

CONJUNTO HABITACIONAL CONDOMINIOS "EL INCA"
REGLAMENTO INTERNO

Los copropietarios del conjunto habitacional condominios "El Inca", ubicado entre las calles Joel Polanco, al norte, propiedades particulares, al sur, de las Hiedras No. 42-48 al occidente, Colimes, al oriente; parroquia Jipijapa, distrito metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, república del Ecuador, legalmente declarado en propiedad horizontal; reunidos en asamblea general, aprueban el siguiente reglamento interno, dentro de la normativa y disposiciones legales contenidas en la ley de propiedad horizontal y su reglamento general.

CAPITULO I
DEFINICIONES

Art.1.- El conjunto habitacional condominios "El Inca" está constituido por:

- a) Setenta y seis bloques de cinco pisos, cada uno, numerados del uno (1) al setenta y seis (76), con dos departamentos por piso, todos destinados a vivienda, identificados como uno A (1A), uno B (1B), dos A (2A), dos B (2B), tres A (3A), tres B (3B), cuatro A (4A), cuatro B (4B), cinco A (5A), y cinco B (5B), correspondientes a cada uno de los pisos. Los departamentos uno A(1A), del bloque uno y el uno A del bloque cincuenta y dos (52A), son bienes comunales;
- b) Un bloque de dos pisos con un total de quince locales destinados al comercio;
- c) Un bloque de dos pisos de locales destinados a servicios comunales, de los cuales los locales ocho (8), ocho A (8A), ocho B (8B) y doce son bienes comunales, como: guardería, salón comunal, administración, local catorce (14), suite diez (10) y suite once (11). El bloque incluye también el local comercial quince, de propiedad particular;
- d) Un edificio de estacionamientos con doscientos sesenta y seis parqueaderos, distribuidos en diez niveles;
- e) Tres playas de estacionamientos, distribuidos de la siguiente manera: a) playa uno con setenta y nueve parqueaderos de propiedad exclusiva y diecinueve de la administración; b) playa dos, ingreso por la puerta batiente con veinte y cuatro parqueaderos de propiedad exclusiva y diecinueve de la administración; ingreso por la puerta corrediza, treinta y cuatro parqueaderos de propiedad exclusiva; y, c) la playa tres con treinta y tres parqueaderos de propiedad exclusiva;
- f) Cuatro suites de un ambiente signadas con los números uno (1), dos (2), tres(3) y cuatro (4) en los bajos del bloque setenta (BQ70); una suite de dos ambientes signada por el número nueve (9) en los bajos del bloque setenta y dos (BQ72); dos suites de un ambiente signadas con los números cinco (5) y seis (6) en los bajos del bloque setenta y cuatro (BQ74); y, dos suites de un ambiente signadas con los números siete (7) y ocho (8) en los bajos del bloque setenta y seis (76);
- g) Una bodega ubicada en el nivel uno del edificio de parqueaderos;

- h) Una cancha de indor fútbol, una cancha de tenis, una cancha de basquetbol y una pista de patinaje;
- i) Áreas de recreación: plaza central, juegos infantiles, parques, jardines, dos piletas, santuarios del divino niño y de la virgen;
- j) Sala de monitoreo del sistema integrado de video vigilancia electrónica, ubicada en el nivel uno del edificio de parqueaderos;
- k) Parque sur del condominio;
- l) Cinco garitas ubicadas en las puertas N.-1; N.-2; N.-3;N.-4 y N.-5;y,
- m) Seis cámaras de transformación eléctricas que dan servicio al conjunto, ubicadas de la siguiente forma:
 - Cámara de transformación N.-1.- junto al bloque número cuarenta y seis.
 - Cámara de transformación N.-2.- entre los bloques números catorce y quince.
 - Cámara de transformación N.-3.- entre las suites nueve y cuatro
 - Cámara de transformación N.-4.- frente al bloque sesenta y dos y al local número doce.
 - Cámara de transformación N.-5.- frente al bloque cincuenta y tres.
 - Cámara de transformación N.-6.- frente a los bloques seis y siete.

Art.2.- Las normas y disposiciones contenidas en el presente reglamento, son de obligatorio cumplimiento para todos los titulares de dominio de un departamento, local comercial o parqueadero y usuarios a todo título, de conformidad con lo que dispone la ley y reglamento de propiedad horizontal vigente.

Los copropietarios y usuarios, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la ley de propiedad horizontal, su reglamento general y éste reglamento.

Art.3.-Bienes exclusivos.- Son bienes de dominio exclusivo: los departamentos de vivienda, lavandería-secadero, los locales comerciales y parqueaderos pertenecientes a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes generales e individuales, tal y como se registran en las respectivas escrituras públicas.

Art.4.- Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque y de locales comerciales entre ellos: los accesos al bloque y sus puertas, ductos de recolección de basura, bodega de cuarto de máquinas, las gradas y cubre gradas que se destina para la colocación estricta de antenas de los departamentos de cada bloque o local comercial; así como las instalaciones de los servicios públicos tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, instalaciones de telefonía e internet, que son compartidos por dichos copropietarios y

usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva declaratoria de propiedad horizontal.

Art.5.- Son bienes comunales generales y sujetos a la administración común los indicados en el artículo tercero de la ley de propiedad horizontal y singularmente los siguientes: el terreno sobre el que se levanta el conjunto, las estructuras del mismo, las puertas de acceso peatonal y vehicular, las garitas de guardianía, los cerramientos exteriores, parques, jardines y jardineras, veredas, calles, pasajes y pasillos interiores, acometidas que facilitan los servicios de energía eléctrica y agua potable de uso comunal, desagües, edificio de administración, salón comunal, canchas deportivas, áreas recreativas, depósitos de basura, y, en general, los necesarios para la existencia, seguridad y solidez del conjunto y los que permitan o mejoren el uso, goce de todos y cada uno de los bienes exclusivos.

Art.6.- Cada copropietario usará su departamento estrictamente, para vivienda, su local comercial para comercio y su parqueadero para estacionamiento vehicular y no podrá ejecutar obras o acto alguno que comprometa la seguridad, resistencia estructural, salubridad y bienestar del bloque o edificio y de los demás copropietarios. Estas restricciones regirán igualmente, respecto del arrendatario y usuario a todo título a quienes el propietario o la administración concedan el uso o goce del departamento, local comercial o parqueadero.

Art.7.- Los documentos de propiedad de los departamentos, locales comerciales y parqueaderos, así como del conjunto habitacional condominios “El Inca”, deben estar legalmente inscritos en el registro de la propiedad del cantón Quito, copia de los cuales de manera obligatoria se entregará en la administración del condominio. Se emitirá llamado de atención por escrito como primera instancia y en caso de hacer caso omiso del no cumplimiento de la misma, se considerará una infracción grave y deberá cancelar el valor de dos cuotas de mantenimiento vigentes al momento de la sanción.

Art.8.- Los derechos sobre los bienes comunes generales e individuales son inseparables del dominio, uso y goce de cada bien exclusivo y en la transferencia de dominio están comprendidos estos derechos.

Art.9.- Los copropietarios, arrendatarios y usuarios a cualquier título, pueden utilizar los bienes comunes generales e individuales según las disposiciones legales y reglamentarias detalladas en este reglamento y respetando el derecho de uso que tienen los demás.

Art.10.- Cada copropietario debe cancelar, por adelantado, de manera obligatoria hasta el décimo día de cada mes, las expensas necesarias para la administración, seguridad, pago de servicios comunales, conservación, mantenimiento, reparación y mejoras de los bienes comunes generales e individuales. Esta responsabilidad es extensiva a los arrendatarios y usuarios a cualquier título del bien exclusivo.

