

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD **DEL EDIFICIO EMPORIUM**

PREÁMBULO

El Edificio EMPORIUM, en adelante y para efectos del presente Reglamento simplemente EL EDIFICIO, se encuentra construido sobre el solar número OCHO-DOS del proyecto urbanístico denominado Ciudad del Río, ubicado en la parroquia Tarqui, de la ciudad de Guayaquil, cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

El EDIFICIO reúne las características de un edificio destinado a oficinas, parques y locales comerciales-

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles que conforman el edificio EMPORIUM, y que son de obligatorio cumplimiento para propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, así como sus dependientes, trabajadores, y demás personas que por cualquier razón o circunstancia concurran a los inmuebles.

Art. 2.- Todos los inmuebles que componen el EDIFICIO deberán cumplir las normas contempladas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento Interno de Copropiedad.

Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento a dichas normas.

CAPITULO II

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 3.- DEFINICIONES.- Son bienes de dominio exclusivo la oficina, el parqueo, el local comercial, perteneciente a cada copropietario, que se encuentra delimitado en los correspondientes títulos de dominio, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, susceptible 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.

Cada copropietario será dueño exclusivo de su correspondiente inmueble, y como tal podrá ejercer los derechos que deriven de su condición, sin el consentimiento de los demás copropietarios. No obstante, para que el uso, y funcionamiento de su inmueble, es decir, para que pueda prestar sus servicios al público, deberá contar con la aprobación expresa y previa del Directorio, respecto a la actividad y especialidad que tendrá el mismo.

Es copropietario quien legitima su calidad de tal mediante la presentación de su correspondiente título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad. Sus derechos y obligaciones como

condómino, rigen a partir de la inscripción respectiva de su título de dominio en el Registro de la Propiedad.

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.

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

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.

Art. 4.- MODIFICACIONES.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, instalaciones o bienes muebles, la seguridad, solidez o salubridad del EDIFICIO, incluyendo los bienes comunes, y que el proyecto cuente con la autorización del Directorio, en la que se trate y apruebe la respectiva solicitud y además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General a la Ley y el presente Reglamento Interno.

Será de exclusiva cuenta, cargo y riesgo de cada copropietario obtener, previamente, los correspondientes permisos de la Municipalidad y de cualquier ente público o privado.

En cualquier caso, los costos y gastos que demanden tales modificaciones, incluyendo los costos y gastos que ocasione cualquier reparación a los bienes comunes, serán de exclusiva cuenta y a cargo del copropietario del bien exclusivo, que haya sido autorizado para realizar modificaciones.

Art. 5.- USO Y DESTINO.- Los inmuebles que conforman la propiedad horizontal serán destinados a las actividades comerciales en general, exceptuándose las siguientes actividades: vivienda, posada, lugares de reposo, establecimientos dedicados a la industria, despensa, abarrotes, bares, discotecas, restaurantes y cualquier actividad que atente al pudor, la ética, moral y buenas costumbres.

No se podrá establecer en los inmuebles que conforman la copropiedad, quirófanos ni ninguna actividad en la que se generen desechos hospitalarios ni médicos.

Los locales comerciales están obligados a obtener los permisos de funcionamiento que la Ley prevea para cada caso, cuya copia deberá ser presentada a la Administración, previamente, al inicio de sus actividades.

Antes de iniciar las adecuaciones de las oficinas y/o locales comerciales para el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar, cada copropietario deberá presentar a la Administración, para su aprobación, los planos respectivos. No se podrán iniciar los trabajos sin la respectiva autorización de la Administración.

Los parqueos no serán utilizados como depósitos o lavandería de vehículos.

Una vez que el inmueble se encuentra en funcionamiento, podrá, en cualquier tiempo, su copropietario solicitar al Directorio, por escrito, la autorización para el cambio de actividad del mismo, autorización sin la cual no podrá funcionar el establecimiento, quedando expresamente facultada el Directorio, en caso de incumplimiento, por medio de la Administración para suspender todos los servicios comunales, aún, cuando el copropietario se encuentra al día en el pago de las expensas comunes.

