamblea General de Copropietarios atendiendo los intereses que correspondan podrá autorizar de manera temporal excepciones a estas prohibiciones.

20. Tocar música, uso de aparatos reproductores de sonido o cualquier otro instrumento musical deberá ser utilizado con un volumen moderado que no afecte la tranquilidad de los vecinos, evitando el uso de estos aparatos desde las 02h00 am hasta las 09h00 am.

21. Hacer uso indebido o abusivo de su casa de vivienda contrariando su destino natural y el derecho similar de sus vecinos.

22. Destinar sus bienes exclusivos para un objeto distinto para el que fueron constituidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales o contrarios a las prescripciones de la Ley o de este Reglamento o que sea incompatible con el régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido el Conjunto y que afecten a las buenas costumbres, tranquilidad de los vecinos o la inseguridad del Conjunto.

23. Instalar antenas de radio o televisión sobre cualquier instalación eléctrica de los bienes comunes; salvo con autorización escrita del Administrador/a quien deberá a su vez solicitar autorización a la Directiva del Conjunto.

24. Quemar basura, desechos o sobrantes cualquiera que fuere su especie en los espacios comunes o exclusivos.

25. Usar con finalidad distinta las instalaciones sanitarias comunes. En ellas no podrán ser arrojados objetos o sustancias que pudieran tapar los conductos o deteriorar cañerías o artefactos. Los copropietarios o usuarios que incurrieren en violación de esta norma responderán por el resarcimiento de daños y perjuicios, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

26. Realizar actividades comerciales dentro del Conjunto en forma habitual.

27. Provocar olores nocivos, molestos u ofensivos, fermentaciones, gases o cualquier humarada, polvos, vapores; ruidos fuertes, sonidos molestos, ni vibraciones.

28. Realizar actos ni ejercer actividades aunque fuesen esporádicas que pudieren dañar las partes que integran los bienes de uso común.

29. Iniciar cualquier tipo de construcción en áreas privadas sin contar con las respectivas autorizaciones municipales cuando corresponda y previa autorización del Administrador/a o Directiva del Conjunto.

30. Introducir o mantener animales de cualquier especie que circulen por las áreas comunales del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON, sin collar o correa; esta prohibición se rige de acuerdo a la Ordenanza Municipal del Distrito Metropolitano de Quito Nº 48.

31. Arrojar o depositar basura en lugares comunales, la basura debe ser depositada en fundas plásticas en el lugar señalado por la Administración dentro del horario de recolección establecido por el Distrito Metropolitano de Quito.

32. Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas por la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, la Asamblea General de Copropietarios y la Administración del Conjunto podrán establecer otras tomando en consideración el fin y la naturaleza del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAVISTA DE CALDERON.

ART. 12.- **BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO.-** Son bienes de uso exclusivo cada uno de los inmuebles pertenecientes a sus copropietarios que se encuentren delimitados en los planos aprobados por el Distrito Metropolitano de Quito; adicionalmente son de dominio exclusivo e indivisible los medidores de agua siempre y cuando no pertenezcan a la Empresa Municipal de Agua Potable. Están incluidos en este dominio:

a) La superficie total de la residencia que haya adquirido;

b) Las paredes, puertas, ventanas, así como las losas que lo limiten a sus partes interiores.

c) Las instalaciones interiores de electricidad, agua, desagües, teléfonos o similares y que se encuentren ubicadas dentro de su residencia.

d) Los impuestos, tasas, contribuciones y demás imputables a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

NOTARIA SEXTA
CANTÓN QUITO

e) Cada propietario afrontará por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos y los que de la parte común sobre su alícuota de copropiedad o de administración y que se fijen periódicamente por la Asamblea General de Copropietarios. El incumplimiento de un usuario a cualquier título no exime al propietario de esta obligación.

ART. 13.- **DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los titulares de dominio sobre los bienes exclusivos podrán usar de su piso y vivienda de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General y el presente Reglamento Interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del piso y vivienda.

ART. 14.- **TÍTULOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los impuestos, tasas, contribuciones y demás atributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

ART. 15.- **REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAVISTA DE CALDERON, declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea General de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que, además se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción de parte del Distrito Metropolitano de Quito cuando fuere necesario.

ART. 16.- **DE LAS OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y/O USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Son obligaciones de los copropietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos lo siguiente:

a) Efectuar las reparaciones necesarias para la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los bienes; haciéndose responsables de los daños que por su culpa, de sus empleados, invitados, visitantes, familiares, etc., se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo.

b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos requeridos y que sean de interés común o que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos.

c) Mantener sus inmuebles en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad, sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento, la Asamblea General de Copropietarios podrá establecer las demás que complementen a las establecidas.

ART. 17.- **PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y/O USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-** Está prohibido a los copropietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

b) Construir nuevos pisos, departamentos o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

c) Destinar la vivienda a un objeto distinto a aquel previsto en el presente Reglamento Interno o al autorizado por el órgano interno competente o para el cual fueron construidos, usarlos con fines ilícitos, destinarlos a actividades prohibidos por la ley contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general, cuando afecten al aseo o salubridad del conjunto o la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.

e) Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia.

f) Dar en venta o arrendamiento a persona alguna sin previa comunicación por escrito a la Asamblea o a la Administración, en la que se solicite se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el conjunto, al tenor de lo dispuesto en el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento Interno. El Administrador/a será responsable ante la Asamblea General de comunicar respecto a los arriendos y ventas que efectúen los copropietarios.

g) Ningún inmueble ni su alícuota podrán dividirse o modificarse bajo ningún concepto sin autorización expresa de la Asamblea General de Copropietarios con las dos terceras partes de sus miembros con derecho a voto.

h) Atrasarse en el pago de cuotas de mantenimiento o expensas sean ordinarias, extraordinarias o urgentes, así también el pago de multas, reparaciones, daños o intereses y más valores establecidos.

i) Realizar actos que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno, a las disposiciones de la Asamblea General de Copropietarios y a los órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

NOTARIA SEXTA
CANTÓN QUITO

CAPITULO III

DE LAS SANCIONES

Art. 18.- **SANCIONES.-** La realización de uno o más de los actos prohibidos, tanto para la utilización de los bienes comunes como exclusivos así como el incumplimiento de las Leyes pertinentes será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente reglamento interno del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VITA DE CALDERON y además el infractor responderá por todos los daños y perjuicios así como del pago de reparaciones o indemnizaciones a que hubiere lugar. A fin de precautelar los intereses comunes de todos los copropietarios se incorpora al presente Reglamento Interno lo dispuesto en el Art. 13 reformado de la Ley de Propiedad Horizontal que establece lo siguiente: "*La liquidación que por expensas necesarias emita el Administrador/a o Presidente/a del Conjunto, una vez aprobada en asamblea general de copropietarios tendrá el carácter de título ejecutivo y para que las obligaciones sean exigibles en juicio ejecutivo deberán ser claras, determinadas, líquidas, puras y de plazo vencido. Se considerará que ha vencido el plazo cuando no se hubiere pagado dos o más expensas*", disposiciones que deberán ser observadas para cualquier trámite judicial.