CAPITULO II

GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONDOMINIO

Art 11. - La administración, conservación y reparación de los bienes comunes generales y la coordinación de los intereses del condominio, se hará a través de los siguientes órganos: asamblea general de copropietarios, directorio general, presidente y administrador.

Art.12.- La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán el administrador y el presidente, de manera conjunta, en todo lo relacionado al régimen de propiedad horizontal, especialmente para el cobro de expensas, cuotas extraordinarias, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos y lo dispuesto en la ley de propiedad horizontal, su reglamento general y el presente reglamento.

CAPITULO III

DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Art.13.-De la asamblea.- La asamblea general de copropietarios es la máxima autoridad administrativa y decisoria del condominio; se compone de los copropietarios o sus representantes o mandatarios legalmente autorizados, reunidos con el quórum y demás condiciones exigidas por la ley de propiedad horizontal, su reglamento general y éste reglamento.

Art.14.-Derecho de voto.-Cada propietario de departamento o local comercial tiene derecho a voz y voto, para lo que deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, mediante certificación otorgada por la administración.

Art.15.-Dirección de la asamblea.- La asamblea será dirigida por el presidente, y actuará como secretario el administrador; en caso de falta de éste, nombrará un(a) secretario(a) ad hoc.

Art.16.-Sesiones.- La asamblea general de copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias, **que podrán realizarse de forma presencial o través de medios virtuales, conforme a las disposiciones legales vigentes.** 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 cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art.17.-Convocatoria.-La convocatoria a asamblea general para sesiones ordinarias o extraordinarias, será hecha por el presidente a iniciativa propia, a petición de tres de los cinco miembros del directorio, del administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de condóminos del conjunto habitacional condominios El Inca.

En caso que el presidente no procediere a convocar a asamblea general conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 30% del total de condóminos del condominio, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

En caso de ausencia definitiva del presidente, el directorio, convocará a asamblea general de copropietarios, para designar su reemplazo.

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

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art.18.- Quórum.-En el día y hora exactos, señalados en la convocatoria, se instalará la asamblea ordinaria o extraordinaria. El presidente dispondrá que el secretario constate el quórum. El quórum para las reuniones de las asambleas, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia o intervención de un número de copropietarios con derecho a voz y voto, que represente más del 50%. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voz y voto, que se encuentren presentes o intervengan a través de comunicación telemática o video conferencia, en virtud de lo cual, a fin de asegurar el desarrollo de la Asamblea General y garantizar el correcto funcionamiento de las herramientas tecnológicas disponibles, el copropietario o representante debidamente acreditado, deberá tomar contacto con la administración responsable de la Asamblea, advirtiéndole que el día y hora señalado para la Asamblea, deberá conectarse 15 minutos antes a fin de solventar cualquier inquietud.

A efectos de reformar el presente reglamento o adoptar uno nuevo, se requerirá la presencia de las dos terceras partes de los copropietarios con derecho a voto. El secretario de dicha asamblea general llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma. En caso de no reunirse el quórum requerido se procederá de conformidad con el artículo diecinueve(19) del presente reglamento.

Art.19.- Procedimiento especial. - Cuando se requiera de una mayoría determinada para la resolución de un asunto y no se lograre reunir la asamblea con el número de votos exigido, se enviará una comunicación escrita por cualquier medio permitido por la ley, a cada propietario exponiendo el asunto con los requerimientos legales y reglamentarios, pidiéndoles una decisión sobre el mismo, teniendo una constancia de recepción del copropietario. Si dentro de los diez días laborables siguientes a la fecha de envío de las comunicaciones no se obtuviere respuesta, se considerará dicho silencio como respuesta afirmativa.

Art.20.-Representación.- Los copropietarios pueden participar, uno solo con voz y voto, en la asamblea por sí o por medio de su representante. La representación se otorgará mediante

poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al presidente o administrador, conforme al art. 40 del reglamento general de la ley de propiedad horizontal.

Art.21.-Derecho de asistencia.-El copropietario tiene derecho de concurrir a la asamblea personalmente, salvo lo previsto en el artículo anterior, en caso de no asistir se le considerará una infracción leve, salvo presentación por escrito que justifique su inasistencia.

Art.22.-Votación.-Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría absoluta de los asistentes con derecho a voz y voto. En caso de empate el presidente tiene voto dirimente.

Art.23.-Aprobación de actas.- Las actas de la asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del presidente y del secretario(a). El administrador llevará bajo su responsabilidad, el libro original de actas, los respectivos respaldos en medios digitales de audio y video; y, el registro de asistencia.

Art.24.-Resoluciones.- Las resoluciones de la asamblea son mandatorias y obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, usuarios a todo título, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos sobre los bienes exclusivos o comunales.

Art.25.- Apelaciones.- Las resoluciones de la asamblea podrán ser apeladas ante un juez de lo civil de la ciudad de Quito por los copropietarios que representen al menos un treinta por ciento del total de copropietarios con derecho a voz y voto, o por el copropietario que estime ha sido perjudicado con la resolución.

Art.26.-Deberes y atribuciones.- Son deberes y atribuciones de la asamblea general:

- a) Elegir y remover de su cargo al presidente, administrador y a los miembros del directorio;
- b) Autorizar al directorio la contratación o remoción del administrador;
- c) Conocer y resolver los informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el directorio y el administrador;
- d) Determinar las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales y seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del directorio y del administrador, según corresponda, cuando sean contrarias a la ley de propiedad horizontal, su reglamento general y el presente reglamento interno;
- f) Expedir, reformar y protocolizar el reglamento interno del condominio, previsto por la ley de propiedad horizontal y su reglamento general; e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Disponer, cuando lo estime necesario, la auditoria de las cuentas y caja de la administración; al efecto, para su cumplimiento establecerá una cuota extraordinaria;
- h) Dictar las normas y procedimientos necesarios y convenientes para la administración de los bienes comunes generales y para la armónica relación de los copropietarios;

- i) Autorizar al presidente la contratación de los seguros dispuestos por la ley de propiedad horizontal y su reglamento general, de acuerdo con el informe presentado por el directorio, para lo cual establecerá una cuota extraordinaria;
- j) Resolver todo asunto inherente a la administración del condominio y aquellos que sean propuestos por el presidente, el directorio, el administrador o los copropietarios.

Art.27.- La construcción, reparación o modificación de los bienes comunes generales cuyo costo supere los quince salarios básicos unificados que no constan en el presupuesto anual, será aprobada en asamblea general de copropietarios, previo estudio que presente el directorio o la persona que ejerza la administración, según corresponda, siempre y cuando, no contravenga disposiciones legales o reglamentarias vigentes.

CAPITULO IV DEL DIRECTORIO

Art.28.-El directorio general estará integrado por cinco miembros, principales y un suplente, quienes serán copropietarios elegidos por la asamblea general de entre los candidatos propuestos. Los miembros del directorio durarán un año en el ejercicio de sus funciones y podrán ser reelegidos indefinidamente, el administrador actuará como secretario.

Art.29.-Dirección.- El directorio general estará presidido por su presidente, elegido por la asamblea, y a falta temporal de éste, por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la asamblea general designará su reemplazo.

Art.30.-Renunciay licencias.- El directorio general aceptará las renunciaciones y concederá licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro solicitante deberá continuar en sus funciones hasta que sea reemplazado por el miembro suplente designado por el directorio general.

