DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2022 **Número de Incripción: 7**

Número de Repertorio: 3154

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribío(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha veintiocho de Abril del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROTOCOLIZACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 7 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0501193353	CANELOS CHIRIBOGA ANA ISABEL	ADMINISTRADOR
1391741359001	CONDOMINIO DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA	EDIFICIO

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catasral	Número Ficha	Acto

Libro: PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto: PROTOCOLIZACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO

Fecha inscripción: jueves, 28 abril 2022

Fecha generación: jueves, 28 abril 2022

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https:/portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)

3 2 4 0 9 6 8 W E L F G Z N

Factura: 001-002-000050290

20211301003P01075

PROTOCOLIZACIÓN 20211301003P01075

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 28 DE OCTUBRE DEL 2021, (11:23)

OTORGA: NOTARÍA TERCERA DEL CANTON PORTOVIEJO

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 13

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	**TIPO INTERVINIENTE**	**DOCUMENTO DE IDENTIDAD**	**No. IDENTIFICACIÓN**
CANELOS CHIRIBOGA ANA ISABEL	REPRESENTANDO A CONDOMINIO DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA	CÉDULA	0501193353

OBSERVACIONES:

Ab. Leonardo Patricio Espinel García NOTARIO PÚBLICO TERCERO PORTOVIEJO - ECUADOR

NOTARIO(A) LEONARDO PATRICIO ESPINEL GARCIA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN PORTOVIEJO

Ab. Leonardo Patricio Espinel Garcia
NOTARIO PUBLICO TERCERO
PORTOVIEJO - ECUADOR

Ab. Leonardo Patricio Espinel Garcia
NOTARIO PUBLICO TERCERO
PORTOVIEJO - ECUADOR

Patricio Espinel Garcia
PUBLICO TERCERO

ESCRITURA PUBLICA NUMERO 20211301003P01075

ACTA DE DILIGENCIA DE PROTOCOLIZACION

ABOGADO LEONARDO PATRICIO ESPINEL GARCIA, Notario Público Tercero en funciones prorrogadas del cantón Portoviejo, según Acción de Personal número **2329-DNTH-2019-JT** de fecha veintiséis de noviembre del dos mil diecinueve, emitido por la Dirección General del Consejo de la Judicatura, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo diez y ocho, numeral dos de la Ley Notarial en vigencia, **PROTOCOLIZO** en el Registro de Escrituras Públicas a mi cargo el Reglamento Interno del Condominio Departamentos Hotel Oro Verde, el mismo que fue aprobado por los Copropietarios, celebrada el seis de diciembre del dos mil dieciocho. La cuantía de esta protocolización es indeterminada. Para constancia y legalidad de esta diligencia firmo dando fe de lo actuado en Portoviejo, hoy día jueves 28 de octubre del año 2021.- **EL NOTARIO.-**

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

AB. LEONARDO PATRICIO ESPINEL GARCÍA
NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTÓN PORTOVIEJO

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TITULAR
PORTOVIEJO - ECUADOR

NOTARIO PÚBLICO TITULAR
PORTOVIEJO - ECUADOR

NOTARIO PÚBLICO TITULAR
PORTOVIEJO - ECUADOR

HERRERA & HERRERA
ABOGADOS & ABOGADOS

Manta: Calle 7 entre Avs. 8 y 9
Edif. NEDEZA 2do. piso Ofic. 205
Celular: P 09-7884367 M 09-9270262
Telefax: 626-254

Quito: Pasaje Farjet 155 y Ante
Edificio América Ofic. 106
Telefono: 570-871 570-735

Casillas Judiciales: Manta 162 Portoviejo 252 Quito 841
Email: johnnyflyodherrera@hotmail.com

SEÑOR NOTARIO PUBLICO.

ANA ISABEL CANELOS CHIRIBOGA, de estado civil casada, de 48 años de edad, de ocupación empresario privado, con cedula de ciudadanía, No 050119335-3, En mi calidad de Administradora del Condominio Departamentos Hotel Oro Verde y como tal su representante legal, conforme lo acredito con mi nombramiento debidamente inscrito, y domiciliada en la ciudad de Manta, en las calle Av. Malecón S/N Torre Oro Mar, con correo electrónico, **anitacanelos@yahoo.com, y el RUC de mi representada es 1391741359001; CONCURRO ANTE USTED, CON mi Abogado Particular Dr. Johnny Floyd Herrera Chiriboga**, CON LA siguiente petición de Protocolización de Reglamento Interno:

Al amparo de la Ley Notarial Vigente, sírvase Protocolizar el Reglamento Interno del Condominio Departamentos Hotel Oro Verde, el mismo que fue aprobado por lo Copropietarios, conforme Manda la Ley de Propiedad Horizontal.

Firmo con el profesional que me patrocina

Dr. Johnny E. Herrera Chiriboga
ABOGADO MAT. 2471 C.A.M.
MAT. 13-2001-33 FORO DE ABOGADOS DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA

Ana Isabel Canelos Chiriboga.
Administradora Torres Oro Verde
C.c. 050119335-3

DOY FE: Que a petición de parte interesada protocolizo los presentes documentos y confiero los testimonios solicitados. Portoviejo, jueves 28 de Octubre del dos mil veintiuno.- **EL NOTARIO.-**

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PUBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

Ab. Leonardo Patricio Espinel Garcia
NOTARIO PUBLICO TERCERO
PORTOVIEJO - ECUADOR

PORTOVIEJO - ECUADOR

REGLAMENTO INTERNO

DEL CONDÓMINO DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA

INTRODUCCION

EXPOSICION DE MOTIVOS.

El presente reglamento, se crea para asegurar el buen vivir de todos los propietarios, copropietarios, arrendatarios o usuarios de inmuebles, viviendas, locales comerciales; y su aplicación y es de obligatorio cumplimiento, para todos lo que los titulares de dominio, cesionarios, usuarios, acreedores anticréticos, arrendatarios y, en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes, derechos de propiedad o de uso.