Se detalla a continuación los diferentes tipos de sanciones a los que se hallan expuestos los condóminos o usuarios del Conjunto:

1. En caso de mora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, los copropietarios reunidos en Asamblea General acordarán y dispondrán a la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal, cobre los respectivos intereses de mora calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen.

   Se establece las siguientes sanciones a los condóminos o arrendatarios por el no pago oportuno de las contribuciones comunes y extraordinarias que deberán ser establecidas por la Asamblea General de Copropietarios con la aprobación de las tres cuartas partes de los asistentes con derecho a voto, para lo cual deberán encontrarse al día en sus obligaciones

   a. La contribución de los gastos comunes, que aprobare la Asamblea deberá ser consignado mensualmente y cada propietario o arrendatario dentro de los diez primeros días de cada mes, transcurridos los sesenta días cancelará por mora el tres por ciento (3%) mensual del valor adeudado por concepto de multa, sin incluir los intereses; transcurridos los noventa días el cuatro por ciento (4%) mensual del valor adeudado sin incluir intereses; transcurridos los ciento veinte días o más el cinco por ciento (5%) mensual del valor adeudado sin incluir intereses. Independientemente de que podrá ser demandado por la vía judicial y deberá pagar además los intereses por mora, los gastos de cobranzas y costas judiciales que se hubieren producido.

   b. La contribución de los gastos extraordinarios, que aprobare la Asamblea deberá ser consignado mensualmente y cada propietario o arrendatario dentro de los diez primeros días de cada mes, transcurridos los sesenta días cancelará por

mora el tres por ciento (3%) mensual del valor adeudado por concepto de multa, sin incluir los intereses; transcurridos los noventa días el cuatro por ciento (4%) mensual del valor adeudado sin incluir intereses; transcurridos los ciento veinte días o más el cinco por ciento (5%) mensual del valor adeudado sin incluir intereses. Independientemente de que podrá ser demandado por la vía judicial y deberá pagar además los intereses por mora, los gastos de cobranzas y costas judiciales que se hubieren producido.

c. En procedencia de cualquier daño urgente y que puedan ocasionar riesgos, peligro o faltas para mantener los servicios básicos para el buen desarrollo del convivir; producido en los equipos y maquinaria o en cualquier bien común que posee el conjunto, por daños culposos de terceros o desastres naturales y acogiéndose a lo previsto en el Art. 60 literal w del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, relativo a las Atribuciones y Deberes del Administrador y en el caso de que no se posean los fondos de reserva necesarios para afrontar los mismos, se dará las facultades necesarias a la Directiva del Conjunto para fijar una cuota extraordinaria urgente, la misma que se enmarcará dentro de las sanciones y tratamiento al incumplimiento del pago previsto en el literal b) del presente Reglamento Interno.

2. Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados treinta días de acordadas, la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal tendrá la representación legal de todos los condóminos para iniciar las acciones legales necesarias para su cobro de conformidad con la Leyes vigentes.

3. Ningún copropietario podrá negarse al pago de las expensas para los gastos comunes o extraordinarios aprobados por la Asamblea General de Copropietarios aduciendo que no ocupa o utiliza la vivienda y que no hace uso de los bienes comunes.

4. Ningún copropietario podrá realizar el pago correspondiente de alícuotas a otra persona que no sea el Administrador/a del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAVISTA DE CALDERON, los mismos que deberán contar con el Acta, Nombramiento o Contrato de su cargo.

5. Los copropietarios en razón del derecho de uso otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán el mismo, además deberán solicitar las respectivas sanciones antes detalladas; dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del inmueble en forma inmediata observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

6. El copropietario estará solidariamente obligado al pago de los daños físicos, económicos o de cualquier naturaleza que causen sus arrendatarios, usuarios, comodatarios o acreedores anticréticos en los bienes comunes.

7. La Asamblea de Copropietarios con las tres cuartas parte determinará las sanciones en los casos no previstos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente reglamento interno.

NOTARIA SEXTA
CANTON QUITO

8. Si existieran faltas a la conservación, manutención, ornato y buen vivir; o incumplimiento en las obligaciones o deberes de parte de los copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAVISTA DE CALDERON, en Asamblea General se tomarán decisiones y se aplicarán sanciones para los condóminos que incurrieren en cualquiera de éstas.

9. Si existiera daños contra la propiedad comunal o exclusivamente del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAVISTA DE CALDERON, el o los condóminos responsables realizarán las reparaciones de los mismos en los plazos fijados. Si esto no sucediera el Administrador/a o el Presidente/a tiene la facultad de inmediatamente realizar los arreglos y pasar los gastos directamente a la cuenta personal del condómino como ALÍCUOTA EXTRAORDINARIA, la misma que es una obligación correspondiente a lo previsto en el literal b) del presente Reglamento Interno y según lo dispuesto en el Art. 29 del Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal.

10. Es obligación de los condóminos la presencia a las Asambleas que convoque el Presidente/a del Directorio, su inasistencia tendrá una multa de un valor igual al de la alícuota, que será considerado como alícuota extraordinaria según lo previsto en el literal b) de este artículo. Para justificar su inasistencia se necesita comunicación por escrito dirigida al Presidente/a o al Administrador/a indicando el motivo o razones, con su respectivo certificado médico, laboral u otro; para quedar exento del cobro de la multa.

CAPITULO IV

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 19.- **DERECHOS Y OBLIGACIONES**.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

1. Ejercer su derecho de copropiedad sobre sus bienes exclusivos, usar de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno, y las disposiciones emanadas de la Asamblea General de Copropietarios.

2. Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y presente Reglamento Interno y las disposiciones emanadas de la Asamblea General de Copropietarios.

3. Asistir a la Asamblea de Copropietarios, siempre que se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones económicas, ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, el presente reglamento interno le asigna.

4. Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que le confiera siempre y cuando sea aceptado por el respectivo copropietario.

5. Permitir al Administrador/a realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes.

6. Cuando un inmueble pertenezca a dos o más personas, éstas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

7. Notificar al Administrador/a con el nombre, dirección, teléfono convencional y celular que en ausencia del copropietario o usuario por más de treinta días, quedará encargada de su bien y de la custodia de las llaves, a fin de que actúe en casos de emergencia.

8. Introducir cláusulas especiales, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conozcan y se sometan expresamente al presente reglamento interno, conozca el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios, adicionalmente el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente, previa a la celebración de los mismos. No se otorga ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del Reglamento o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por la Asamblea de Copropietarios, sin la previa verificación de que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia y la aceptación por parte del contratante del presente Reglamento Interno.

9. Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes con sujeción a la tabla de alícuotas que se agrega a este Reglamento Interno.

10. Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerla. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su inmueble, local comercial o vía correo electrónico.

11. Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias para las construcciones o modificaciones de o en su inmueble, liberando de cualquier responsabilidad al CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON y a sus órganos de Administración.