Art.31.-Convocatoria y sesiones.- El directorio general se convocará y tendrá sesiones ordinarias una vez al mes y extraordinarias cuando su presidente las convoque, pudiendo estas realizarse a través de comunicación telemática o video conferencia, en virtud de lo cual se asegurará el desarrollo de las sesiones y garantizará el correcto funcionamiento de las herramientas tecnológicas disponibles.

Art.32.-Reuniones universales.- El directorio general podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, con la concurrencia de todos sus miembros principales.

Art.33.- Quórum.- El quórum para las reuniones del directorio general estará integrado por la concurrencia de la mayoría absoluta de sus miembros.

Art.34.- Reuniones.- A las reuniones del directorio general asistirán su presidente y sus miembros. El directorio general podrá invitar a una o varias personas para informar sobre un

asunto inherente y puntualizado en la convocatoria, además, podrá solicitar la presencia en sus sesiones de asesores especializados quienes, asistirán con voz, pero sin voto.

En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios.

Art.35.- Comisiones.- El directorio general, en la primera sesión del año, nombrará de entre sus miembros a los integrantes de las comisiones para asuntos financieros, obras civiles y regularización, cultura y deportes. Los miembros de cada una de las comisiones son los encargados de proponer al directorio general las actividades a realizar en el periodo, en el área de su competencia en coordinación con los representantes de los bloques y de los locales comerciales.

Art.36.- Votación y decisiones.- Cada miembro del directorio general tiene derecho a un voto. Las decisiones del directorio general 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 general tendrá voto dirimente.

Art.37.- Aprobación de actas.- Las actas del directorio general deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del presidente, de los miembros asistentes del directorio y secretario del directorio general, quien dará fe de lo resuelto. El secretario llevará el libro original de actas bajo su responsabilidad. Además, el secretario (a) llevará el registro certificado, en el que dará fe de la intervención de los miembros del Directorio, mediante comunicación telemática o video conferencia. Se advierte a los miembros del Directorio, que en fecha posterior y oportuna, deberán acercarse a Administración a firmar las actas de cada reunión.

Art.38.-Resoluciones.-Las resoluciones que adopte el directorio general son obligatorias para los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios y en general, para las personas que ejerzan derechos sobre bienes exclusivos o comunales.

Art.39.- Deberes y atribuciones del directorio general.- Son deberes y atribuciones del directorio general:

- a) Examinar y poner a consideración de la asamblea de copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la administración, en concordancia con los literales c) y g) del artículo veinte y seis;
- b) Elaborar y poner a consideración de la asamblea de copropietarios la proforma del presupuesto anual, lo que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán; dando prioridad a los trabajos pendientes o en ejecución;
- c) Elaborar y sugerir a la asamblea de copropietarios el aporte de expensas extraordinarias, de conformidad con el porcentaje de incrementos salariales y de acuerdo con las necesidades del condominio;

- d) Elaborar un informe pormenorizado relativas a las pólizas de seguro establecidas en la ley de propiedad horizontal;
- e) Elaborar y presentar a la asamblea general de copropietarios para su aprobación, en concordancia con la ley de propiedad horizontal y su reglamento, el proyecto de un nuevo reglamento Interno del condominio o de reformas al existente, y las normas necesarias y convenientes para la administración del condominio y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Autorizar al presidente la contratación del administrador del condominio, de la terna presentada por el directorio general y fijar la remuneración mensual que va a recibir, previa resolución de la asamblea.
- g) Autorizar por escrito al representante legal para contratar los servicios de los empleados necesarios para la administración del condominio con remuneraciones de conformidad con los mínimos sectoriales legales vigentes;
- h) Resolver asuntos inherentes a la administración del condominio y aquellos planteados por los copropietarios o el administrador;
- i) Participar activamente en las comisiones de trabajo establecidas; y,
- j) Ejercer los deberes y atribuciones señalados en las leyes pertinentes y las que le encomienden la asamblea general de copropietarios.

Art.40.- La solución de conflictos entre la administración y los copropietarios o entre ellos, se resolverá en sesión de directorio, y de no resolverse, su competencia se elevará a un organismo de mediación correspondiente de la ciudad de Quito.

CAPITULO V DEL PRESIDENTE

Art.41.- Del Presidente.- El presidente de la asamblea general de copropietarios, quien a su vez será el presidente del directorio general, será elegido en asamblea general de copropietarios para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente sí la asamblea así lo considera, mediante votación directa y secreta. Para ser presidente se requiere tener la calidad de copropietario y vivir en el condominio, condición que será certificada por la administración.

Art.42.- Atribuciones y deberes del presidente.- Son atribuciones y deberes del presidente:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la asamblea de copropietarios y del directorio general, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la asamblea general y en las del directorio general y, cuando sea del caso, tendrá voto dirimente;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del administrador, el presidente lo reemplazará provisionalmente, hasta que el directorio general resuelva lo conveniente;
- d) Previa autorización de la asamblea general, contratará una póliza de seguro contra incendio, según lo dispuesto en la ley de propiedad horizontal y, cuidará de su sigilo contractual y oportuna renovación;

- e) Cumplir las funciones que le encargue la asamblea de copropietarios o el directorio general; y,
- f) Ejercer los deberes y atribuciones señalados en las leyes pertinentes.

CAPITULO VI DEL ADMINISTRADOR

Art. 43.-El administrador del condominio, será elegido por la asamblea de copropietarios, para el periodo de un año, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si el administrador faltare temporalmente, el presidente del directorio ocupará esa función y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la asamblea general.

Art.44.-Atribuciones y deberes del administrador.-Son atribuciones y deberes del administrador:

- a) Administrar los bienes comunes del condominio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la ley de propiedad horizontal, su reglamento general y el reglamento interno que se expida;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del condominio y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Presentar a la asamblea general o al directorio general, para que éste a su vez ponga en consideración de la asamblea de copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la asamblea de copropietarios para la aprobación, en concordancia con la ley de propiedad horizontal y su reglamento general, el proyecto de reglamento interno del condominio, las modificatorias al reglamento vigente y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, 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 y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de propiedad horizontal, su reglamento general y el reglamento interno vigente;
- f) Entregar al directorio general previo al cese de sus funciones, los fondos y bienes que tuvieran a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados del condominio y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes generales, bienes comunes individuales y los exclusivos del condominio, cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo

a la propiedad de otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos;

- h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la ley de propiedad horizontal, su reglamento general y el reglamento interno vigente, 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 reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del condominio, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados de los órganos de administración;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad del condominio 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;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y los bienes comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por 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 llevarán las firmas conjuntas con la del presidente;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del condominio;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, de los locales comerciales y parqueaderos, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la asamblea de copropietarios, del directorio general y de su presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del condominio, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos, egresos y todo aquello que tenga relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración del condominio, será firmada por el presidente o por el administrador, según el caso;
- r) Cumplir y hacer cumplir el aplicativo para el cobro de multas por la tenencia y manejo irresponsable de animales de compañía al interior del condominio

establecida en ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la propiedad horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de administración del inmueble;

- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del condominio;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de los competentes órganos de administración del condominio, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Preparar y solicitar a la asamblea general de copropietarios o al directorio general, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del condominio;
- v) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes de los bienes del condominio, sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio; y,
- w) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la ley de propiedad horizontal, su reglamento general, y el reglamento interno vigente que se dicte y todos los órganos de administración del condominio.

Art.45.- El directorio general, seleccionará al administrador quien será escogido de una terna de profesionales de acuerdo a las necesidades del condominio, fijará su remuneración, y pondrá a consideración de la asamblea general para su designación.