Expresamente, queda establecido que el copropietario puede transferir a terceros su unidad inmobiliaria, pero para el ejercicio de una o más actividades diversas a las señaladas en el presente Reglamento o a la que en lo posterior le autorice el Directorio, deberá contar con la aprobación previa.

El Directorio podrá, cuando lo creyere pertinente, dictar Reglamentos Complementarios para regular la forma, requisitos y demás condiciones relacionados con los cambios que, respecto al uso o actividad de un determinado inmueble, solicitaren con posterioridad sus copropietarios. El Directorio, antes de resolver sobre tal cambio, hará conocer a todos los copropietarios, la petición del interesado para que dichos copropietarios, dentro del plazo de ocho días subsiguientes a la recepción de este texto, emitan su opinión, la que tendrá para el Directorio carácter meramente informativo.

El Directorio podrá suspender la autorización para el funcionamiento en los casos que el copropietario lo dedicare a otra actividad distinta a la expresamente autorizada.

Art. 6.- PROHIBICIONES A LOS COPROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, 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, el Reglamento General a la Ley y el presente Reglamento Interno;
- b) Construir nuevos pisos, oficinas, 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, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno. Las obras permitidas deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 4 del presente Reglamento;
- c) Destinar su inmueble a un objeto distinto al autorizado o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo, salubridad o a la seguridad y buena conservación del EDIFICIO, o afecten a los intereses de los demás copropietarios, sin perjuicio de aplicar las sanciones que se establecen en el presente Reglamento;
- 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) Usar excesivamente bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido y las reuniones sociales dentro del área de estacionamiento. Igualmente queda prohibido expresamente lavar vehículos dentro de esta zona.
- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia, y en general, desechos peligrosos, entendiéndose por tales, a aquellos resultantes de un proceso de producción, transformación, reciclaje, utilización o consumo y que tengan algún compuesto con características reactivas, inflamables, corrosivas, infecciosas o tóxicas, que presenten un riesgo para la salud;

g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General a la Ley, el presente Reglamento Interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los órganos de Administración del EDIFICIO.

Art. 7.- SANCIONES.- La realización de uno o más de los actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General a la Ley y el presente Reglamento Interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar, instruidas por el Directorio a la Administración para que inicie contra el infractor las acciones legales pertinentes para hacer cesar el arbitrio y reponer las cosas a su estado primitivo.

El copropietario arrendatario, usufructuario, acreedor anticrético o cualquier persona que use o goce un inmueble será solidariamente responsable con sus clientes, trabajadores, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la unidad inmobiliaria, en caso de que infrinjan la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno.

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 dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de las sanciones, 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.

CAPITULO III DE LOS BIENES COMUNES

Art. 8.- DEFINICIONES.- Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del EDIFICIO, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los inmuebles que lo conforman y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su unidad inmobiliaria, tales como el terreno sobre el cual se ha constituido el EDIFICIO, vías de acceso, espacios comunales y, en general, todos aquellos que constan como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Los bienes comunes 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 está establecida en el cuadro de alícuota de la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 9.- REPARACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación, modificación, construcción o cambio de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la Administración. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio y usuarios en general, la Administración podrá proceder a su inmediata realización sin esperar autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

Art. 10.- EXPENSAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.- 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 empleados de la copropiedad, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del edificio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del EDIFICIO contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro obligatorio que amparan al EDIFICIO.

Cada copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el presente artículo desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado 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.

La Administración elaborará y presentará para aprobación de la Asamblea el presupuesto.

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 acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Las expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el EDIFICIO, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

En caso de mora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, los copropietarios reunidos en Asamblea General acordarán y dispondrán a la Administración que ejerza la administración del EDIFICIO, cobre los respectivos intereses de mora calculados a base de la tasa de interés activa vigente, por cada mes o fracción de mes recurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados treinta días, la Administración tendrá la representación legal de todos los condóminos para iniciar las acciones legales necesarias para su cobro de conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 11.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- De acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de

cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO IV

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES, PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y USUARIOS