12. Todos los copropietarios y usuarios en general deberán respetar las normas, instructivos de seguridad y disciplina. La Asamblea de Copropietarios o quien en ella designe determinar las sanciones en caso de incumplimiento.

13. Los copropietarios, usuarios o arrendatarios deberán mantener sus inmuebles en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene o aseo inclusive en lo que se refiere a sus entradas, umbrales, vidrios, marcos, vitrinas, fachadas, divisiones, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, iluminación, ventilación, etc., haciéndoles el mantenimiento periódicamente a efectos de mantenerlos en perfecto estado de conservación.

14. El destino de los inmuebles será específico para vivienda y se estipulará como una condición en la transferencia de dominio, la que deberá ser respetada en la venta a terceros.

15. Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes y extraordinarias y de cualquier otro valor legalmente fijado.

Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente reglamento interno, y las siguientes disposiciones y normas de convivencia.

1. **DEL CONTROL DE LAS ÁREAS Y SECTORES COMUNES:**

a) En el caso de las celebraciones o festejos que se realicen en los domicilios, las familias entregarán a la Administración y la Garita de ingreso un listado que detalle los nombres de los invitados que concurrirán, la misma que permanecerá en el ingreso para el control correspondiente en el día y la hora que se señalen. Los invitados deberán entregar su identificación (cédula o licencia) al personal de seguridad ubicado en la garita, previo su ingreso al Conjunto y observando los procedimientos para el "Ingreso de Visitantes".

b) Está totalmente prohibido de las áreas comunes para ingerir bebidas alcohólicas, hacer ruido con música con alto volumen y demás actos que atenten contra la paz y tranquilidad de los vecinos.

c) Con el fin de preservar la salud de nuestra comunidad, los residentes que visiten las áreas comunales, están en la obligación de dejar las instalaciones que usaron, depositando los restos de alimentos y bebidas en fundas plásticas y dentro del tacho de basura colocado con esa finalidad.

2. **DE LA GUARDIA DE SEGURIDAD:**

La Guardia de Seguridad estará conformada por el personal contratado de una de las empresas especializadas existentes en la ciudad de Quito, que tenga experiencia en seguridad de conjuntos privados y que cuente con todos los permisos y autorizaciones reguladas por la Ley correspondiente y sus reglamentos.

Las funciones y atribuciones de la Guardia de Seguridad son las siguientes:

a) Cumplir y hacer cumplir las normas de seguridad y vigilancia establecidas para el bienestar del Conjunto.

b) Controlar vigilar y dar seguridad a los Residentes y visitantes del Conjunto.

c) Actuar con prudencia y firmeza, cuando las circunstancias ameriten su intervención respetando los derechos de las personas.

d) Atender con prontitud cualquier solicitud de amparo que sea requerida por los residentes o eventuales personas que hayan ingresado al Conjunto.

e) Respetar los procedimientos y consignas establecidos para el ejercicio cabal de sus funciones y atribuciones.

NOTARIA SEXTA
CANTON QUITO

f) Cualquier acto sospechoso, debe dar aviso inmediato a la Administración, Directorio o Policía Nacional.

g) No se permite al personal de guardianía conversar con los niños, adolescentes, personal de servicio, choferes y ninguna otra persona residente. Únicamente lo harán para dejar o recibir información.

h) Los niños menores de 12 años deben ser autorizados por sus padres para salir del conjunto.

i) El Directorio del Conjunto, exigirá a la compañía de seguridad, la presentación de su reglamento, el cual debe estar acorde a las Normas de Convivencia del Conjunto.

j) El personal de Guardianía deberá colocar las identificaciones en casillero especial de trabajadores.

k) Utilizar la debida cortesía, respeto y educación para los residentes, visitantes y público en general.

l) No permitir el ingreso de personas sin previa autorización de los residentes y/o Administración.

m) En temporada de vacaciones los residentes deben notificar a la Administración o a guardianía el ingreso de personas o personal autorizado a sus viviendas.

n) Los residentes que mantienen servicio doméstico deben entregar un registro a la Administración y guardianía cuando el personal sea nuevo.

o) No permitir el ingreso de personal técnico sin la autorización de la Administración.

p) No permitir el acceso de vendedores ambulantes, promocionales u otros; salvo el caso de autorización de los residentes del Conjunto.

3. PROCEDIMIENTO DE INGRESO PARA TRABAJADORES PARTICULARES:

a) Trabajador llega a la garita principal a partir de las 7h00 horas.

b) Guardia le solicita identificación (cédula original) así como el nombre del Residente y numero de casa para el que va a realizar el trabajo.

c) Guardia verifica si existe autorización escrita del residente para el ingreso del trabajador si el trabajo a realizar es por un período superior a 48 horas.

d) Si es un trabajo eventual, de hasta 48 horas, no requiere autorización escrita y el guardia llama obligatoriamente al residente por vía telefónica para solicitar la autorización de ingreso del trabajador.

e) Si no se localiza al residente o el residente no da la autorización, se comunica al trabajador, se devuelve la identificación (cédula) y no se permite el ingreso al Conjunto.

NOTARIA SEXTA
CANTON QUITO

f) Si el residente da la autorización, se entrega al trabajador colgante de identificación verde, y se le informa que debe llevarlo obligatoriamente puesto mientras transite por la urbanización y devolverlo a la salida por la puerta de acceso peatonal.

g) Guardia verifica que solo ingresen su ropa de trabajo y herramientas, no está permitido a los trabajadores ingresar radios, bebidas alcohólicas, armas, etc.

h) Se abre la puerta de acceso peatonal, y se permite el ingreso del trabajador.

i) Se registran los datos del trabajador (nombre, cédula de identificación, hora de ingreso, nombre de la persona quien autorizó el ingreso y el número de casa a la que ingresa.

j) Guardia coloca identificación en casillero especial de trabajadores.

4. **DE LOS VISITANTES, VEHICULOS DE ALQUILER Y MUDANZAS:**

a) Los visitantes que ingresen en vehículo o a pie, deben ser identificados correctamente, y deberán dejar de manera obligatoria su documento de identificación, e indicarán hacia donde se dirige y esperará que de la garita se llame al residente y este autorice el ingreso. Para el caso de los vehículos, el guardia colocará un letrero de "VISITANTE #X" que deberá estar visible en el parabrisas del vehículo.

b) Para cualquier visita, sea esta recurrente o esporádica, debe aplicar la misma política de que el guardia solicite autorización vía telefónica a la casa correspondiente.

c) Toda vez que un copropietario o residente del Conjunto requiera el ingreso de un camión de mudanza o de cualquier otro tipo, deberá notificarlo por escrito a la Administración para que esta a su vez notifique al guardia de tumo en la garita de acceso.

d) Ningún camión de mudanza o de cualquier otro tipo podrá ingresar antes de las 8h00 horas ni después de las 18:30 horas. En caso de que la mudanza vaya a realizarse fuera del horario establecido se requerirá una carta de autorización de la Administración.

e) Todo taxi, furgón o camión que esté prestando servicio a algún propietario, debe dejar su identificación al ingreso y será revisado tanto al ingreso como a la salida del Conjunto.

f) Para ofrecer mayor seguridad a los habitantes del Conjunto, cualquier vehículo antes de ingresar o salir del Conjunto será objeto de revisión cumpliendo el procedimiento establecido.

g) Los vehículos que no sean conducidos por los copropietarios o residentes y desean ingresar bultos, electrodomésticos, etc. serán informados por el guardia de seguridad que para sacar los mismos necesitará autorización escrita del copropietario y del Administrador. Al ingreso y a la salida deberán ser revisados por el guardia de seguridad.

h) Las personas que ingresan con vehículos solicitando información deben ser obligadas a detenerse alejados del acceso de ingreso por el guardia de Seguridad, de manera que no obstruyan con el libre tránsito y provoquen congestionamiento.