Art.46.- El contrato de prestación de servicios del administrador, determinará el alcance de sus funciones e incluirá una cláusula y garantía de fiel cumplimiento. La duración del contrato será de un año.

Art.47.- El administrador, llevará los registros de datos de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, locales comerciales, parqueaderos y vehículos motorizados, incluyendo copia de escrituras con inscripciones en el registro de la propiedad; matriculas vigentes, contratos de arrendamiento y documentos de identificación de los condóminos y usuarios del conjunto, según sea el caso. Además, llevará el archivo histórico de las infracciones cometidas por los usuarios del condominio y las sanciones impuestas.

CAPITULO VII

OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS, ARRENDATARIOS Y USUARIOS

Art.48.-Copropietarios son: los dueños de los departamentos, locales comerciales y parqueaderos, tal como consta en la respectiva escritura de propiedad, y sus deberes y atribuciones son los determinados en la ley de propiedad horizontal, su reglamento general, el reglamento interno vigente y las resoluciones de la asamblea general. Iguales obligaciones

tienen los arrendatarios y usuarios a cualquier título. Además, están obligados al cumplimiento de las siguientes disposiciones y normas de carácter general:

- a) Los departamentos están destinados exclusivamente para vivienda, los locales comerciales para actividades comerciales, los parqueaderos para estacionamiento de vehículos motorizados y los secaderos para su uso natural; siendo su obligación mantenerlos en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
- b) Los copropietarios, arrendatarios y usuarios a cualquier título, están obligados al pago de las expensas ordinarias y extraordinarias para la conservación, reparación, administración y mantenimiento de los bienes y servicios comunales generales, así como al pago de la prima de seguro que se hayan contratado, en proporción a las alícuotas que corresponden a los locales de propiedad exclusiva. Dichas expensas deberán satisfacerse dentro de los diez primeros días de cada mes y por adelantado. En caso de mora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, se cobrará los respectivos intereses calculados de acuerdo con la tasa de interés activa legal vigente, por cada mes o fracción de mes transcurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen;
- c) Mantener relaciones cordiales entre los copropietarios, arrendatarios y usuarios, para evitar situaciones de conflicto y altercados. Los niños, personas de la tercera edad y con capacidades especiales, tendrán un trato preferente;
- d) Demostrar cortesía y respeto con el personal administrativo, de seguridad, limpieza y más personal que presta servicio en el condominio;
- e) Comunicar a la administración o al directorio general sobre cualquier inconveniente relacionado con el desempeño del personal administrativo, de seguridad, jardinería, limpieza y demás personal contratado por la administración, sin intervenir directamente; y,
- f) Es obligatorio el uso del control de acceso peatonal (TAG), para todos los copropietarios y arrendatarios, control vehicular para ingresar con el auto y motocicletas al parqueadero que se le haya asignado o arrendado. En caso de incumplimiento es una sanción leve.

CAPITULO VIII

USO DE BIENES EXCLUSIVOS

Art.49.-Derechos y facultades.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos y usuarios a cualquier título, destinarán su departamento, local comercial y parqueadero de conformidad con lo establecido en la ley de propiedad horizontal, su reglamento general y el reglamento interno vigente, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del bien.

Art.50.-Tributos.- Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art.51.-Modificación de bienes exclusivos.-Ningún copropietario puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical, sin cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Autorización municipal del proyecto de modificación, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes;
- b) Informe técnico elaborado por el profesional responsable del proyecto, en el que se garantice la no afectación de la solidez, estructura resistente y salubridad del bloque, el mismo que será entregado a la administración, con la respectiva autorización del municipio;
- c) Aprobación del 75% de los copropietarios para el caso de aumentos y para el caso de modificaciones de fachadas.

Por el incumplimiento de estas obligaciones, se emitirá un llamado de atención por escrito como primera instancia; y, en caso de hacer caso omiso del mismo, será considerado como una falta muy grave y deberá cancelar el valor de tres cuotas de mantenimiento vigentes al momento de la sanción. Adicionalmente se enviará comunicación a las autoridades respectivas solicitando la intervención que el caso amerite.

Art.52.-Obligaciones de los propietarios y usuarios a cualquier título, respecto de los bienes exclusivos.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias para la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus departamentos, locales comerciales y parqueaderos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causaren 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 de interés común que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos; y,
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Por el incumplimiento de estas obligaciones, se emitirá un llamado de atención por escrito como primera instancia; y, en caso de hacer caso omiso del mismo, será considerado como una falta muy grave y deberá cancelar el valor de tres cuotas de mantenimiento vigentes al momento de la sanción.

Art.53.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios a cualquier título, respecto de sus bienes exclusivos.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Poner avisos o anuncios de profesionales, de negocios o ventas, e instalar toldos o viseras, en fachadas, ventanas y lugares no autorizados;

- b) Colgar ropa, alfombras y otros artículos en las ventanas, balcones y fachadas. Se prohíbe sacudir el polvo desde las ventanas o limpiar alfombras y otros artefactos golpeando contra las paredes exteriores;
- c) Arrojar objetos, desperdicios, basura desde los pisos superiores hacia los espacios comunales tanto interiores como exteriores;
- d) Se prohíbe utilizar los balcones para estancia de animales de compañía, y la colocación de objetos en desuso ni hacer de estos bodega y se prohíbe baldear los balcones botando los desperdicios del agua en las fachadas, área comunal o áreas aledañas exclusivas;
- e) Realizar actos en general que sean contrarios a la ley de propiedad horizontal, su reglamento general, y el reglamento interno vigente y a las disposiciones administrativas del condominio;
- f) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la ley de propiedad horizontal, su reglamento general y el reglamento vigente, en caso de incumplimiento a esta norma se le considerará como una infracción muy grave, sin perjuicio de las acciones legales correspondientes;
- g) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, 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 reglamento interno vigente; en caso de incumplimiento a esta norma se le considerará como una infracción muy grave, sin perjuicio de las acciones legales correspondientes;
- h) Destinar el departamento, local comercial o parqueadero a un objeto distinto para el cual fueron construidos, o usados con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral o, cuando afecten al aseo, salubridad, seguridad y buena conservación del bloque y del condominio en general;
- i) Instalar máquinas que causen ruido, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales, de televisión o de datos y alteren el flujo de la corriente eléctrica, salvo para trabajos internos debidamente autorizados por la administración;
- j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas o sustancias prohibidas por la ley y sujetas a fiscalización, insalubres, malolientes o de posesión prohibida, en caso de incumplimiento a esta norma se le considerará como una infracción muy grave, sin perjuicio de las acciones legales correspondientes;
- k) Dar en venta o arriendo su departamento, local comercial y parqueadero, sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto, y sin cumplir las normativas del capítulo "**VENTA Y ARRENDAMIENTO DE BIENES EXCLUSIVOS**" del reglamento vigente;

- l) Arrojar escombros en los corredores y basureros interiores y canastas exteriores, será considerada como una infracción muy grave y adicionalmente pagará el costo del desalojo; y,
- m) Instalar antenas de comunicación en las fachadas de los edificios de departamentos, locales comerciales y edificio de parqueaderos.

Se emitirá llamado de atención por escrito como primera instancia y en caso de hacer caso omiso de la misma, se considerarán como faltas leves el incumplimiento de lo indicado en los literales a) y b) , deberá cancelar el valor de una cuota de mantenimiento vigente; faltas graves el incumplimiento de lo indicado en los literales c), d) y e), deberá cancelar el valor de dos cuotas de mantenimiento vigentes; y faltas muy graves el incumplimiento de lo indicado en los literales f), g), h) , i) , j) , k) , l) , m), deberá cancelar el valor de tres cuotas de mantenimiento vigente.