Art. 12.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a)** Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del EDIFICIO y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b)** Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del EDIFICIO y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente Reglamento Interno;
- c)** Asistir a las Asambleas de Copropietarios, ejerciendo su derecho de voz y voto;
- d)** Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal del EDIFICIO, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los órganos de Administración que se conformen;
- e)** Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f)** Permitir a la Administración realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g)** Notificar a la Administración, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h)** Introducir 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 conoce y se somete expresamente al presente Reglamento Interno, y las normas y resoluciones generales tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás órganos de Administración del EDIFICIO;
- i)** Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j)** Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle la Administración. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su correspondiente inmueble;
- k)** Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias;
- l)** Conservar el interior de sus inmuebles en perfecto estado de aseo;
- m)** Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeren en sus inmuebles y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a los demás copropietarios, a terceros o a la presentación general del EDIFICIO;
- n)** Resarcir, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o visitantes, por su culpa o negligencia, a los demás copropietarios o a los bienes comunes del EDIFICIO;
- ñ)** Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine los órganos de Administración;
- o)** Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su inmueble para el Registro que debe llevar la Administración;
- p)** Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto y en horario señalado; y

q) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, telefónicas, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza u otros, el copropietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea de Copropietarios, el Directorio o el Administrador

El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético, sustituirá al copropietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Edificio y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal y al presente Reglamento Interno.

Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre los bienes exclusivos, respecto de los bienes comunes, lo siguiente:

- a)** Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del EDIFICIO;
- b)** Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c)** Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d)** Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada / puerta de su inmueble;
- e)** Obstruir las áreas comunes o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del EDIFICIO, quedando facultada la Administración 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 en el presente Reglamento Interno;
- f)** Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del EDIFICIO, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes, que incumplan las disposiciones de los órganos de la Administración;
- g)** Oponerse a la entrada a sus inmuebles, de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- h)** Dar en venta o arriendo su inmueble a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la administración, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el EDIFICIO;
- i)** Utilizar los corredores, escaleras o demás lugares comunes del EDIFICIO como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración;
- j)** Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- k)** Usar y tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan el ámbito de su inmueble;
- l)** Introducir y mantener animales dentro de sus inmuebles, salvo, si la actividad es de comercialización de animales, autorizado por los órganos de Administración. En ningún caso se permitirá el libre tránsito de animales por las áreas comunes;
- m)** Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes, sin autorización expresa del Directorio;

n) Arrojar basura y desperdicios en bienes de uso común o dejar desperdicios o cestos de basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto. La Administración regulará la forma y oportunidad que se efectuará el servicio de recolección de basura, siendo obligatorio observar sus disposiciones;

ñ) Provocar emanaciones de olores molestos, nocivos o desagradables;

o) Las demás establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 14.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, tales como: energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, 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 de Copropietarios, o el Directorio.

Art. 15.- El hecho que un inmueble haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses.

Art. 16.- Cuando un inmueble 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

GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN y REPRESENTACIÓN LEGAL

Art. 17.- Para la buena administración, conservación y para regular los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, se establecen los siguientes órganos de gobierno y administración:

a) La Asamblea General de Copropietarios

b) Directorio

c) Administrador

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Art. 18.- 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.

Art. 19.- ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.- 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 cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 20.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente del Directorio o el Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal.

En caso que no procedieren 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 constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta 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 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.

Cuando estuvieren presentes todos los copropietarios o sus representantes o mandatarios y manifestaren su voluntad de constituirse en Asamblea no será necesaria la convocatoria y podrán instalarse en Asamblea Universal.

Art. 21.- 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 más del 50% 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.

Se exceptúa de estas disposiciones, cuando el objeto de la Asamblea se refiera al cambio de destino del EDIFICIO, en cuyo caso, cualquiera que sea la convocatoria, el quórum de instalación y aprobación será de unanimidad de votos que representen la totalidad de copropietarios.

Para cualquier reforma al presente Reglamento Interno, tanto el quórum de instalación como el de aprobación deberá ser de votos que representen más del ochenta por ciento sobre la totalidad de las alícuotas de copropiedad.

Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el siguiente artículo.

Art. 22.- REPRESENTACION.- 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 del Directorio o Administrador, según sea el caso, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 23- DERECHO A VOTO.- 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. Cada copropietario tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a su alícuota.