5. DE LAS MUDANZAS:

A. EL RESIDENTE, PROPIETARIO DEL INMUEBLE DEBERÁ SEGUIR LOS SIGUIENTES PASOS PREVIOS A REALIZAR UNA MUDANZA:

a) Informar por escrito a la Administración del Conjunto, los datos de la compañía y de las personas que estarán involucradas en el proceso y que están autorizadas a ingresar.

b) Incluir el cronograma estimado de los trabajos, detallando hora de entrada hora de salida y día o días en los cuales se realizarán la mudanza.

B. El ADMINISTRADOR/A DEL CONJUNTO, DEBERÁ SEGUIR LOS SIGUIENTES PASOS:

a) Mantener actualizado el registro de residentes, propietarios e inquilinos.

b) Notificar oportunamente a la guardianía sobre los procesos de mudanza, previa a la recepción de la solicitud de mudanza por parte del propietario.

C. LA COMPAÑÍA DE SEGURIDAD DEBERÁ SEGUIR LOS SIGUIENTES PASOS:

a) Coordinar con el Administrador/a y el Directorio del Conjunto, los controles que se deberán aplicar en la garita en los casos de mudanzas.

b) Registrar en la bitácora los controles efectuados en las mudanzas.

c) El horario para realizar mudanzas, será de lunes a domingo de 8h00 a 18h30. En caso de que una mudanza se vaya a realizar fuera de este horario, se necesitará una carta de autorización de la Administración.

6. DE LA BASURA:

a) El propietario y/o residente deberá instruir al personal del servicio doméstico y/o personas encargadas acerca del adecuado uso de los desechos, los mismos que deben estar en fundas destinadas para tal efecto y bien cerradas; además deberán observar el respectivo horario designado por la Administración.

b) Mantener el sitio destinado para la basura limpio y dejar la basura donde se ha asignado para este servicio, así se evitarán los malos olores en el área. Avisar a la Administración toda anomalía o malos olores que se presenten en el espacio destinado para los desperdicios.

7. DE LOS ACCESOS VEHICULARES, VEREDAS Y ESTACIONAMIENTOS COMUNALES:

a) El tránsito vehicular dentro del conjunto debe realizarse máximo a 10km por hora, con el cuidado y la diligencia que corresponde. En el caso que un visitante o copropietario incumpla con el mismo se realizará el debido llamado de atención por primera y segunda vez, y por tercera vez se impedirá el ingreso por tres meses del vehículo o una multa pecuniaria que asignará el Directorio del Conjunto.

NOTARIA SEXTA
CANTON QUITO

b) Los peatones deben utilizar el acceso peatonal cuando entren o se retiren del Conjunto.

c) Los estacionamientos son áreas propias de las unidades de vivienda privada; los vehículos deben parquearse exclusivamente en el área correspondiente a su propiedad y por ningún motivo se deben utilizar los estacionamientos de uso exclusivo, sin la debida autorización de su propietario.

d) Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y con alarma; no dejar paquetes en su interior; de no hacerlo es de absoluta responsabilidad del propietario y la Administración está exenta de toda responsabilidad.

e) No se deberá parquear vehículos en áreas comunales o en las vías de circulación.

f) No está permitido realizar cualquier tipo de reparación mecánica o latonería, salvo caso de emergencia.

g) No se debe pitar o acelerar el vehículo en las vías de acceso.

h) Está prohibido depositar materiales, escombros, en el área de estacionamientos comunales o de acceso vehicular al Conjunto.

i) Procurar no activar las alarmas en horas nocturnas.

j) No se debe transportar, guardar, materiales explosivos, sustancias sicotrópicas o estupefacientes dentro del vehículo que afecten la segundad del Conjunto.

k) Sólo está permitido el ingreso de vehículos livianos y se permitirá el ingreso de vehículos pesados cuando se realicen mudanzas o ingresen a dejar algo sea lo que fuere, pero no más de una hora.

l) No se permite clases de conducción dentro del conjunto.

m) No se debe dejar en las vías juguetes, o cualquier objeto que pueden ser dañados por los vehículos.

n) Se prohíbe en la vía de acceso vehicular el tránsito de menores.

o) Queda prohibido a la Administración o Directorio del Conjunto la renta de más del cincuenta (50) por ciento de los parqueaderos comunales.

p) No se utilizará parqueaderos comunales como estacionamiento de vehículos de copropietarios por tiempo mayor a 48 horas y con previa autorización de la Administración.

q) Cualquier daño ocasionado por usuario o visitante, será de responsabilidad del propietario.

8. DE LAS MASCOTAS:

a) Todos los animales deben ser tratados física y anímicamente con delicadeza.

b) Los propietarios deben llevarlos con collar y correa cuando sean paseadas dentro del conjunto y no deben permitir que hagan sus necesidades fisiológicas y si acaso sucede deben recogerlas.

c) Está prohibido el ingreso de mascotas al área de cisterna, cámara de transformación.

d) Los daños ocasionados por las mascotas serán de responsabilidad de los propietarios de las mismas.

e) Los guardias de seguridad tienen la obligación de llamar al propietario de la mascota cuando esta se escape o salga del Conjunto.

f) No tener mascotas dentro del Conjunto que sean determinadas por la ley como razas peligrosas.

g) Está prohibida la tenencia de mascotas no domésticas.

h) Las mascotas no podrán circular sueltas o ser dejadas solas en áreas comunales bajo ninguna circunstancia.

i) Los copropietarios que tengan mascotas, al realizar paseos por espacios comunales del conjunto deben portar las respectivas fundas para recoger excrementos de los mismos; caso contrario deberá cancelar una multa equivalente al doble del valor de la alícuota que se cancela mensualmente; en ningún caso se destinarán los espacios comunales para este efecto.