Art.54.-Parqueaderos.-Los propietarios y usuarios a cualquier título, usarán los parqueaderos exclusivos y/o comunales, al tenor de las siguientes disposiciones:

- a) Los parqueaderos destinados a visitas no podrán ser utilizados por los condóminos de manera permanente sin o con una limitación de uso de tres horas, hasta las 19:00 horas, salvo casos de emergencia;
- b) Mantener la limpieza del área de parqueaderos, en especial las rejillas y sumideros ubicados en su sector;
- c) No está permitido, en las playas de estacionamiento, lavar vehículos con manguera o desperdiciando agua;
- d) No pitar dentro del condominio;
- e) Respetar la velocidad vehicular máxima permitida de 10km/h;
- f) Los condóminos no podrán delimitar ni hacer ninguna señalización con pintura en su parqueadero, esta es una atribución exclusiva de la administración, con el fin de cuidar la estética y la uniformidad;
- g) Cada propietario ocupará o cederá los derechos de uso, exclusivamente del parqueadero que conste en su escritura;
- h) Un condómino podrá utilizar el parqueadero de otro condómino, previa presentación de una carta de autorización del dueño del parqueadero a ser utilizado, o el respectivo contrato de arrendamiento. Documentos que deberán ser entregados a la administración del condominio;
- i) No está permitido alquilar los parqueaderos exclusivos o comunales a personas ajenas al condominio, por la seguridad del conjunto habitacional;
- j) Respetar altura, peso, tamaño máximos y dimensiones de cada una de las áreas de estacionamiento de vehículos; y,
- k) No podrán realizar mantenimientos mecánicos de vehículos y motos en los parqueaderos, salvo casos de emergencia.

Se emitirá llamado de atención por escrito como primera instancia y en caso de hacer caso omiso de la misma, se considerarán como faltas leves el incumplimiento de lo indicado en los literales a) , b) , c) y d), deberá cancelar el valor de una cuota de mantenimiento vigente; faltas graves el incumplimiento de lo indicado en los literales e) y f), deberá cancelar el valor de dos cuotas de mantenimiento vigente; y faltas muy graves el incumplimiento de lo indicado en los literales g) , h) , i) , j) y k),deberá cancelar el valor de tres cuotas de mantenimiento vigente.

Art.55.- Locales Comerciales.- Los propietarios y usuarios a cualquier título de los locales comerciales, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) No podrán ubicar publicidad fuera del perímetro de su local;
- b) Mantener la limpieza y salubridad de los locales y su área de influencia;
- c) Se prohíbe ingresar con animales de compañía a los locales comerciales;
- d) Respetar los horarios mínimos y máximos de atención al público, establecidos por la administración; y,
- e) Acatar las disposiciones emanadas por las autoridades competentes respecto a la venta de licores y cigarrillos.

Al incumplimiento de estas disposiciones, se considerarán como faltas leves a los literales a) y b),deberá cancelar el valor de una cuota de mantenimiento vigente; faltas graves literales c) y d), deberá cancelar el valor de dos cuotas de mantenimiento vigente; y, falta muy grave el literal e),deberá cancelar el valor de tres cuotas de mantenimiento vigente.

CAPÍTULO IX

USO DE LOS BIENES COMUNALES INDIVIDUALES

Art. 56.- Son bienes comunales individuales y sujetos a la administración del condominio, los descritos en el artículo4 del presente reglamento.

Art.57.-Para fines de coordinación con el directorio y la administración del conjunto habitacional condominios “El Inca”, los titulares de dominio, deben elegir un representante principal y un suplente por cada bloque; y, uno por los locales comerciales, en reunión que se llevará a cabo en los primeros quince días calendario del mes de enero de cada año.

El representante de cada bloque y de los locales comerciales, deben ser copropietarios y estar al día en las alícuotas ordinarias y extraordinarias.

Art. 58.- El mantenimiento de los bienes y servicios comunales individuales: tuberías de agua potable, aguas servidas y agua lluvia, armario de los medidores eléctricos, pintura del bloque, pasamanos, lavanderías, puertas de acceso, ductos de basura, sistema de iluminación de los descansos, portero eléctrico o citó fono y extintores, será cubierto por los copropietarios de los diez departamentos de cada bloque o locales comerciales, que elaborarán y aprobarán un presupuesto de acuerdo a las necesidades del mismo.

El incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento o de reparación de cada bloque se considerará como falta grave, deberá cancelar el valor de dos cuotas de mantenimiento vigente, sin perjuicio de lo cual deberá cumplir con esa obligación, en caso de que no cumpla y el trabajo sea de tipo emergente, la administración ejecutará la obra y le cobrará conjuntamente con la expensa.

CAPITULO X USO DE LOS BIENES COMUNALES GENERALES

Art.59.- Son bienes comunales generales y sujetos a la administración común, los definidos en el artículo 5 del presente reglamento.

Los servicios comunales generales son: alumbrado interno, limpieza y recolección de basura, servicios administrativos, servicios básicos de uso comunal, servicios de seguridad, guardianía, vigilancia y seguros que haya contratado el condominio.

El costo del mantenimiento periódico de los bienes y servicios comunales generales, será cubierto con las expensas ordinarias establecidas por la asamblea general de copropietarios.

Para hacer uso de los bienes y servicios comunales generales, los propietarios o usuarios a cualquier título, deben estar al día en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias.

Art.60.- Normas de uso de los bienes comunales generales.

Los copropietarios y usuarios deberán cumplir con las siguientes normas y disposiciones para el uso de los bienes y servicios comunales generales:

PUERTAS PEATONALES Y VEHICULARES

- a) Cada propietario o usuario del departamento o local comercial, debe portar la tarjeta o llavero de acceso de las puertas peatonales;
- b) Cada propietario o usuario de parqueadero debe tener el control automático de la puerta de acceso vehicular que le corresponde;
- c) Es de responsabilidad de los copropietarios o usuarios autorizar el ingreso de visitas, taxis, personal de servicio y proveedores, rigiéndose a las disposiciones administrativas emitidas para este efecto, caso contrario el guardia no permitirá su ingreso;
- d) Toda persona ajena al condominio deberá ser registrada en la garita de ingreso con su documento de identificación el cual deberá retirar a su salida del conjunto, inclusive si está acompañada de un propietario o usuario; y,
- e) Los copropietarios o usuarios son responsables del cumplimiento de éste reglamento, por parte de sus visitantes, personal de servicio y proveedores.

VEREDAS, CALLES INTERIORES, AREAS VERDES Y CANCHAS DEPORTIVAS

- a) Cuidar y no obstruir los drenajes y mantener limpias las rejillas;

- b) Mantener limpias las áreas comunales generales luego de su uso;
- c) No ensuciar las áreas verdes del conjunto y cuidar las plantas ubicadas en éstas;
- d) Mantener libre de objetos que obstruyan el libre tránsito en las áreas comunales;
- e) No manchar, rayar o pintar las paredes comunales; y,
- f) Respetar las áreas y juegos destinados a los niños.

USO DEL SALON COMUNAL

Los copropietarios y arrendatarios deberán cumplir con las siguientes disposiciones para el uso del salón comunal del condominio.