Las normas que rigen el presente Reglamento Interno, son encaminadas a la administración, conservación y mejoramiento del Condómino Departamentos Hotel Oro Verde Manta

OBJETIVOS Y ÁMBITOS DE APLICACIÓN

El reglamento al que se someterán los copropietarios del Condominio Departamentos Hotel Oro Verde Manta ¨Torre Oro Mar tiene por objeto establecer el régimen de derechos y obligaciones reciprocas de los copropietarios y usuarios, reglar y mejorar la administración del edificio, establecer las facultades de la Asamblea General de Copropietarios y de la Administración, reglar la distribución y manejo de las expensas ordinarias y extraordinarias, de las correspondientes al Fondo Común de Reserva y demás intereses de los copropietarios y, en general todo lo ateniente al uso, mantenimiento, conservación, seguridad y reparación de los bienes comunales que conforman el Condominio Departamentos Hotel Oro Verde Manta ¨Torre Oro Mar

CAPITULO PRIMERO:UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE BIENES PRIVADOS Y COMUNES,AMPARO LEGAL

ARTICULO PRIMERO:

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

1.1: El Condominio Departamentos Hotel Oro Verde Manta, se encuentra situado en Malecón y Calle veintitrés de la ciudad de Manta, inmueble que fue adquirido mediante compra-venta, a **MANTA ORO HOTELERA MANTA S.**A. siendo su superficie total, **MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS** CUADRADOS, de cuyos linderos y dimensiones todos lo copropietarias son corresponsables con sus áreas comunes.

1.2,El presente Reglamento Interno ampara su legalidad en los siguientes cuerpos legales:

a) Ley de Propiedad Horizontal vigente y actualizada a la fecha con todas sus reformas y modificaciones; y
b) El Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal vigente y actualizada a la fecha, con todas sus reformas y modificaciones

Las normas antes indicadas serán de obligatoria cumplimiento; en caso de futuras reformas a los cuerpos legales citados que hagan necesaria la modificación del presente reglamento, los copropietarios se comprometen a realizarlo siguiendo el procedimiento señalado en la ley.

ARTICULO SEGUNDO: COMPOSICION DEL EDIFICIO

El Edificio Torre Oro Mar se compone de una planta central y subsuelos, distribuidos de la siguiente manera.

A) Planta Baja: La cual tiene acceso al patio interior que se comparte con el Hotel Oro Verde Manta, otros accesos a la planta baja son desde los ascensores y la escalera interna.
En la Planta Baja se encuentran las áreas comunes que se enumeran a continuación: a) Hall de ingreso, Lobby principal,
b) Sala Comunal
c) Hall de acceso al ascensor y escaleras
d) Garita de guardianía
e) Sala de Generador y Bodega
f) Locales Comerciales de propiedad privada.

B) Planta de Departamentos: El edificio cuenta con 30 departamentos, dos por cada piso, a excepción del primero y segundo piso que tienen cuatro departamentos con distintas áreas de construcción.

C) Subsuelos: a) El edificio cuenta con 2 subsuelos, mismos que comparte con el Hotel Oro Verde Manta y siendo de propiedad de los condóminos solo los parqueaderos y bodegas de corresponden a sus respectivos departamentos
b) área de máquinas de Bombas Hidráulicas
c) Ascensores y escaleras

ARTICULO TERCERO: BIENES COMUNES Y BIENES PROPIOS DE CADA COOPROPIETARIO.-

1.1.-Además del terreno individualizado en el artículo primero y las áreas descritas en el artículo segundo, son bienes comunes, según lo determinado en el Art. 5 del Reglamento General de la ley de propiedad horizontal, los siguientes: a) Los techos, terrazas y jardineras comunales, b) accesos y espacios de circulación, c) su estructura resistented) las paredes medianeras que separan los bienes exclusivos de los bienes comunes o que delimitan el edificio en el exterior e) La garita del conserje, f) los ductos de instalación g) Bodegas de servicios i) Las fachadas del edificio y sus caras j) El generador de electricidad k) Sistemas de controles eléctricos hasta los medidores de consumo individual de los propietarios l) Las cisternas de agua y sus conexiones m) El Sistema hidroneumático y sus conexiones hasta los medidores individuales de agua n) Todo el sistema de agua potable,

concluyendo la red en el tramo que se inicia en el medidor de consumo de cada propietario. O) Todo el sistema de aguas servidas, bajantes de lluvia, salvo de uso exclusivo de cada propietario. P) Los elevadores, su maquinaria, conexiones, caseta y pozo de revisión. Q) Sistema de alumbrado de emergencia y de áreas comunes. R) Extintores de incendios y gabinetes contar incendios S) Portero eléctrico en garita del guardia. U) Halls de acceso a planta baja y de ascensores en todos los pisos y escaleras V) En Fin, todos los demás elementos y partes del edificio que no tengan el carácter de exclusivo. Sin perjuicio de lo anterior, en entenderá lo detallado en la Declaratoria de Propiedad Horizontal señalado en el artículo 1 y 2 de este Reglamento Interno.

1.-2.- Los Bienes propios no sujetos a la Administración Común, son: El departamento, de propiedad exclusivo de cada copropietario, los lugares de estacionamiento de vehículos correspondientes a cada departamento y su bodega.

ARTICULO CUARTO: ALICUOTAS

4.1.-Las alícuotas fijadas para cada departamento, local comercial, y que en lo bienes comunes corresponde a cada departamento, estacionamiento de vehículo, bodegas y son en relación sus respectivas superficies, son las que se indican en el cuadro de alícuotas aprobadas en la declaratoria de Propiedad Horizontal,y son obligatorias, para cada uno de los copropietarios, no potestativas ydeberán ser pagadas indistintamente por los propietarios o usuarios de los departamentos, en la proporción y valores que les correspondan.

4.2.- El valor de las alícuotas originales y sus variaciones anuales, seránfijadas en las asambleas de copropietarios, por todos los asistentes, según las necesidades del condominio.

CAPITULO SEGUNDO: DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

ARTICULO QUINTO:DERECHOS.

A mas de los establecidos en los Art. 4,7,8 de la Ley y Art. 6,7, 20 y 21 del Reglamento general de la Ley de Propiedad Horizontal, son los siguientes:

a) Al uso y disposiciones de los locales privados de su propiedad en la forma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal y los Reglamentos General e Interno de Copropietarios.
b) Participar en las asambleas de copropietarios y a ejercer en ella sus derechos, voz y voto, en la proporción a las alícuotas que le corresponda a los locales privados de los que sean propietarios, asi como el derecho de elegir y ser elegido en las dignidades del condominio y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.

c) Ejercer el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio y usar de ellos en la forma y con las limitaciones reglamentarias.

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

d) Acceso a los ascensores, corredor interno. El derecho de acceso a los estacionamientos y bodegas es exclusivo de los propietarios de dichos espacios.

e) A realizar la obras que estimen convenientes en el local y apartamento de su propiedad, siempre y cuando no cambie la fachada del Edificio, y previo al consentimiento de la persona que ejerza la administración del edificio y de los copropietarios de acuerdo con la ley.

f) A ejercer todos los demás derechos de dominio siempre que no produzca perjuicios a los derechos de los otros copropietarios, ni se contraiga limitaciones u obligaciones señaladas en este reglamento.

g) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, observando las resoluciones de Asamblea de Copropietarios.