9. DE LA SALA COMUNAL:

Para garantizar el óptimo funcionamiento y aprovechamiento de las áreas de uso común del CONJUNTO, se deberán observar las siguientes normas:

a) Para utilizar la sala comunal, es necesario que los copropietarios y residentes estén al día en el pago de las alícuotas ordinarias y extraordinarias para la conservación y adecuado mantenimiento de la misma y además se cancelará el valor de $30.00 (TREINTA DOLARES DE NORTE AMÉRICA) y el mismo valor como garantía por cualquier daño que ocurra en las instalaciones. De ocasionarse algún daño, los valores pagados para su reparación serán descontados de la garantía otorgada por el solicitante.

b) El copropietario o residente que solicite la Sala comunal deberá hacerlo por escrito dirigido a la Administración del Conjunto, en la cual se especificará día, hora y además se adjuntará la lista de invitados para ser entregada al personal de guardianía.

c) El número permitido de invitados es de cincuenta 155 personas y la renta o alquiler de la sala comunal solo podrá realizarse de viernes a sábado para fiestas y de martes a sábado para reuniones que no impliquen uso de aparatos o equipos que ocasione demasiado ruido que perturbe la tranquilidad de los copropietarios.

d) En el caso que el número de invitados exceda de lo mencionado en el numeral anterior, el solicitante deberá presentar una autorización por escrito de parte del Administrador/a.

NOTARIA SEXTA
CANTON QUITO

e) Los invitados podrán permanecer en las instalaciones únicamente acompañados del residente que los invitó.

f) El uso de sala comunal es un derecho exclusivo de los copropietarios o usuarios, (arrendatarios) de las viviendas y sus invitados.

g) No podrán ingresar a la sala comunal y al conjunto personas que se encuentren en estado etílico, bajo el efecto de sustancias estupefacientes o de cualquier otra naturaleza que altere su estado normal.

h) No podrán ingresar al conjunto como invitados o copropietarios personas que porten armas o cualquier objeto que signifique riesgo.

i) No podrán ingresar al área de la Sala Comunal acompañados de animales o mascotas de cualquier especie.

j) El área de Sala Comunal no podrá ser utilizada como sitio de reuniones, fiestas u otras actividades similares, salvo que cuenten con la autorización expresa de la Administración, previa solicitud que deberá ser realizada por lo menos con 48 horas de anticipación a la realización de dichas actividades. La Administración fijará el horario máximo para el uso del área social y al finalizar la actividad desarrollada, el o los solicitantes deberán dejarlas completamente limpias.

k) En caso de producirse algún daño o desperfecto, como consecuencia da las actividades desarrolladas, el o los solicitantes serán los responsables por el pago de todos los gastos de reparación.

l) Está prohibido ejecutar actos que vayan en contra de las disposiciones del presente reglamento, atenten contra la moral, las buenas costumbres o perturben de alguna manera la paz y tranquilidad de los moradores del sector y del conjunto Será responsabilidad de los propietarios, al comportamiento y proceder de sus invitados en las áreas comunes, estando sujetos a las sanciones establecidas en este reglamento en caso de violaciones por parte de sus invitados.

m) No se podrá realizar en las Instalaciones actos de proselitismo religioso o político.

n) Queda restringida el ingreso a particulares a las áreas determinadas por la Administración, como bodega, cuarto de bombas, etc.

o) Es obligación de todos los Propietarios o usuarios de las viviendas y sus invitados cuidar y conservar los artículos que forman parte de la Sala Comunal o se encuentren, tales como sillas, mesas y en general todos los implementos que se colocan en dicha área.

p) Comunicar a la Administración sobre algún acto cometido dentro de las instalaciones por un Residente o invitado, que atente contra el presente Reglamento Interno y/o bienes del mismo, la moral o buenas costumbres.

q) Está prohibido cambiarse de ropa o desvestirse en sala comunal.

r) Los propietarios y/o usuarios de las casas, tendrán prioridad en el uso de la Sala Comunal, sobre los invitados de otros copropietarios.

s) Respetar las normas del presente Reglamento y acatar las disposiciones de la Administración.

t) Cada copropietario y residente es responsable de dejar el área de sala comunal en óptimas condiciones para que esta pueda ser utilizada por otros copropietarios y residentes, de no hacerlo se descontará el 50% del valor entregado en garantía.

10. COMPROMISOS:

1. Los residentes deberán comprometerse a contribuir con el cumplimiento de estas Normas de Convivencia. La inobservancia de las mismas obliga a los integrantes del Directorio a establecer mecanismos operativos para su cumplimiento, según lo estipula el presente Reglamento Interno.

2. Los propietarios y residentes en general, se obligan además a cuidar y respetar los activos que pertenecen al Conjunto, tales como sistema de agua potable, energía eléctrica, alumbrado, telefonía, bombas, transformadores, instalaciones físicas, calles, bordillos, jardines, etc. Quienes atenten contra los activos y patrimonio del Conjunto, serán penalizados con una multa equivalente al doble del costo de reparación o reposición de estos, impuesta por el Directorio del Conjunto.

3. Los Residentes y visitantes están obligados a respetar al personal de conserjería y seguridad que son los encargados de velar por el cumplimiento de dicha normas.

4. Si va a dejar su casa sola informe por escrito a la Administración y al Directorio y revise que las puertas y ventanas se encuentren bien cerradas.

11. NORMAS PARA FERIADOS:

a) Informar por escrito a la Administración, los días en que la casa o departamento permanecerá sola.

b) Cerrar correctamente todas las puertas y ventanas.

c) No dejar mascotas abandonadas en las casas.

d) Dejar desactivadas alarmas de relojes, despertadores o dispositivos similares que se puedan activar en ausencia de los residentes de la casa o departamento.

e) En caso de tener la casa sistema de alarma, dejarlo debidamente activado.

12. NORMAS QUE DEBEN OBSERVARSE DENTRO DEL CONJUNTO EN CASOS DE EMERGENCIA:

Las siguientes normas deberán adoptarse en casos de emergencia o en situaciones de riesgo, suscitadas dentro del Conjunto. Cabe indicar que estas Normas deberán ser observadas tanto

por propietarios como por guardias de seguridad quienes tienen todo el respaldo del Directorio para llevar a cabo y con eficiencia su trabajo.

NOTARIA SEXTA
CANTON QUITO

A. NORMA 1: ROBO (DOMICILIOS / VEHICULOS):

El copropietario que observe a cualquier persona, ya sea Residente o visitante realizando actos que atenten contra los bienes de los demás, está en la obligación de llamar a seguridad, quienes acudirán inmediatamente para detener al sospechoso (a) y ponerlo (a) bajo custodia temporal hasta que se haga presente la Policía Nacional.

B. NORMA 2: ACCIDENTES:

En caso de accidentes el copropietario deberá llamar a la Administración o a seguridad quienes reportarán de forma inmediata al 911 para solicitar ambulancia, y/o bomberos para auxiliar al accidentado.