- a) El salón comunal es de uso exclusivo de condóminos y con autorización de ellos para sus arrendatarios;
- b) Únicamente se utilizarán sus instalaciones para las actividades que a continuación se detallan:
 - i. Sesiones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general de copropietarios o del directorio general.
 - ii. Reuniones sociales como cumpleaños, fiestas infantiles, y otros eventos que no atenten contra la moral y las buenas costumbres, ni afecten los derechos y bienestar de los habitantes del condominio.
 - iii. Reuniones, charlas, seminarios o eventos cuyo fin sea el mantener a la comunidad del condominio al tanto de temas de interés general.
- c) Para solicitar el uso del salón comunal es requisito que el interesado esté al día en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, así como de cualquier otro rubro;
- d) Para solicitar el uso del salón comunal el interesado hará llegar a la administración una comunicación con la suficiente anticipación mínimo 72 horas, en la cual debe constar con claridad la fecha y el tipo de evento a realizar;
- e) Cuando dos o más condóminos necesiten las instalaciones del salón para la misma fecha se dará preferencia a quien haga llegar primero su petición;
- f) Las instalaciones autorizadas para la realización de eventos son la sala comunal, los baños y el acceso peatonal. En el caso de que el evento se realizare durante el día o la tarde, como en el caso de fiestas infantiles, se permite utilizar la terraza. Se aclara que los únicos parqueaderos disponibles son los de visitantes, en caso de no estar ocupados;
- g) Es de total responsabilidad de quien solicita el salón comunal, responder por los daños que pudieran ocasionarse dentro y fuera de las instalaciones que le son autorizadas. Para lo cual el peticionario entregará en administración una garantía equivalente al 50% de un salario básico unificado; y,
- h) La asamblea general fijará un valor de alquiler del salón comunal, que será destinado a la reposición de los bienes muebles y al mantenimiento del mismo.

Art.61.- Prohibiciones.-Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y usuarios a cualquier título, respecto de los bienes comunes generales lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes generales;
- b) Hacer uso de los bienes comunes, contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Obstruir las áreas comunes o dificultar su acceso, con puertas, rejillas, muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del condominio, quedando facultada la administración para el inmediato retiro de los mismos;
- d) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en las fachadas, paredes o en cualquiera de las áreas comunes; y,
- e) Utilizar lugares comunales del condominio como sitios de almacenamiento, de reunión de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la administración;

Se incorporan, además, las prohibiciones establecidas en la ley de propiedad horizontal y su reglamento general, relacionados con el uso y goce de los bienes comunales generales.

CAPITULO XI

VIGILANCIA, GUARDIANIA Y SEGURIDAD

Art.62.- Para garantizar la seguridad del conjunto habitacional condominios El Inca y de sus moradores, se contratará una empresa privada de vigilancia y seguridad, mediante un concurso de ofertas. Las bases del contrato, entre las cuales debe constar una póliza de seguro de responsabilidad civil para terceros. La calificación de las ofertas presentadas la realizará el directorio general, que lo pondrá a consideración de la asamblea general la que autorizará para contratar al representante legal.

Art.63. Son obligaciones de la compañía de seguridad y de su personal, cumplir con las siguientes actividades:

- a) Precautelar el bienestar de los propietarios y usuarios del condominio y de manera especial en atentados contra la propiedad privada, incendios, inundaciones, explosiones y otras situaciones similares que pongan en riesgo la integridad de las personas;
- b) Cumplir con el horario establecido en el respectivo contrato;
- c) Llevar un registro diario de visitantes, personal de empresas de servicios tanto públicas como privadas que ingresan al condominio y comunicar a la administración las novedades sucedidas con los mismos;
- d) Permitir el ingreso de los vehículos debidamente registrados como propietarios o arrendatarios de los mismos que deben constar en los registros de la administración y en caso de existir novedades, dar aviso a la misma;

- e) Vigilar el uso correcto de los bienes comunales por parte de los propietarios, usuarios y de ser el caso informar a la administración de novedades, daños o anomalías detectadas;
- f) Entregar informe semanal a la administración sobre las novedades en el alumbrado público interno del condominio, para que se tomen los correctivos del caso;
- g) Operar la puerta peatonal previo el registro para el ingreso de visitas, personal de servicio y proveedores;
- h) Ser custodio y administrar las llaves de las puertas de ingreso a las áreas deportivas y recreativas, garitas de seguridad y depósitos de basura;

- i) Hacer respetar los horarios de uso de las canchas deportivas y la prohibición de ingreso de animales de compañía, además, son responsables del encendido y apagado de su iluminación;
- j) Controlar el ingreso de motorizados conforme a las disposiciones administrativas;
- k) No abandonar el puesto de vigilancia sin justificación válida;
- l) No ingerir bebidas alcohólicas durante el horario de trabajo establecido, ni fumar e ingerir sustancias prohibidas sujetas a fiscalización;
- m) Mantener limpia la garita, sala de monitoreo y su área de trabajo;
- n) Los guardias no son responsables de abrir las puertas de acceso peatonal o vehicular a los condóminos;
- o) Registrar los vehículos de visitantes y asignar una plaza en el parqueadero de visitas, dependiendo de la disponibilidad;
- p) Permitir el ingreso de vehículos de emergencia, policía y taxis, registrándolos en la bitácora respectiva;
- q) Prohibir las mudanzas de ingreso, salida o internas, de bienes muebles y equipos, sin la respectiva autorización escrita otorgada por la administración;
- r) No permitir el consumo de bebidas alcohólicas, ni sustancias prohibidas en las áreas comunales;
- s) Cumplir con las consignas emitidas por la administración e incorporadas en el contrato de prestación de servicios de la compañía de seguridad; y,
- t) Vigilar que los condóminos, arrendatarios y usuarios a cualquier título, no ocasionen ruidos, algazaras o riñas, que afecte la tranquilidad y buena convivencia; y notificar a la administración para que se emita una boleta de infracción a esta acción; la seguridad está autorizada a llamar a la policía nacional para su oportuna intervención.

Art.64.- Los copropietarios, arrendatarios y usuarios a cualquier título, son coparticipes de las acciones de seguridad y vigilancia implementadas por la administración y la empresa de seguridad contratada, por ello están obligados a:

- a) Mantener debidamente aseguradas las puertas de ingreso frontal y posterior a su respectivo bloque, así como los ingresos a los bienes exclusivos;

- b) Colaborar con la empresa de seguridad y sus efectivos en el registro de visitantes y personal de servicios;
- c) Notificar a la administración del condominio con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia prolongada quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- d) Entregar la documentación actualizada y necesaria a la administración, para el censo de moradores de cada bien exclusivo, incluyendo los datos de contacto para casos de emergencia; y,
- e) Es obligación de los copropietarios, arrendatarios y usuarios del condominio, utilizar para el ingreso o salida el control electrónico respectivo, tanto peatonal como vehicular.

CAPITULO XII EMPLEADOS Y TRABAJADORES

Art.65. Son obligaciones de los empleados y trabajadores del condominio, las siguientes:

- a) Cumplir con el reglamento interno de trabajo y con el reglamento de seguridad e higiene, aprobados ante el ministerio de trabajo;
- b) Cumplir con el horario de trabajo de su contrato aprobado por el ministerio de trabajo;
- c) Mantener gradas, corredores, patios, área de parqueaderos y accesos peatonales, cunetas, rejillas exteriores y basureros, limpios y libres de obstáculos conforme a las disposiciones de la administración;
- d) Cuidar y dar buen uso de los implementos materiales, insumos y equipos de trabajo que se les asigne; y,
- e) Informar al administrador o al presidente sobre daños o anomalías detectados en los bienes o servicios comunales.