ARTICULO SEXTO: OBLIGACIONES.-

A) Los copropietarios están obligados de manera excepcional, a permitir la entrada del administrador a sus locales privados cuando se requiera inspeccionar o efectuar reparaciones de, instalaciones comunes o cuando esté afectando a otro apartamento (por ejemplo fuga de agua, incendio, rotura de instalaciones, etc.).

B) Es obligación especial del copropietario, pagar las expensas y cuotas ordinarias y extraordinarias, pese a que el departamento o local comercial este cerrado o sin ser habitado, en caso de mora se obliga a pagar los correspondientes intereses, conforme a la Ley y Reglamento General de Propiedad Horizontal.

C) Los copropietarios están obligados a contribuir proporcionalmente a la alícuota que corresponda a los locales de los cuales sean propietarios en los gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes, al igual que para todo otro gasto común del edificio, así como para el pago de la prima del seguro. Las cuotas deberán ser canceladas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial sin perjuicio de la acción judicial de ser necesario.

D) En caso de reparaciones urgentes de bienes comunes que causen daños que no pueden esperar y cuando no fuere posible comunicar al Administrador o Asamblea, el copropietario, consultando previamente con otros, podrá efectuar dichas reparaciones y su importe deducirlo de las demás cuotas.

E) El copropietario que se ausente por más de tres días sin dejar ocupante en el inmueble, deberá dejar la llave de aquel con persona de su confianza, dando previo aviso al administrador para caso de emergencia como incendio, rotura de instalaciones, etc.

ARTICULO SEPTIMO.- PROHIBICIONES:

7.1.- Está prohibido, enajenar o arrendarlos inmuebles y locales comerciales, para usos diferentes para el que fueron construidos, así como para usos ilícitos o inmorales, o que puedan afectar las buenas costumbres, a la tranquilidad del condominio a la seguridad y a la buena conservación del condominio o a la seguridad de sus moradores. Esta prohibición comprende inclusive bares, discotecas o establecimientos afines.

7.2.- Operar equipos de música o amplificadores de sonido de ninguna clase en un volumen que pueda molestar a los vecinos; o instalar maquinas que causen ruido, produzcan vibraciones, que distorsionen las ondas radiales, de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.

7-3.- Tener anímalesdomésticos sin collares, cadenas arneses y/o bozales, así como pasearlos por las aéreas comunes de recreación, sin la presencia de sus dueños o personas responsables para el efecto; así como se prohíbe criar y mantener cualquier mascota que por su tamaño o agresividad resulte peligrosa para la integridad de los habitantes.

7.4.- Esta prohibido a los copropietarios colocar avisos o anuncios de cualquier clase en las fachadas exteriores de los locales, a excepción de los locales comerciales que se encuentran en el mezzanine y tienen una entrada independiente a los locales utilizados como habitación. En caso de venta o arriendo de un apartamento si se podrá poner anuncios.

7.5.- También está prohibido a los copropietarios colgar ropa, alfombras, etc., en ninguna de las fachadas exteriores de su local ni sacudir en las ventanas o terrazas; ni efectuar modificaciones a éstas que no esté acorde con la fachada del edificio.

7.6.-Se prohíbe también, a los copropietarios echar basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para el efecto. Así como tampoco podrán dejar escombros y desperdicios de construcciones o remodelaciones en las veredas, bordillos, parterres, vías, estacionamientos o cualquier área de circulación comunal. En caso de dejar escombros o materiales en los estacionamientos la Administración procederá a retirarlos a costo del correspondiente copropietario.

7.7.-No se podrá usar los corredores y escaleras para almacenamiento ni para reuniones como tampoco para ningún otro objeto ajeno al tránsito y circulación normales. De igual manera se prohíbe el estacionamiento aunque sea temporal de vehículos en los callejones de tránsito vehicular o para peatones.

7.78.- No se podrá modificar los estacionamientos o convertirlos en bodegas. En caso de hacerlo la Administración procederá a derrocar y realizar las obras del caso para dejarlos como originalmente estaban a costo del correspondiente copropietario. Cualquier pérdida no será responsabilidad de la administración

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

CAPITULO TERCERO.- DEL BUEN VIVIR Y PRESUPUESTO.

ARTICULO OCTAVO:DE LAS REMODELACIONES U OBRAS COMPLEMENTARIAS.-Los copropietarios no podrán ejecutar ningún trabajo u obra fuera de su unidad habitacional incluyendo las caras exteriores de la puerta así como en las fachadas de la misma **sin autorización de la Asamblea de copropietarios** la que resolverá al respecto previo informe de un arquitecto para ello designado y de acuerdo a la ley. La tabiquería de ductos es inalterable

En caso de que realicen cambios no autorizados en la fachada del edificio, la Administración procederá a deshacer tales cambios y reponer los elementos originales, a costo del correspondiente copropietario.

Los escombros o materiales que se produzcan por efecto de las adecuaciones o remodelaciones que se realicen al interior de los departamentos, deberán ser desalojados a través de ductos que se conectarán desde el departamento hasta el vehículo encargado de su transporte, de tal manera que se reduzca al máximo los inconvenientes que estos trabajos ocasionan a los copropietarios.

Así mismo el ingreso de materiales necesarios para las adecuaciones o remodelaciones deberán ingresar con las debidas seguridades y por las escaleras y nunca por los elevadores. También puede ser a través de un sistema de elevadores exteriores. De producirse algún daño por efecto de su mal uso o deterioro, será de responsabilidad del copropietario del departamento en remodelación, su reparación. En caso de no repararlo la Administración procederá a repararlos a costo del correspondiente copropietarios. En casos de usar escaleras, estas deben ser limpiadas a diario.

ARTICULO NOVENO.- DE LA VENTA, ARRENDAMIENTO DE LOS DEPARTAMENTOS Y LOCALES COMERCIALES:

Los copropietarios para vender, arrendar o para dar uso o habitación A sus locales a favor de terceros deberán tener canceladas las contribuciones al condominio, circunstancia esta que será certificada por el administrador, por escrito a solicitud del copropietario interesado en ejecutar cualquiera de los actos antes indicados. Si el administrador no diera su respuesta a la solicitud del copropietario interesado en ejecutar dentro de las 48 horas siguientes a su recepción se presumirá que ha concedido la respectiva autorización. Cuando el administrador negare la solicitud, su negativa deberá ser razonada y precisada por escrito las cantidades pendientes de pago por parte del solicitante. El copropietario que se sienta perjudicado por la negativa, podrá recurrir ante la Asamblea de copropietarios, en cuyo caso el administrador deberá convocar de inmediato a la asamblea para que conozca y resuelva la apelación. La Asamblea resolverá como última y definitiva instancia y si no hubiere resolución alguna entre los 15 días siguientes a la fecha en que el copropietario recurrió a la asamblea se entenderá que la autorización ha sido otorgada, particular que acreditará el administrador por escrito.