C. NORMA 3: ALCOHOL, DROGAS Y BANDALISMO

Seguridad deberá llamar la atención a cualquier persona que este consumiendo drogas o alcohol dentro del conjunto (áreas comunes, verdes, deportivas, vías y veredas), además de personas que estén causando vandalismo o grafitis a la propiedad común o privada, sean mayores o menores de edad residentes o no, a efecto que dejen de hacerlo. Si no fueren residentes, les exigirá que inmediatamente abandonen el Conjunto, verificando que así lo hagan. Si fueran menores de edad deberán llevarlos a sus respectivos hogares para ponerlos bajo la tutela de sus padres o llamar a sus padres para que los retiren del lugar. En caso de los implicados opongan resistencia a la intervención de la Seguridad interna, esta está autorizada para requerir la intervención de la Policía Nacional. Si los infractores fueron residentes menores de edad, según el caso, seguridad los pondrá bajo tutela de sus padres o a disposición de la Policía Nacional, siempre que se resistieren a acatar las disposiciones de la Segundad interna.

D. NORMA 4: INCENDIO:

En caso de incendio, el propietario deberá llamar inmediatamente a los bomberos **(911)** y paralelamente a la Administración o a Seguridad para socorrerlo

E. NORMA 5: RUIDO O MALA VECINDAD:

Los propietarios están en plena libertad de llamar la atención a aquellos propietarios que, de cualquier forma, provoquen mala vecindad dentro del Conjunto o si prefiere llamar a la Administración o a Segundad quienes se encargarán de solicitar al infractor que suspenda cualquier actividad que está molestando a sus vecinos y, en casos extremos cuando el infractor no colabore y continúe causando molestias, la Seguridad llamará a la Policía Nacional.

F. NORMA 7: EXCESO DE VELOCIDAD:

Seguridad tiene autoridad y libertad de llamar la atención a los residentes y visitantes que excedan el límite de velocidad permitido (10 km/h) dentro del conjunto o irrespete las señales de tránsito, cuando conduzca cualquier tipo de vehículo motorizado. Si fuere un residente menor de edad, lo reportará a sus padres.

Así mismo prohibirá que los propietarios impartan o reciban clases de manejo dentro del conjunto.

G. NORMA 8: DISTURBIOS:

Seguridad tomará acción (de acuerdo al caso presentado) en cuanto a:

a) Daños a bienes comunes.

b) Daños a propiedad Privada.

La persona que cause daño a la propiedad privada y a los bienes comunes deberá reponer todo lo afectado. Los residentes y/o copropietarios son responsables de los daños causados por sus invitados. Los padres son responsables por los daños causados por sus hijos menores de edad.

La Asamblea de Copropietarios o la Administración, podrán establecer excepciones a las prohibiciones establecidas en el presente Reglamento, siempre que no sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal y al Reglamento General, previa petición escrita de los interesados.

En caso de reincidencias luego de los tres llamados de atención por parte de la Administración, la Asamblea General de Copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON, pondrá los correctivos necesarios ya sean estos económicos o de otra índole, con la aprobación de los dos terceras partes de los asistentes a la Asamblea General.

ART. **20.- DERECHO DE USO DE ÁREAS COMUNALES.-** Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, tales como: energía eléctrica, telefonía, agua potable, seguridad y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea General de Copropietarios o el Órgano de Administración del Conjunto Los copropietarios y usuarios en general harán uso de las áreas comunales, tomando en consideración lo siguiente:

a) Todas las áreas, dependencias e instalaciones comunales estarán sujetas al destino para el cual fueron creadas.

b) El uso, disposición y todo lo relacionado con las áreas comunes serán determinados por instructivos dictados en Asamblea General de Copropietarios o quien ella designe.

c) La Asamblea General podrá autorizar el uso, fijar tarifas de mantenimiento, multas, cambiar la disposición de las áreas comunes, siempre que lo juzgare necesario o conveniente.

d) El mantenimiento, modificación o conservación de las áreas comunales estarán a cargo del Presidente/a ó Administrador/a con autorización de la Asamblea General, en cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General y, bajo un criterio técnico de profesionales especializados.

e) El usuario que pretenda utilizar cualquier área de circulación o instalación común, deberá solicitar autorización por escrito al Presidente/a o Administrador/a, especificando el uso, plazo, finalidad y área solicitada. Es facultad del Presidente/a o Administrador/a

NOTARIA SEXTA
CANTON QUITO

otorgar la autorización para la ocupación y para establecer la tarifa correspondiente y cualquier otro detalle pertinente.

f) La carga y descarga de materiales, muebles, enseres y demás artículos, sólo podrá tener lugar con sujeción a las normas reglamentarias que la Asamblea General dicte al respecto, en cuanto a la utilización de determinadas entradas, zonas de circulación, accesos y horarios generales y particulares. Sin embargo, la Asamblea podrá delegar a quien crea conveniente la creación de las normas reglamentarias.

g) Toda basura, desperdicios y sobrantes, deberá ser depositadas en el lugar determinado para el efecto de acuerdo con las normas previstas en el presente Reglamento Interno.

h) Las áreas de circulación, serán conservadas libres y sin obstrucciones, quedando prohibida cualquier actividad que pudiera provocar congestionamiento o tumulto, en los corredores o vías de entrada, salida, ni en cualquier otra parte del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON, ni de sus inmediaciones, al menos que se obtenga la autorización respectiva del Presidente/a o Administrador/a.

i) No se podrán utilizar dependencias algunas para realizar propaganda, promociones o publicidad de ninguna especie.

ART. **21.- OBLIGACIÓN ESPECIAL.-** El hecho de que los inmuebles, según sea el caso, hayan permanecido cerrados o sin ser utilizados, o el inmueble pertenezca o su arrendatario sea de la tercera edad, no exonera al copropietario o arrendatario, comandítate de la obligación de pagar las expensas por gastos comunales y contribuciones extraordinarias. En caso de mora, se calcularán los respectivos intereses en base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes recurrido sin cancelación y la respectiva multa que se establece en el Capítulo III, Art 18, literales a y b del presente Reglamento Interno.

ART. 22.- **REPRESENTACIÓN.-** Cuando un inmueble de vivienda pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO V

DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN

ART. 23.- **DE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.-** La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es desde el primero de enero al 31 de diciembre de cada año.

ART. 24.- **DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-** Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, reunidos en Asamblea General, delegarán al Órgano Administrativo de Copropiedad la administración de los bienes comunes.

ART. 25.- **EXPENSAS ORDINARIAS.-** Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración remuneración de conserjes, guardianía; energía eléctrica para las áreas comunales; agua potable comunal, seguridad y vigilancia; mantenimiento de equipos, mantenimiento de jardines y áreas comunes; útiles de limpieza reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro; y en general las que establezca la Asamblea General de Copropietarios o la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

Es obligación de todos los copropietarios contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes proporcionalmente a la alícuota que cada uno mantenga sobre los bienes comunes
Además, están obligados al pago oportuno de las cuotas extraordinarias que se establezcan para cualquier necesidad del conjunto.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el inmueble, independientemente de la transferencia legal del bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciando a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

ART. **26.- DÉFICIT PRESUPUESTARIO**.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordará los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles pasados treinta días de su aprobación.