CAPITULO XIII VENTA DE BIENES EXCLUSIVOS Y ARRENDAMIENTO DE BIENES EXCLUSIVOS Y COMUNALES

Art.66.-Los copropietarios incluirán una cláusula especial, 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 declaren que conocen y se someten expresamente a la ley de propiedad horizontal, su reglamento general y el reglamento interno vigente, que conocen el valor de las expensas ordinarias, extraordinarias, normas y resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios y por los demás órganos de administración del condominio.

Adicionalmente el copropietario deberá entregar una copia de los contratos y de los documentos de identificación de todos los arrendatarios que ocuparan el departamento o bien arrendado, que se indican anteriormente, a la persona que ejerza la administración.

En caso de arrendatarios extranjeros, deberán adjuntar una copia del pasaporte o documento actualizado que acredite su permanencia legal en el país.

La administración otorgará certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los órganos de administración, previa verificación de los documentos contables y de la carpeta de censo de los copropietarios.

Art.67.-Arrendamientos.- Los copropietarios son responsables de:

- a) Entregar a la administración:
 - i. Copia del contrato de arrendamiento, que incluya la cláusula especial citada en el artículo precedente;
 - ii. Copia de los documentos personales del arrendatario titular y de los que vayan a habitar en el lugar; y,
 - iii. Censo detallado de usuarios del bien sujeto a arrendamiento, según formato proporcionado por la administración.
- b) Estar al día en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias a la fecha de celebración del contrato;
- c) Los copropietarios, en razón del derecho de uso de sus bienes exclusivos otorgado a sus arrendatarios o usuarios de acuerdo a su respectivo contrato, en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicha responsabilidad;
- d) Entregar una copia del reglamento interno a sus arrendatarios o usuarios, para su cumplimiento;
- e) Obtener en la administración la debida autorización de mudanza como requisito previo al ingreso o salida de los arrendatarios o usuarios de su bien exclusivo; y,
- f) A partir de la vigencia del reglamento interno los propietarios, arrendatarios o usuarios del condominio a cualquier título, poseedores de animales de compañía y, en general, sus tenedores serán responsables de los daños y perjuicios que estos últimos ocasionen a las personas, o bienes de terceros. Se permite, la tenencia y cuidado de un solo animal de compañía por departamento, de conformidad con la ordenanza municipal 0048. La administración coordinará con la Agencia Metropolitana de Control las denuncias por maltrato o mala tenencia de la fauna urbana. Se prohíbe absolutamente la tenencia de animales de consumo y animales considerados como plaga.

Art.68.-Ventas de Bienes Inmuebles Exclusivos.- Los copropietarios son responsables de:

- a) Entregar a la administración:
 - i. Copia de la escritura del bien exclusivo, inscrita en el registro de la propiedad;
 - ii. Copia de los documentos personales del copropietario;

- iii. Censo detallado de propietarios y arrendatarios, según formato proporcionado por la administración; y,
- b) Obtener el certificado de expensas según el procedimiento establecido por la administración para realizar la venta.

Art.69.-Arrendamiento de bienes comunales.-

Los siguientes son bienes comunales generales y están bajo responsabilidad de la administración:

Los departamentos uno A del bloque uno y el uno A del bloque cincuenta y dos

En el edificio de locales comerciales los signados con los números: ocho, ocho A, ocho B y doce.

En el edificio de la administración: la guardería, el salón comunal, local catorce, suite diez y la suite once.

Cuatro suites de un ambiente signadas con los números uno, dos, tres y cuatro en los bajos del bloque setenta; una suite de dos ambientes signada por el número nueve en los bajos del bloque setenta y dos; dos suites de un ambiente signadas con los números cinco y seis en los bajos del bloque setenta y cuatro; y, dos suites de un ambiente signadas con los números siete y ocho en los bajos del bloque setenta y seis.

Una bodega ubicada en el nivel uno del edificio de parqueaderos.

En la playa 1 diecinueve parqueaderos, signados desde el PQ 1AD hasta el PQ 19AD; en la playa 2 diecinueve parqueaderos, signados desde el PQ 20AD hasta el PQ 38AD.

Los cánones de arrendamiento de los bienes comunales descritos anteriormente, serán fijados en la asamblea general ordinaria y se incluirán como ingresos en el presupuesto anual. Deberán ser arrendados a personas honorables y solventes; en las suites de un ambiente deben habitar máximo dos personas y no podrán cocinar en las mismas, las de dos ambientes podrán habitar máximo tres personas y, en los departamentos máximos podrán habitar cinco personas.

Los locales comerciales deberán presentar un giro de negocios que no afecta a la armonía y buenas costumbres del condominio

Los parqueaderos deberán ser arrendados a personas que vivan en el condominio.

CAPITULO XIV

EXPENSAS DE MANTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNALES GENERALES E INDIVIDUALES

Art.70.- La asamblea general fijará anualmente el valor de las expensas ordinarias, en base al presupuesto presentado por el directorio general para el año en curso, y que contemple los valores de mantenimiento de bienes y servicios comunales generales y obras planificadas.

Los propietarios y usuarios a cualquier título, cancelarán las expensas fijadas, por adelantado y durante los diez primeros días de cada mes.

El directorio general propondrá con sus debidas justificaciones la fijación de expensas extraordinarias para realizar única y exclusivamente obras ocasionales emergentes o inversiones en el condominio, las mismas que no se destinarán para cubrir rubros contemplados en el presupuesto anual. La asamblea general aprobará estas cuotas extraordinarias en sesión expresamente convocada para el efecto.

Art.71.-Déficit presupuestario.- Cuando el presupuesto acordado por la asamblea general de copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunales generales, se convocará a una asamblea general extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las cuotas especiales a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art.72.-Forma de pago de las expensas.

- a) Pago directo en la oficina de administración dónde se entregará el comprobante de pago.
- b) Servicio de recaudación contratado con un banco de la localidad, el comprobante de la transacción deberá ser canjeado por el comprobante de pago respectivo.

El único documento que acredite el pago de expensas será el comprobante de pago con firma y sello entregado por la administración.

Art.73.- En caso de mora en el pago de las expensas ordinarias, extraordinarias, cuotas especiales y multas, se cobrarán los respectivos intereses de mora calculados en base a la tasa de interés vigente del banco central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes transcurrido sin cancelación; a más, de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionare.

CAPITULO XV

HIGIENE, COMPORTAMIENTO Y BUENAS COSTUMBRES

Art.74.- Los copropietarios, arrendatarios y usuarios a cualquier título demostrarán en el convivir cotidiano buenas costumbres, respeto, moderación, aseo y un comportamiento que considere las siguientes disposiciones:

- a) **Cumplir con las normativas de bioseguridad, que se dispongan por autoridad competente o por la administración del condominio;**

- b) Cuidar las plantas, jardines, parques y en general las áreas verdes;
- c) El condómino depositará la basura en fundas plásticas perfectamente cerradas en los ductos correspondientes para evitar malos olores y roedores;
- d) Se prohíbe fumar en los corredores, gradas y áreas comunales generales e individuales del condominio;
- e) Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias prohibidas por la ley, en los parqueaderos y playas de estacionamiento, ni en las en áreas comunales generales e individuales, en particular en las canchas deportivas, pista de patinaje, plaza central, parques y juegos infantiles; y,
- f) Las fiestas en los departamentos deberán ser llevadas con la mayor discreción que no afecten la tranquilidad de los condóminos. El horario establecido es el siguiente:
 - i. de lunes a jueves hasta las 23H00,
 - ii. viernes y sábados hasta las 01H00;
 - iii. domingos no se permiten fiestas; y,
 - iv. Fiestas especiales de navidad y fin de año hasta las 02H00, y día de la madre y día del padre hasta las 22H00.