Al transferir el departamento, bodega o estacionamiento, se hará también a favor del comprador la alícuota del terreno correspondiente. Transferencia de dominio que se lo podrá hacer bajo cualquier forma legal reconocida por las leyes ecuatorianas.

ARTICULO DECIMO.- DEL PRESUPUESTO Y LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS:
El presupuesto de gastos comunes y extraordinarios se efectuara en base a las cuotas ordinarias y extraordinarias, de todo el condominio; y, para que tengan carácter de obligatoria, deberá ser aprobada por la asamblea de copropietarios, por una mayoría de al menos el ***60%*** de los votos representados en la misma.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: Los impuestos con el Estado o el Municipio que graven los departamentos y locales privados del edificio deben ser cancelados por sus respectivos propietarios.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- FONDO COMUN DE RESERVA

El artículo treinta y uno del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, establece la obligatoriedad de crear un Fondo Común de Reserva para cubrir reparaciones imprevistas de los bienes de uso común que por su naturaleza se encuentren fuera del presupuesto, derivados de caso fortuito, fuerza mayor o de aquellos que deban realizarse a mediano o largo plazo de acuerdo con la vida útil de los materiales. Dicho fondo se formará con al menos el cinco por ciento (5%) de las expensas ordinarias y con el uno por ciento (1%) de las extraordinarias. El fondo podrá ser o no manejado a través de una cuenta bancaria o, en su defecto será custodiado directamente por el Administrador, quién deberá rendir un informe mensual del manejo y estado de dicho fondo.

ARTICULO DECIMO TERCERO: DEL SEGURO OBLIGATORIO.-

El Articulo dieciséis de la Ley de Propiedad Horizontal, Determina que es obligatorio para todo edificio habitacional mantener un seguro obligatorio, contra incendio, terremotos, inundación, y maquinaria (ascensores, bombas, generadores) de todo el edificio y daños del ascensor, el mismo que será cubierto con parte de la alícuota mensual.

ARTICULO DECIMO CUARTO: DESTINO DE LAS INDEMNIZACIONES.-

Las indemnizaciones provenientes de Seguros, se utilizaran en primer término a la reconstrucción del Edificio, y luego de existir sobrante a las áreas de recreación de uso comunitario, salvo acuerdo unánime de los copropietarios de destinarlo a otros fines.

CAPITULO CUARTO.- DE LAS SANCIONES

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

ARTICULO DECIMO QUINTO:
Para los casos de incumplimiento e infracciones a las disposiciones de este reglamento interno se establezcan las sanciones y el procedimiento para aplicarlas, que a continuación se determinan:

a) Los que infringieren las disposiciones de los Art. 7, 8 y 9, serán demandados por el administrador en juicio sumario ante uno de los

Jueces de lo Civil del Cantón Manta quien sancionará al infractor con una multa de $25.00 a $400.00, sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar la cesación actos y obras prohibidas, así como dispondrá a su juicio la reposición de las cosas a su estado primitivo.

b) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias y extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios, en conformidad con este reglamento, serán demandados ante uno de los Jueces de lo Civil del cantón Manta, en juicio Monitorio o ejecutivo, por el administrador debiendo reclamar los pagos exigibles sin perjuicio de los intereses legales a que hubiere lugar y de solicitar las medidas cautelares a que hubiere lugar.
c) Los que infringieron el artículo siete, en cualquiera de sus literales, serán amonestados por el administrador. Además la asamblea de copropietarios podrá imponer una multa a su criterio, la misma que será pagada al administrador y que no será mayor a un $50.00
d) EL Administrador deberá actuar inmediatamente después de que se ha cometido cualquier infracción o falta, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor no pudieren hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios y podrá ser destituido por la Asamblea.
e) La Asamblea de Copropietarios será la autoridad competente para señalar los casos de sanciones que no se hallen contemplados en este Reglamento.

CAPITULO QUINTO:DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO DECIMOSEXTO:

La asamblea de copropietarios es la autoridad máxima administrativo y de gobierno del Edificio Torre Oro Mar, en toda la gestión relacionada y derivada de los bienes y servicios comunes, su utilización, administración mantenimiento coordinación de los derechos recíprocos y particulares de los copropietarios.

La Asamblea se encuentra conformada por los copropietarios de las alícuotas del terreno donde está construido el edificio, sus representantes y mandatarios en los términos en el régimen de propiedad horizontal y su Reglamento Interno.

Sin perjurio de lo anterior, podrán también asistir a la Asamblea de Copropietarios todos los usuarios del edificio, entendiéndose por Usuario, a los inquilinos, comodatarios, usufructuarios, acreedores anticréticos, o cualquiera que bajo algún titulo se encuentre ocupando inmuebles cuya alícuota pertenezca al edificio y por lo tanto utilice los bienes comunales. Para el efecto deberá contar con la respectiva autorización mediante poder notariado o mediante simple carta dirigida al Presidente de la Asamblea de Copropietarios.

Las resoluciones adoptadas por la Asamblea de conformidad con el reglamento obliga a todos los copropietarios aunque no hayan concurrido a la asamblea, se hayan abstenido de votar o hayan votado en contra, a cumplir con las decisiones tomadas en Asamblea.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO:

La asamblea ordinaria de copropietarios se reunirá una vez cada ***cuatrimestre*** al año (cada 4 meses). La primera reunión deberá realizarse dentro de los primeros meses del año, para conocer y aprobar el presupuesto anual presentado por el Administrador, conocer y aprobar informes de actividades y económico del Administrador, y designar al Administrador del edificio.

ARTICULO DECIMO OCTAVO:

La convocatoria para Asamblea Ordinaria o extraordinaria deberá hacerla la Presidencia o Administración mediante correos electrónicos, Mansajes de Whatsapp y/o notas firmadas por el director de la asamblea y dejadas en los departamentos correspondientes se hallen o no en ellos los interesados. Las convocatorias deberán notificarse con al menos 8 días de anticipación.
En el caso que el director no convocare, podrán hacerlo cinco copropietarios con sus firmas

ARTICULO DECIMO NOVENO:

La Asamblea Universal de Copropietarios podrá reunirse sin previa notificación en cualquier momento o lugar siempre que concurran todos los copropietarios para tratar asuntos que estimen convenientes.
Los copropietarios podrán asistir personalmente o por medio de un representante, quien deberá presentar al Presidente de la Asamblea la carta o poder que le acredite como tal.