ART. 27.- **EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.-** Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para aspectos no presupuestados tales corno obras emergentes, mejoras en el conjunto, seguros, inversiones, etc., las mismas que se distribuirán en partes iguales y/o como lo dictamine la Asamblea General de Copropietarios, con las dos terceras partes de votos y de acuerdo a la tabla de alícuotas. No se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

ART. 28.- **REPOSICION DE LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.-** Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún Copropietario, Usuario o Visitante, serán de cuenta exclusiva del Copropietario responsable.

ART. 29.- **DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.-** Se crea el Fondo Común de Reserva el cual se utilizará para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes, terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como pintura o recubrimientos exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos comunes. Este fondo se constituirá con un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre el presupuesto de gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

NOTARIA SEXTA
CANTON QUITO

CAPÍTULO VI

DE LA ADMINISTRACIÓN Y CONTROL

ART. 30.- **ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN**.- Son órganos de Administración. La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y la Administración del Conjunto.

En el Conjunto Residencial Alta Vista de Calderón, se elegirán los órganos como lo establece el presente Capitulo. El Directorio estará integrado por: un Presidente/a, un Vicepresidente/a, un Secretario/a y un Vocal.

ART. 31.- **DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad horizontal y su Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

ART. 32.- **DERECHO DE VOTO.-** Cada copropietario en la Asamblea General de copropietarios tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio o propiedad que corresponda su inmueble.

ART.33.- **DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA.-** La Asamblea estará presidida por el Presidente/a. Actuará como Secretario/a de la Asamblea el Administrador/a del Conjunto y a falta de éste actuará el Secretario/a del Directorio en calidad de Secretario Ad-hoc.

El Presidente/a, Vicepresidente/a, Secretario/a y Vocal serán elegidos por la Asamblea para el periodo de un año pudiendo ser reelegidos por un año más. En ausencia temporal del Presidente/a presidirá la Asamblea el Vicepresidente/a la falta de los dos podrá hacerlo el Vocal u otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente/a, Vicepresidente/a, Secretario/a y requiere tener calidad de copropietario.

ART. 34.- **SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán las veces que se estimen necesarias y en ellas se tratará únicamente los puntos que consten de manera expresa en la convocatoria.

ART. 35.- **CONVOCATORIA.-** La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente/a a iniciativa propia o a petición de cualquiera de los copropietarios que representen por lo menos el 30% de los derechos de propiedad del conjunto.

En caso de que el Presidente/a no procediere a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constará lugar, fecha, hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

ART.36.- **ASAMBLEA UNIVERSAL.**- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

ART.37.- **QUORUM.**- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios, con derecho a voto, que represente el 50% más uno de las alícuotas de propiedad. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

Las decisiones para realizar reformas al presente Reglamento Interno, o adoptar uno nuevo, deberán estar presentes los copropietarios con derecho a voto por lo menos las dos terceras partes de la totalidad de los votos. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

El Secretario/a de la Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada condómino asistente a la reunión.

ART.38.- **REPRESENTACIÓN.**- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente/a o al Administrador/a, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

ART. 39.- **DERECHO DE ASISTENCIA.**- Es el copropietario quien tiene derecho de asistir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

ART. 40.- **VOTACIÓN.-** Las decisiones de Asamblea se tomarán por la mayoría de votos de los condóminos asistentes a la reunión, salvo para la imposición de expensas extraordinarias, construcción de mejoras voluntarias y cualquier sensible modificación en el goce de los bienes comunes.

ART. 41.- **APROBACIÓN DE ACTAS.-** Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente/a y del Secretario/a. El Administrador/a llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales debidamente foliado.

ART. 42.- **RESOLUCIONES.**- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y general, para todas las personas que

ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

NOTARIA SEXTA
CANTON QUITO

ART. 43.- **DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL.-** Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

1. Elegir y remover de sus cargos al Presidente/a, Vicepresidente/a, Secretario/a, Vocal y Administrado/a.

2. Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances contables y presupuestos, que los presentaren el Directorio del Conjunto y el Administrador/a del inmueble constituido en propiedad horizontal.

3. Señalar o fijar de acuerdo con el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento Interno, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y seguros obligatorios contra incendio y daños de equipos especializados.

4. Establecer el presupuesto anual de gastos del conjunto de acuerdo a la proforma preparada por el Administrador/a.

5. Revocar o reformar las decisiones del Directorio del Conjunto y del Administrador/a, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su Reglamento General y al presente Reglamento Interno.

6. Expedir, reformar, protocolizar e inscribir el presente Reglamento Interno de acuerdo a lo previsto por la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General e interpretarlo con fuerza obligatoria.

7. Dictar o delegar a quien crea conveniente, las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y para la armónica relación de los copropietarios.

8. Autorizar al Administrador/a la contratación del seguro obligatorio contra incendio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

9. Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del conjunto constituido en propiedad horizontal y aquellos que planteen el Presidente/a, el Administrador/a o los copropietarios.

ART. 44.- **DEL DIRECTORIO DEL CONJUNTO.-** El Directorio estará conformado por un Presidente/a, un Vicepresidente/a, un Secretario/a y un Vocal, elegidos por la Asamblea General de Copropietarios, Los miembros del Directorio durarán un año pudiendo ser reelegidos por un año más en el ejercicio de su cargo. Serán miembros del Directorio únicamente los copropietarios.

ART. 45.- **DIRECCIÓN Y SECRETARIA.-** El Directorio estará dirigido por su Presidente/a, elegido por la Asamblea General de copropietarios y a la falta temporal de éste por el Vicepresidente/a. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como secretario del Directorio el Secretario/a elegido por la Asamblea.

ART. 46.- **RENUNCIA**.- El Directorio deberá aceptar las renuncias y conceder las licencias solicitadas por los miembros siempre y cuando no afecten al funcionamiento regular y que las formulaciones no sean dolosas o intempestivas Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

ART. 47.- **CONVOCATORIA Y SESIONES.-** El directorio se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias.

a) Las sesiones ordinarias se realizaran cada trimestre

b) Las extraordinarias cuando el Presidente/a o al menos dos de los miembros lo soliciten, según las necesidades y urgencias del Conjunto.

ART. 48.- **REUNIONES UNIVERSALES**.- El Directorio podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

ART. 49.- **QUORUM.-** El quórum para las reuniones del Directorio estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

ART. 50.- **REPRESENTACIONES -** A las reuniones del Directorio asistirán su Presidente/a, sus miembros y el Secretario/a del mismo. De ser el caso, el Directorio podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de asesores especializados o profesionales que asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del inmueble constituido y declarado en propiedad horizontal.

ART. 51.- **VOTACIÓN Y DECISIONES.**- Cada miembro del Directorio tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio la dirimirá.

ART. 52.- **APROBACIÓN DE ACTAS.**- Las actas del Directorio deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente/a y del Secretario/a, quien dará fe de lo resuelto El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de Reuniones de las actas originales.

ART. 53.- **RESOLUCIONES**.- Las resoluciones que adopte el Directorio del Conjunto son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes exclusivos y/o comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

NOTARIA SEXTA
CANTON QUITO

ART. 54.- **DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO DEL CONJUNTO.**- Son deberes y atribuciones del Directorio del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON

1. Examinar y poner a consideración de la Asamblea General de Copropietarios las cuentas, balances financieros, presupuestos e informes que le presentare la Administración del Conjunto.