Sin embargo, de los horarios establecidos no se permitirán fiestas todos los días; ya que los departamentos son exclusivos para vivienda, todos los condóminos merecemos respeto y descanso.

- g) No se permite arrojar basura, colillas de cigarrillo, papeles, envases, en áreas comunales, veredas, jardines y secaderos, en particular se prohíbe arrojarlos desde las ventanas de los departamentos.

Por el incumplimiento de las disposiciones anteriores, se emitirá un llamado de atención por escrito como primera instancia y en caso de hacer caso omiso de la misma, se considerarán como faltas leves el incumplimiento de lo indicado en el literal a), deberá cancelar el valor de una cuota de mantenimiento vigente; faltas graves el incumplimiento de lo indicado en los literales b), c), d), e) y f), deberá cancelar el valor de dos cuotas de mantenimiento vigente

Art.75.-De la tenencia y registro de animales de compañía:

- a) El condómino, arrendatario y usuario a cualquier título que tenga un animal de compañía en el conjunto habitacional condominios “El Inca”, se sujetará a lo señalado en ordenanza municipal 0048 sobre la tenencia de animales de compañía y deberá presentar en administración:
 - i. Inscripción obligatoria en el registro de animales de compañía de la administración, previa presentación del certificado de vacunas: anti rábica, moquillo, según la edad y la raza de la mascota.
- b) En el condominio, los perros deberán ir acompañados y conducidos con correa o traílla, y collar con una placa para identificación visual;

- c) Los propietarios y cuidadores de animales de compañía son responsables de mantener limpias sus terrazas y sitios de morada de sus animales de compañía, sin afectar a los vecinos, áreas exclusivas de otros propietarios ni áreas comunales;
- d) Los excrementos de animales de compañía depositados en jardines, terrazas, veredas y demás áreas comunales deberán ser recogidas por los tenedores de animales de compañía de forma inmediata;
- e) Para todos los casos no contemplados en éste artículo, se aplicará la legislación vigente del Distrito Metropolitano de Quito y del ministerio de salud pública;
- f) Se sugiere que los animales de compañía sean esterilizados; y,
- g) Se prohíbe dar de comer a las plagas animales como palomas, gatos callejeros.

Por el incumplimiento de estas disposiciones, en primera instancia se llamará la atención por escrito y la reincidencia de la misma, se considerará como falta muy grave; y deberá cancelar el valor de tres cuotas de mantenimiento vigente; y las sanciones se ejecutarán de acuerdo al aplicativo para el cobro de multas por la tenencia y manejo irresponsable de perros al interior de condominios “El Inca” en vigencia.

Art.76.-Instalaciones de internet, televisión, telefonía y otros.

Para la instalación de internet, televisión, telefonía y otros servicios que requieran la colocación de cables, antenas y dispositivos que puedan afectar la estética de los bloques y/o departamentos, se seguirán las siguientes disposiciones:

- a) Solicitar la autorización de instalación a la administración del condominio;
- b) La administración a autorizará la instalación únicamente cuando no haya afectación a propiedades exclusivas o comunales;
- c) Antenas y dispositivos de conectividad se instalarán en el cubre gradas del quinto piso previa autorización de los propietarios de los departamentos del bloque respectivo, sin afectar las fachadas de los bloques o departamentos; y,
- d) Cables, canaletas y otros materiales de instalación se colocarán por las paredes posteriores de los bloques de manera obligatoria, previa autorización de los propietarios de los departamentos del bloque respectivo.

Se emitirá llamado de atención por escrito como primera instancia y en caso de hacer caso omiso de la misma, se considerarán como faltas leves el incumplimiento de lo indicado en los literales a) , b) , c) y d), deberá cancelar el valor de una cuota de mantenimiento vigente.

CAPITULO XVI

SANCIONES

Art.77.-Para las infracciones a las normas y disposiciones establecidas en el presente reglamento, por parte de copropietarios, arrendatarios y usuarios a cualquier título, se aplicará el siguiente procedimiento:

- a) La administración notificará por escrito al infractor, o a su representante legal de ser el caso, con copia al copropietario, en la que se especificará la infracción cometida, la sanción aplicada y las medidas correctivas a adoptarse;
- b) Los infractores tienen derecho a presentar por escrito al directorio, su apelación a la notificación de la infracción cometida, en un plazo máximo de cinco días calendario, adjuntando las pruebas de descargo respectivas;
- c) En caso de reincidencia, la administración impondrá una sanción económica, de conformidad al literal f) del artículo 76, la misma que se cobrará en el mes siguiente. En caso de mora en el pago de las sanciones económicas, se cobrarán de acuerdo al artículo 73 de éste reglamento;
- d) El Directorio conocerá las sanciones aplicadas por la administración y las apelaciones presentadas por los infractores o su representante legal y emitirá una resolución definitiva, debidamente motivada;
- e) En caso de que el copropietario, arrendatario o usuario a cualquier título se exceda de las horas establecidas en los horarios fijados para fiestas, de conformidad con el artículo setenta y cuatro (74) literal d), se aplicará la sanción de acuerdo a los literales a), b) y c), del artículo 76; y,
- f) Las infracciones y sanciones, serán catalogadas de acuerdo a los siguientes niveles:
 - i. Amonestación escrita dirigida al infractor por parte de la administración,
 - ii. Faltas Leves, que corresponderá al valor de una alícuota de mantenimiento,
 - iii. Faltas graves, corresponderá al valor de dos alícuotas de mantenimiento,
 - iv. Faltas muy graves, corresponderá al valor de tres alícuotas de mantenimiento.

CAPITULO XVII DEL PRESUPUESTO

Art.78.- El directorio general elaborará y presentará a la asamblea general ordinaria de copropietarios, la proforma presupuestaria para el ejercicio anual correspondiente.

Art.79.- El presidente del directorio de copropietarios o quien haga sus veces, convocará a sesión ordinaria de la asamblea general de copropietarios durante el mes de enero de cada año, con el propósito de conocer y aprobar la proforma presupuestaria del año en curso.

CAPITULO XVIII DISPOSICIONES GENERALES

Art.80.- En todo lo no previsto en este reglamento se aplicará la ley de propiedad horizontal su reglamento general.

Art.81.- Los juicios que se originen por violación de las disposiciones del presente reglamento, así como los que se relacionen con la propiedad horizontal de este conjunto, se tramitarán de conformidad con las leyes vigentes.

Art. 82.- Los propietarios, arrendatarios o usuarios a cualquier título de las suites, no podrán tener ningún tipo de animal de compañía a partir del 19 de Octubre del 2019 y se sujetaran a la disposición transitoria del Art. 83.

CAPÍTULO XIX DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 83.- Para los propietarios, arrendatarios o usuarios a cualquier título del condominio una vez que entre en vigencia el presente reglamento, solamente se podrá tener un animal de compañía; quienes tengan más de uno a la fecha, en caso de desaparecer uno de ellos no podrán reemplazar dicho animal, debiendo ser registrados todos los animales de compañía en un plazo máximo de treinta días calendario a partir del 19 de octubre del 2019.

El presente reglamento interno fue conocido, discutido y aprobado en las asambleas generales extraordinarias, realizadas en los días 14 de septiembre y 19 de octubre del año 2019, para constancia firman:

Mario Patricio Herrera Pérez
Presidente del Directorio
Condominios "El Inca"

Arq. Patricia Karina Barrera Shugulí
Administradora-Secretaria