ARTICULO VIGESIMO:

El copropietario podrá ser representado por una tercera persona mediante carta poder dirigida al director pudiendo indicar en ella su criterio o decisión sobre el o los asuntos a tratarse.Para esto la dirección (presidencia) o la administración deberá notificar vía correo electrónico y escrito la agenda y los temas a tratar en detalle con los mismos cinco días de anticipación que se requiere para convocar a una asamblea. La administración del edificio dará las facilidades necesarias para que los que no puedan asistir presencialmente a la asamblea lo hagan vía video conferencia (Zoom) o teleconferencia, los mismos que tendrán voz y voto.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO

En las sesiones extraordinarias se tratarán solo los asuntos constantes en la convocatoria, a no ser que se encuentren reunidos el 100% de los copropietarios, en cuyo caso podrá tratarse otro asunto si así lo acordase la mayoría.

Ab. Leonardo Patricio Espinel Garcia
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO

Las Asambleas de Copropietarios serán presididas por el Presidente del Edificio director o a falta de éste, el copropietario que designen los concurrentes presentes o vía conferenciapor simple mayoría. Actuará como secretario el Administrador y en su falta se nombrará un secretario ad-hoc entre los concurrentes.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO

Para instalarse la asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representenia mitad más uno del total de votos. Si no hubiere quórum a la hora fijada en la primera notificación, se dejará constancia de ese hecho en el libro de actas y la asamblea se reunirá media hora después con el número de copropietarios que estuvieren presentes. Las decisiones así tomadas serán de *obligatorio cumplimiento de todos* y cada uno de los copropietarios y usuarios del edificio independientemente de su asistencia o inasistencia a la Asamblea.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO

Las resoluciones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de los votos de los asistentes, con un mínimo del 60% de los votantes, tales como:

a) Reformar el Reglamento Interno
b) Destino que se le dará a las indemnizaciones provenientes de seguros en caso de destrucción parcial o total del condominio.
c) Inversiones que se decidan realizar con los fondos propios del Edificio.
d) Todo aquello que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios
e) Nombramiento de Presidente, secretario y administrador.

Las resoluciones de Asamblea que necesitarán unanimidad en los votos serán los siguientes:

f) La construcción y mejoras de toda obra que modifique la fachada y áreas comunes, siempre y cuando este dentro de la ley.
g) Todo cambio que implique una sensible alteración en el goce de bienes comunes.
h) Toda obra que desee efectuar un propietario y que de alguna manera altere la estructura externa del edificio o los bienes comunes, siempre y cuando este dentro de la ley.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO

Cada propietario tendrá derecho a tantos votos como sean las alícuotas que correspondan a las áreas compradas en lo bienes comunes constante en el artículo cuarto de este reglamento.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO

Se requerirá que los propietarios estén al día en sus obligaciones ordinarias y extraordinarias para ejercer su derecho al voto de la Asamblea, situación que deberá ser informada por el Administrador.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA.

a) Nombrar o remover al **Presidente** de la asamblea y al secretario de la misma.
b) Nombrar o remover al **administrador** del edificio y fijar su remuneración, así como su horario de trabajo.
c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación de los bienes comunes de acuerdo al artículo cuarto de este reglamento, así como para el pago de la prima

del seguro obligatorio.

d) Reformar el reglamento interno, conforme con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, mismo que deberá ser aprobado por al menos las 60% de los votantes asistentes a una asamblea general de copropietarios. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efecto legal.
e) Fijar las cuotas de contribución ordinarias yextraordinarios,cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus locales cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficio del condominio o local respectivo, siempre y cuando estén enmarcados dentro de la ley.
g) Conocer y aprobar anualmente los informes de actividades y económico del Administrador.
h) Exigir cuentas al administrador cuando lo estime conveniente, de modo especial al concluir el período de nombramiento.
i) Resolver sobre las sanciones, que de acuerdo con las disposiciones reglamentarias puede imponer a los copropietarios, empleados y/o administrador del condominio.
j) Conocer y resolver cualquier otro asunto que esté determinado en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento y que sean de interés general para los copropietarios.
k) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstos no se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas y a los reglamentos.
l) Reglamentar el uso de la Sala Comunal.
m) Autorizar los gastos de condominio cuyo monto exceda de tres mil quinientos dólares
n) Disponer al Administrador la cotización de al menos cuatro (4) ofertas para la contratación del seguro obligatorio del edificio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General y sobre la base de los cuadros comparativos de oferta, adjudicar a la empresa que convenga a los intereses de los copropietarios.
o) Conocer y resolver en última instancia sobre toda queja presentada por los copropietarios y usuarios en contra del Administrador.
p) Resolver cualquier asunto inherente a la Administración del edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan a la ley y los reglamentos.
q) Las decisiones de la Asamblea de Copropietarios se tomarán por mayoría de votos que representan más del 50% de los votos asistentes a la Asamblea.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.

Las actas de las asambleas serán redactadas y aprobadas en la misma reunión a fin de que surtan efecto inmediato y deben ser firmadas por el Presidente y Secretario.

Ab. Leonardo Patricio Espinel Garcia
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

CAPITULO SEXTO.- DEL PRESIDENTE Y LA ADMINISTRACIÓN

ARTICULO VIGESIMO NOVENO

El Presidente, el secretario y el administrador deberán ser nombrados en la

primera reunión que celebre la asamblea y durarán en sus cargos un año, pudiendo ser reelegidos indefinidamente por períodos iguales. En la primera reunión de la Asamblea se nombrará también el Comité Ejecutivo.

ARTICULO TRIGESIMO

Para ser Presidente se requiere ser copropietario del condominio y ser mayor de 25 años. El cargo no es remunerado. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo la asamblea designará a la persona que le sustituya por el tiempo que falta o impedimento o hasta el término de su período.

El nombramiento del presidente deberá ser validado por el **60%** de los votos Asistentes a la asamblea.