Art. 24.- INSTALACION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea se instalará en la hora señalada en la convocatoria, de existir el quorum reglamentario. Esta será dirigida por el Presidente del Directorio y actuará como secretario el Administrador.

En caso de falta o impedimento de los titulares o de uno de ellos, la Asamblea designará un Presidente y/o un Secretario Ad Hoc.

Art. 25- DE LAS RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los inmuebles del EDIFICIO.

Salvo los casos de excepción, la Asamblea adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la reunión.

Se requerirá del consentimiento unánime de todos los copropietarios, para cambiar el destino y uso del EDIFICIO.

Art. 26.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA.- Corresponde a la Asamblea:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente del Directorio;
- b) Elegir a cinco miembros para la conformación del Directorio, así como a sus respectivos suplentes;
- c) Conocer y resolver sobre el Presupuesto Anual General de Gastos de la Administración.
- d) Señalar las cuotas o expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes;
- e) Autorizar la contratación del Seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento;
- f) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio y la Administración;
- g) Reformar el presente Reglamento Interno e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- h) Revocar y reformar las decisiones del Administrador y / o del Directorio, contrarias a la Ley, Reglamentos o no resultaren convenientes a los intereses de la copropiedad;
- i) Autorizar la compra o venta de bienes inmuebles;
- j) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes, y para la armónica relación de los copropietarios;
- k) Delegar una o más de sus atribuciones al Directorio.
- l) Resolver cualquier asunto inherente a la administración, y aquéllos que se le planteen;
- m) Ejercer todas las demás facultades que sean de interés común y que no estén atribuidas en la Ley, su Reglamento y el presente Reglamento Interno.

Art. 27.- DE LAS ACTAS DE LAS ASAMBLEAS.- Las Actas de la Asamblea se aprobará en la misma sesión, a fin de que las resoluciones en ella adoptadas surtan efectos inmediatamente. Llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad el libro de Actas en originales.

DEL DIRECTORIO

Art. 28.- DEL DIRECTORIO.- El Directorio se establece para la pronta y oportuna resolución de todos los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes. Estará

integrado por 5 copropietarios elegidos por la Asamblea, quienes tendrán derecho a voz y voto. Los suplentes actuarán solo en caso de falta o ausencia de los principales.

Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

En caso de que el copropietario sea una persona jurídica y se quisiera considerarla como miembro del Directorio, se entenderá haberla elegido al designar a su representante legal como vocal de dicha Junta.

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 de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio, la Administración, quien tendrá voz pero no voto.

Art. 29.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias según acuerden sus miembros.

El Directorio podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 30.- QUORUM.- Para que se entienda legalmente instalado el Directorio se requerirá la presencia de tres de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría simple de votos.

Art. 31.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario 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.

Art. 32.- DERECHO A VOTO.- Cada miembro del Directorio tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría.

Art. 33.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del EDIFICIO.

Art. 34.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO.- Son deberes y atribuciones del Directorio:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del EDIFICIO;
- c) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, el proyecto de reforma del presente Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes

comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios, cuando así lo considere necesario;

d) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración y señalar su remuneración;

e) Autorizar por escrito a la Administración para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes y señalar sus respectivas remuneraciones;

f) Ejercer la fiscalización directiva y contable de la Administración y dar cuenta de ella a la Asamblea;

g) Adoptar, en receso de la Asamblea, las medidas de carácter urgente o importante que sean necesarias;

h) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador;

i) Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea y, en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a la administración del Edificio, intervenir como delegado de la Asamblea, en su representación, sin limitación alguna;

j) Autorizar la compra de bienes, materiales, equipos, etc. cuya adquisición no estuviere prevista en el presupuesto ordinario de gastos;

k) Reglamentar la constitución y administración del fondo común de reserva y, determinar la cuota con la que cada copropietario deberá contribuir para la formación del mismo, la cual será proporcional a su alícuota sobre los bienes comunes;

l) Intervenir en los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la sola intervención del Administrador y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia;

m) Imponer a los copropietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de tres salarios básicos unificados para los trabajadores en general;

n) Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas dependencias del EDIFICIO;