2. Preparar y poner a consideración de la Asamblea General de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del inmueble constituido y declarado en propiedad horizontal, la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán.

3. Preparar y sugerir a la Asamblea General de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

4. Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes inmuebles constituido y declarado en propiedad horizontal.

5. Preparar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno del Conjunto y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de los copropietarios.

6. Previa resolución de la Asamblea, contratará a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en propiedad horizontal y señalar su remuneración.

7. Autorizar por escrito al Administrador/a del Conjunto Residencial Alta Vista de Calderón, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones.

8. Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno, además, todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas y en general, toda otra gestión que le encomiende la Asamblea de Copropietarios.

ART. 55.- **DEL PRESIDENTE/A.**- El Presidente/a del Directorio que además será el Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, seré elegido por la Asamblea General para el periodo de un año pudiendo ser reelegido si así decide la Asamblea y acepta el mismo para ser Presidente. Se requiere ser Copropietario.

ART. 56.- **DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE/A.**- Son deberes y atribuciones del Presidente/a:

1. Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio, según corresponda.

2. Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio y, cuando sea el caso dirimir la votación ejerciendo el mismo.

3. Aperturar la cuenta bancaria a nombre del Conjunto Residencial Alta Vista de Calderón y administrar la cuenta con responsabilidad y bajo firmas conjuntas con el Administrador/a del Conjunto.

4. En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la Administración del inmueble constituido y declarado en propiedad horizontal, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas funciones hasta que se resuelva lo más conveniente.

5. Previa autorización de la Asamblea General, contratar una póliza de seguro contra incendio y daños a los equipos especializados del Conjunto, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios.

6. Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea General de Copropietarios, el Directorio y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno del inmueble constituido en propiedad horizontal.

ART. 57- **DEL ADMINISTRADOR/A**.- El Administrador/a sea este persona natural o jurídica, será elegido por la Asamblea General de Copropietarios, para el periodo de un año, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Para ejercer la Administración no deberá vivir dentro del Conjunto o ser arrendatario, usuario o comodatario. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente será reemplazado por el Presidente/a hasta que la sustitución sea resuelta por la Asamblea General de Copropietarios.

ART.58.- **ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.**- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración del Conjunto:

1. Administrar los bienes comunes del Conjunto, con la mayor eficacia, celo y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

2. Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias.

3. Presentar al Directorio del Conjunto, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo.

4. Preparar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno del conjunto y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios.

NOTARIA SEXTA
CANTON QUITO

5. Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y mantenerlas bajo su responsabilidad personal y pecuniaria; en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas juntamente con los intereses establecidos hasta los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento.

6. Aperturar la cuenta bancaria y administrar con responsabilidad y bajo firmas conjuntas con el Presidente/a del Conjunto.

7. Ejercer la representación legal del Conjunto.

8. Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes qua tenía a su cargo y presentar los informes respectivos.

9. Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará las reparaciones de los daños ocasionados en los bienes comunes Individuales o en los exclusivos del Inmueble constituido y declarado en propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos, la reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

10. Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reservas.

11. Celebrar los contratos de adquisiciones, servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido y declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanadas de los Órganos de Administración del Conjunto.

12. Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Conjunto y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre.

13. Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones con entidades públicas, tales como: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Servicio de Rentas Internas, Distrito Metropolitano de Quito u otras instituciones de carácter público o privado.

14. Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las

deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias deberán llevarse con firmas conjuntas con el Presidente/a.

15. Mantener con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del Conjunto.

16. Llevar Registro de Copropietarios, arrendatarios, contratos, acreedores anticréticos y usuarios, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;

17. Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea General y de su Presidente/a.

18. Conservar en orden y debidamente archivados los títulos de propiedad del Conjunto, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de egreso e ingreso y todo aquello que tengan relación con el mismo.

19. La correspondencia de la administración, será firmada por el Presidente/a o por el Administrador/a.

20. Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento General y el presente Reglamento Interno, ordenanzas Municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Órganos de Administración.

21. Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes comunes.

22. Previa autorización expresa y por escrito de los competentes Órganos de Administración, contratará las pólizas de seguros que sean necesarias o convenientes para el conjunto;

23. Elaborar y presentar el presupuesto operacional anual al Presidente/a, para que éste a su vez lo presente a la Asamblea de Copropietarios.

24. Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, las reformas convenientes al Reglamento Interno, y además aquellas normas necesarias para la administración de los bienes comunes del Conjunto Residencial Alta Vista de Calderón y para la armónica relación de copropietarios.

25. Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio.

26. Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno y aquellos emanados de los Órganos de Administración.

NOTARIA SEXTA
CANTÓN QUITO

ART. 59.- **REPRESENTACIÓN LEGAL.**- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON, declarado en propiedad horizontal la ejerce, individualmente el Administrador/a en todo lo relacionado al régimen de propiedad horizontal.

ART. **60.- SISTEMA DE SEGURIDAD**.- el sistema de seguridad que se contrate en el inmueble constituido en CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON, declarado en propiedad horizontal estará de acuerdo a lo que se establece en el presente Reglamento Interno, en todo caso, los costos de dicho sistema serán, asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada vivienda y cada copropietario.

CAPITULO VII

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ART. 61.- **SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**.- Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y Reglamento General, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON, declarado en propiedad horizontal podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante uno de los órganos de administración del Conjunto Residencial Alta Vista de Calderón.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades o sobre los bienes comunes, serán sometidas al procedimiento de mediación y de arbitraje, contenido en la Ley de Arbitraje y Mediación que se encuentran publicados en el Registro Oficial No. 145, del 4 de septiembre de 1997 salvo disposición legal en contrario.

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de una vivienda, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de expensas o cuotas de administración, conservación y reparación, así como de los seguros. Al efecto, los notarios exigirán como documento habilitante la certificación otorgada por la persona que ejerza la Administración del inmueble CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON y declarado en propiedad horizontal. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los notarios y los registradores de la propiedad, serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en esta disposición.

DISPOSICIONES FINALES

UNO: Los copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA VISTA DE CALDERON, legalmente constituido con RUC 1792377056001, declaran que aprueban y se adhieren sin reservas al presente Reglamento Interno de Copropiedad.

DOS: Forma parte inseparable y complementaria del presente Reglamento Interno el cuadro de alícuotas y detalle de copropietarios.

TRES: El presente Reglamento Interno entrará en vigencia a partir de la aprobación por parte de la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Residencial Alta Vista de Calderón.

Dado y Aprobado en el D.M. de Quito, a los 23 días del mes de mayo de 2015.

SRTA. GABRIELA LOURDES VALENCIA CHAMORRO
C.C. 171676169-4
PRESIDENTA

SRA. LADY CESIBEL HIDALGO MACAS
C.C.1715472666
VICEPRESIDENTA