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE

a) Convocar y presidir las reuniones y asambleas de copropietarios.
b) En caso de falta o impedimento temporal del administrador asumir provisionalmente las funciones de éste hasta que la asamblea resuelva lo conveniente.
c) Ocuparse de la dirección directa de todo lo relacionado con el Edificio.
d) Exigir cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente.
e) Autorizar por escrito la contratación de personal para el condominio, inclusive la del administrador y tomar las resoluciones que juzgue convenientes, removiéndolos de sus funciones, sancionándolos, etc. Previa consulta con la asamblea, salvo en caso en que su criterio deba proceder sin retardo alguno.
f) Cumplir las funciones que establezcan las disciplinas legales, reglamentarias de la asamblea, etc.
g) Previa la aprobación de la Asamblea, coordinará con el Administrador para que suscriba el contrato de la póliza de seguro del edificio y cuidará de su oportuna renovación.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.

El secretario deberá reunir los mismos requisitos que el administrador. En caso de falta o impedimento temporal lo reemplazará quien designe la asamblea.

ARTICULO.- TRIGESIMO TERCERO.

Son atribuciones y deberes del secretario:

a) Redactar las actas y firmarlas en unión del director, debiendo llevar en un libro foliado los originales de las mismas.
b) Conferir copias de las actas al administrador, tan pronto como sea posible para que pueda cumplir con las resoluciones de la asamblea.
c) También deberá remitir simultáneamente copias a los copropietarios por vía escrita y/o electrónica.
d) Entregar el libro de actas y demás documentos que tenga en su poder al nuevo secretario que le suceda en el cargo.
e) Cumplir con las demás obligaciones inherentes a su cargo y con las que establezca las disposiciones legales, reglamentarias y de la asamblea.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO

El administrador será nombrado por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser

administrador no se requiere ser copropietario del edificio y deberá ser mayor de 25 años. El cargo es remunerado y el sueldo es definido por la Asamblea de Copropietarios. Por ningún concepto puede ser mayor a dos salarios mínimos vitales generales SMVG

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR:

a) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia, verificando posibles fallas y arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y hacer las reparaciones que fueran necesarias, cumpliendo y haciendo cumplir el Reglamento.
b) Ejercer la representación legal, jurídica y extrajudicial del Edificio objeto del presente Reglamento de conformidad con lo establecido en este Reglamento y la Ley de Propiedad Horizontal, quedando facultado expresamente, para que efectúe el cobro de alícuotas, intereses, multas, reclamos y demandas.
c) El administrador deberá llevar una meticulosa bitácora del mantenimiento de los sistemas de ascensores, sistema de alimentación y bombeo, efluentes, sistemas eléctricos comprendiendo transformador y generador a fin de que en caso de fallas de los mismos se pueda reclamar en al seguro en forma eficiente y oportuna. Esta bitácora deberá estar a disposición de cualquier copropietario cuando este lo solicite.
d) Recibir todas las quejas y observaciones de los copropietarios sobre inquietudes, fallas o defectos en los sistemas comunes del edificio y subsanarlas de forma adecuada y oportunamente, ya sea en la parte técnica o en representación del Edificio en gestiones ante organismos Municipales o privados y gestionando las partidas financieras extraordinarias que fueren necesarias para subsanar las fallas y defectos.
e) Ejecutar los gastos de administración, conforme el Presupuesto presentado y aprobado en Asamblea.
f) Recaudar dentro de los primeros cinco días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, conservación y limpieza de bienes comunes y señalar la remuneración del personal a su cargo y las remuneraciones del personal permanente deberán ser aprobado por la asamblea de copropietarios y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
g) Cobrar por vía ejecutiva las cuotas a que se refieren los artículos 13º y 15º de la Ley de Propiedad Horizontal .
h) Contratar el seguro obligatorio que dispone el artículo 16º de la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones.
i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas y más sanciones establecidas por la ley y el Reglamento Interno. El producto de dichas multas se ingresará al fondo común a su cargo.
j) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones o cuando los copropietarios lo solicitaren, debiendo además presentar el prospecto de presupuesto para el año siguiente
k) Conservar en orden los títulos de condóminos, poderes, comprobantes

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

de ingreso y egresos, así como todos los documentos que tengan relación con el condominio. De igual manera los planos arquitectónicos, estructurales, instalaciones, sanitarias y eléctricas etc.(tanto en medio digital editable y físico)

l) Llevar un libro de inventarios y demás libros de contabilidad necesarios, y un libro en el que estén registrados todos los copropietarios del edificio con sus direcciones de correos electrónicos actualizados y números telefónicos.
m) Suscribir los contratos de las pólizas del seguro a favor de los copropietarios.
n) Cumplir las otras funciones que se establezcan y acatar las normas y recomendaciones emanadas de la asamblea de copropietarios, así como cumplir y exigir el cumplimiento del presente reglamento.
o) Manejar cuentas bancarias y fondos comunes del condominio.
p) Emitir y distribuir mensualmente por escrito y por vía electrónica el detalle de los componentes de las alícuotas y el estado de situación financiera del Condominio.
q) El administrador podrá o deberá participar a solicitud de la Asamblea en las reuniones con voz pero sin voto.
r) Disponer de un inventario de los bienes comunes del edificio como muebles, herramientas, aires acondicionados, útiles de oficina, computadoras, etc. y se deberán mantener adecuadamente. Este inventario estará a disposición de cualquier copropietario para conocimiento.
s) El administrador actuará inmediatamente de que se hubiere cometido cualquier infracción o falta, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor no pudiere hacerlo de inmediato.
t) En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los copropietarios y podrá ser destituido por la Asamblea.
u) Mínimo una vez al año presentar el estado de cuentas detallado.
v) Gestionar con el Municipio, empresa de agua, empresa eléctrica u cualquier otra institución algún requerimiento para beneficio del edificio. *Por ejemplo*: postes de luz en mal estado que requieren ser reemplazados, los mismos que se encuentran cerca a las inmediaciones del edifico o sus áreas comunales; sumideros de alcantarillas en mal estado o sin tapa, etc.
w) El administrador debe tener todas las cuentas al día tanto del edificio (agua, luz, teléfono, etc.) como del personal que trabaja para el edificio (IESS, avisos de entrada y salida del IESS, liquidaciones, renuncias, sueldos, decimos, retenciones, vacaciones, etc.)

Está prohibido para el Administrador del Edificio lo siguiente:

a) Ejercer las atribuciones más allá de los prescrito por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento.
b) Manejar los fondos provenientes de las expensas ordinarias, extraordinarias, fondo especial de reserva y otros fondos del Edificio a título personal o en pólizas, certificados de depósito o cuentas bancarias de su titularidad.
c) Delegar o subcontratar a terceros para el ejercicio de sus funciones.

CAPITULO SEPTIMO.- DE LA SEGURIDAD

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO.- La seguridad será prioridad principal de los habitantes del Edificio para lo cual se obligan a respetar de forma estricta las normas que se impongan con el objeto de precautelar la integridad de las personas y bienes, que habitan y existan, respectivamente, en el condominio.