ñ) Delegar todas o parte de sus atribuciones al Administrador, para el mejor cumplimiento de su cometido;

o) Instituir como Procurador Común de los copropietarios al Administrador, cuando lo estime necesario;

p) Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación, así como para el mejor desenvolvimiento de los órganos de Administración y también para la utilización de los bienes comunes. Tales Reglamentos, bajo ninguna circunstancia podrán reformar el presente Reglamento Interno y, en caso de duda en la interpretación o aplicación de una de sus normas, prevalecerá lo dispuesto en el presente Reglamento;

q) Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan en cada caso y, 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. 35.- DE LAS ACTAS DEL DIRECTORIO.- Las actas del Directorio deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 36.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO.- Son atribuciones y deberes del Presidente del Directorio:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) Ejercer, conjuntamente con la Administración, la representación legal, judicial y extrajudicial.
- d) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

DEL ADMINISTRADOR.-

Art. 37.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del EDIFICIO será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 38.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio para que este 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) Recaudar 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 presente Reglamento;
- e) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- f) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes 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 individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio o 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.
- g) Solicitar al Directorio 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;

- h)** Celebrar los contratos necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas del Directorio;
- i)** Previa la autorización del Directorio celebrar contratos de trabajo para el personal, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes comunes y, pagar sus remuneraciones, de acuerdo a lo presupuestado anualmente. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- j)** Pagar, oportunamente, todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- k)** Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones del Directorio; manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente del Directorio, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio;
- l)** Llevar la contabilidad, con sujeción a los principios de la técnica contable;
- m)** Llevar un registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de los inmuebles, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- n)** Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio y de su Presidente;
- ñ)** Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el EDIFICIO;
- o)** Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente Reglamento, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con el EDIFICIO, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de la Asamblea y Directorio;
- p)** Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes comunes;
- q)** Previa autorización expresa de la Asamblea contratará las pólizas de seguro que sean necesarias o convenientes;
- r)** Elaborar y presentar el presupuesto operacional anual a la Asamblea General de Copropietarios;
- s)** Solicitar a la Asamblea General de Copropietarios el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades;
- t)** Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- u)** Controlar los horarios mínimos y máximos de atención al público dentro de los cuales deben permanecer abiertos los locales comerciales;
- v)** Emitir certificado sobre el pago de expensas para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un inmueble, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real.
- w)** Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Asamblea, el Directorio, la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente Reglamento Interno.

REPRESENTACION LEGAL.-

Art. 39.- La representación legal, judicial y extrajudicial del EDIFICIO, la ejerce el Presidente del Directorio y el Administrador, de manera conjunta, en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPITULO VI SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 40.- Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante el Directorio.

Asimismo, 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 exclusivas o sobre los bienes comunes, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación.

CAPITULO VII DISPOSICIÓN GENERAL

Art. 41.- PROMOCION Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción global que beneficia e impulsa al EDIFICIO será diseñada y estructurada por el Directorio, y su costo será asumido a prorrata de cada alícuota de propiedad de todos los copropietarios y demás personas que ostenten derechos sobre ellos.

La Asamblea de Copropietarios fijará anualmente el monto para dichos rubros, según sugerencia que le formule en tal sentido el Directorio.

La publicidad y promoción particular de cada uno de los locales comerciales correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

CAPITULO VIII SERVIDUMBRE

Art. 42.- SERVIDUMBRE.- Mediante Escritura Pública autorizada por el Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil, Abogado Roger Arosemena Benites, el veinte de marzo del año dos mil trece e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el diecisiete de mayo del año dos mil trece, el FIDEICOMISO THE POINT, propietario aquel entonces del inmueble OCHO – UNO, constituyó irrevocablemente y a perpetuidad Servidumbres de Tránsito Vehicular, de Tránsito Peatonal y de Instalaciones y Servicios comunes a favor del inmueble OCHO-DOS, la cual se aclaró mediante Escritura Pública otorgada el nueve de septiembre del año dos quince, que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el siete de marzo del año dos mil dieciséis.