El condominio cuenta con cerramiento perimetral total, dos puertas de acceso con personal las 24 horas al día todo el año. El personal podrá ser reemplazado por nuevas tecnologías, si la asamblea lo considera pertinente.

El condominio contratará el número de guardias o personal que se considere necesarios, según los puestos de vigilancia que se designen y de acuerdo al presupuesto destinado para el efecto. Estos guardias serán personal capacitado y contarán con equipo de comunicación y armamento de ser necesario.

La garita contará con teléfono(s) con línea(s) telefónica(s) solo para llamadas de emergencia y asistencia inmediata, al igual que un sistema de citófonos solo para comunicación con los departamentos. El costo de la(s) línea(s) será(n) cubierta del presupuesto del edificio, sobre la cual se deberá llevar un control con reportes mensuales.

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO.- DE LA OPERATIVIDAD Y PROCEDIMIENTO

El guardia mantendrá un sistema manual o computarizado por orden alfabético que registre a los habitantes del edificio, en el que constará quien haga de cabeza de familia y cada una de sus miembros y empleados que habiten en cada una de las viviendas. De la misma forma en archivo aparte mantendrá la información de los dueños los departamentos o usuario, registrando únicamente a quien haga de cabeza de familia, su cónyuge e hijos. Así mismo mantendrá una lista con los números telefónicos de todos los habitantes.

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO.- PROCEDIMIENTO PARA INGRESO AL EDIFICIO

Primeramente el guardia verificará si es residente o visitante (Incluye dueños de departamentos, particulares, trabajadores de empresa eléctrica, teléfonos, municipio, cable, Internet, taxistas o conductores de cualquier vehículo de alquiler, etc.) , o trabajador de construcciones o de servicios permanente de mantenimiento (jardineros, personal de limpieza, etc.)

Cualquier visita a los habitantes del condominio a cualquier hora deberá ser consultada vía telefónica o citófono a fin de que sea éste quien autorice o niegue la entrada; una vez autorizado el ingreso el guardia retendrá las identificaciones, tal como se ha indicado; la identificación previo registro en la bitácora, se devolverá por pedido del habitante cuándo el visitante se convierta en su huésped.

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

Si es visitante respetuosamente y sin excepción alguna a toda persona que sea mayor de edad se le solicitará la identificación, la misma que se retendrá hasta que se retire del edificio. En caso de ser menor de edad se procederá con el correspondiente registro en la bitácora y se respetará el procedimiento establecido para las visitas. El visitante que venga en vehículo propio o de alquiler se le entregará una identificación de visitante.

Si el visitante viene en compañía de un habitante del condominio, en cualquier vehículo; el guardia al azar ode considerarlo necesario o de tener alguna sospecha podrá solicitar a cualquiera de los acompañantes del habitante la identificación la que retendrá hasta la salida, naturalmente la registrará en bitácora. Los habitantes del condominio colaborarán explicando a sus invitados que son procedimientos de seguridad que tienen por objeto evitar el sistema de atracos que utilizan la presencia del mismo afectado bajo presión de amenaza o fuerza o bajo efecto de drogas.

En caso de ser trabajador de construcciones o permanentes verificará que porte su identificación especial y retendrá su cedula.

Todos los movimientos en general serán anotados en la bitácora; el guardia de la puerta principal en caso de notar exceso de tardanza de un visitante cuya estadía en el condominio sea de tiempo determinado se comunicará con el guardia o encargado de las áreas comunales para que verifique el particular.

La correspondencia se recibirá en garita y se entregará al propietario cuando pase por ese lugar.

Cuando ingresen visitantes a alguna fiesta, su identidad será comprobada y chequeado en la lista que previamente ha recibido, en este caso no retendrá la identificación, verificará la lista y permitirá su ingreso.

No podrán ingresar por la puerta del condominio trabajadores que se dirijan al hotel, ellos deberán ser dirigidos a la garita de seguridad del hotel.

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO.- Si un guardia, empleado del condominio o habitante notará alguna visita sospechosa o indeseable al condominio, verificará de inmediato la identificación del o los sujetos con el guardia de la garita y de ser necesario se solicitará la identificación de la o las personas sospechosas. De ser el caso los guardias procederán a su retención y a la brevedad posible entregaran la custodia a la policía nacional o a cualquier otra autoridad que corresponda.

CAPITULO.-OCTAVO.-USO DE LAS AREAS DEL HOTEL ORO VERDE MANTA

ARTICULO CUADRIGESIMO

Los beneficios otorgados por el Hotel Oro Verde Manta los gozarán únicamente los propietarios, sus hijos o arrendatarios permanentes de los departamentosdel Condominio, siempre y cuando se encuentren al día en sus alícuotas ordinarias o extraordinarias y estarán sujetos a la disponibilidad del

hotel de acuerdo a su ocupación, en vista de que su prioridad son sus clientes directos:

Beneficios:

1. Membresía gratuita para el uso de la piscina, jardín, jacuzzi, sauna, para 2 adultos por departamento, este beneficio no es transferible y es exclusivo para propietarios o sus hijos.
2. Membresía gratuita para Oro Fit, para 2 adultos por departamento, este beneficio no es transferible y es exclusivo para propietarios o sus hijos.
3. Porcentaje de descuento para consumos de alimentos y bebidas en el restaurante, Gourmet Deli, y masajes mismos que podrán sufrir variaciones de acuerdo a los costos directos del hotel, los cuales serán notificados con antelación. Para aplicar los descuentos mencionados, se deberá presentar una tarjeta que el hotel les proveerá y cuyo costo deberán asumir los beneficiarios.
4. Los invitados adicionales deberán pagar una tarifa o realizar algún consumo de alimentos y bebidas por el monto asignado por el hotel.
5. Los propietarios que realicen uso gratuito de estos beneficio no tendrán derecho a toallas del hotel.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- IMPGUNACIONES.- Cualquier propietario podrá impugnar ante el juez de lo civil los acuerdos de las asambleas que sean contrarios a la ley, los reglamentos o las ordenanzas de la materia; no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene su suspensión.

Dicha acción solo podrá ejercerse dentro de los doce días siguientes a la toma de la decisión o notificación; y, si no hubiere estado presente el impugnante, podrá hacerlo dentro de los treinta días siguientes a la fecha que se haya aprobado la decisión que se impugna.

SEGUNDA.- DEROGATORIA.- De conformidad con el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal este presente Reglamento se protocolizará en una de las Notarias Públicas de la ciudad de Manta y será debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, fecha a partir de la cual entrará en vigencia.

Los Copropietarios del Condominio Departamentos Hotel Oro Verde Manta "Torre Oro Mar" asistentes a la Asamblea de Copropietarios celebrada el día 6 de Diciembre de 2018, resolvió la expedición del presente Reglamento Interno, expedido en Manta, a los 6 días del mes de Diciembre del dos mil dieciocho.

Lo certifico, que el presente reglamento es igual al original que reposa en nuestros Archivos.

EL SECRETARIO

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

Ab. Leonardo Patricio Espinel Garcia
NOTARIO PUBLICO TERCERO
PORTOVIEJO - ECUADOR

Ab. Leonardo Patricio Espinel Garcia
NOTARIO PUBLICO TERCERO
PORTOVIEJO - ECUADOR

Ab. Leonardo Patricio Espinel Garcia
NOTARIO PUBLICO TERCERO

Señora

Ana Isabel Canelos Chiriboga

Presente

De mi consideración:

Me es grato hacerle conocer a usted, que en mi calidad de Presidenta del Directorio del Condominio Departamentos Hotel Oro Verde Manta, de la ciudad de Manta y por los poderes que me asisten, entrego su nombramiento de Administrador por el periodo de un año a partir de la presente fecha.

Con la seguridad que cumplirá con responsabilidad, dinamismo y honradez, todas, las actividades inherentes a su cargo, se delega como representante legal del edificio.

Atentamente,

Alicia Mera Bernal

Presidenta del Directorio

C.I. 0800193021

Yo, Ana Isabel Canelos Chiriboga, acepto el cargo de Administrador del Condominio Departamentos Hotel Oro Verde, de la ciudad de Manta.

Manta, 14 de junio 2021

Ana Isabel Canelos Chiriboga

C.I. 0501193353

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

Factura: 002-003-000029510

20211308006D03112

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Nº 20211308006D03112

Ante mi, NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS de la NOTARIA SEXTA , comparece(n) ALICIA EMPERATRIZ MERA BERNAL portador(a) de CÉDULA 0800193021 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil VIUDO(A), domiciliado(a) en MANTA, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; ANA ISABEL CANELOS CHIRIBOGA portador(a) de CÉDULA 0501193353 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en MANTA, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR DEL DIRECTORIO DEL CONDOMINIO DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s). para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva un original. MANTA, a 16 DE JUNIO DEL 2021, (10:11).

ALICIA EMPERATRIZ MERA BERNAL
CÉDULA: 0800193021

ANA ISABEL CANELOS CHIRIBOGA
CÉDULA: 0501193353

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA SEXTA DE MANTA
Dr. Fernando Vélez Cabezas
FVC
NOTARIO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0800193021

Nombres del ciudadano: MERA BERNAL ALICIA EMPERATRIZ

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/CUENCA/EL SAGRARIO

Fecha de nacimiento: 6 DE FEBRERO DE 1944

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: QUEHACER. DOMESTICOS

Estado Civil: VIUDO

Cónyuge: MIELES MANUEL

Nombres del padre: MERA MARIANO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: BERNAL LILIAN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 22 DE AGOSTO DE 2018

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 16 DE JUNIO DE 2021
Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

NOTARIA SEXTA DE MANTA
Dr. Fernando Vélez Cabezas
FVC
NOTARIO

N° de certificado: 216-431-02897

Ing. Fernando Alvear C.

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en 1 fojas útiles.

Manta, 16 JUN 2021

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0501193353

Nombres del ciudadano: CANELOS CHIRIBOGA ANA ISABEL

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 19 DE MAYO DE 1

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ADMINISTRADOR

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: FERRI BORJA JULIO RICARDO

Fecha de Matrimonio: 8 DE DICIEMBRE DE 2000

Nombres del padre: CANELOS NARANJO MANUEL FRANCISCO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: CHIRIBOGA RECALDE ANA JOSEFINA DEL ROSARIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 4 DE FEBRERO DE 2020

Condición de donante: NO DONANTE

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

Información certificada a la fecha: 16 DE JUNIO DE 2021
Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA NT 6 - MANABI - MANTA

NOTARÍA SEXTA DE MANTA
Dr. Fernando Vélez Cabezas
FVC
NOTARIO

N° de certificado: 216-431-02821

Ing. Fernando Alvear C.

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

050119335-3

CIUDADANÍA

CANELOS CHIRIBOGA
ANA ISABEL

PICHINCHA
QUITO
SANTA PRISCA

1972-05-18

ECUATORIANA

MUJER

CASADO

JULIO RICARDO
FERRI BORJA

Ab. Leonardo Patricio Espinel Garcia
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
PORTOVIEJO - ECUADOR

BACHILLERATO

ADMINISTRADOR

CANELOS NARANJO MANUEL FRANCISCO

CHIRIBOGA RECALDE ANA

MANTA
2020-02-04

2030-02-04

ELECCIONES GENERALES
2021

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

DELEGACIÓN PROVINCIAL ELECTORAL DE MANABÍ

CERTIFICADO PROVISIONAL

No 3031

FECHA DE EMISIÓN: 12 DE ABRIL DEL 2021

Al ciudadano: CANELOS CHIRIBOGA ANA ISABEL

050119335-3

portador de la cédula de identidad, ciudadanía o pasaporte Nro. _____

se le extiende el presente **CERTIFICADO PROVISIONAL**, por no haber sufragado, o no haber integrado las Juntas Receptoras del Voto; y, miembros de Juntas Receptoras del Voto que no hubiere capacitarse en las Elecciones Generales del día 11 de abril del 2021 segunda vuelta, este documento es VÁLIDO POR 90 DIAS; puede ser presentado en cualquier trámite público o privado; y, habilitante Certificado de Votación durante el tiempo de vigencia.

La emisión de este certificado no exime el pago de multas por no haber sufragado, o no haber integrado las Juntas Receptoras del Voto; y, miembros de Juntas Receptoras del Voto que no hubiere capacitarse.

CNE
SECRETARÍA
MANABÍ

F. SECRETARIO DELEGACIÓN PROVINCIAL ELECTORAL DE MANABÍ

NOTA: ESTE CERTIFICADO ES GRATUITO

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en ..... fojas útiles.

Manta, 16 JUN 2021

ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 12 DE FEBRERO 2018

Siendo las 16H30 del día 12 de febrero 2018 y luego de constatar que existe el quórum reglamentario con el 73.08%, se inicia la reunión con los siguientes asistentes:
Señora. Alicia Mera, propietaria del departamento 1202 con una alícuota de 3.53%, además representando a la Sra. Teresa Andrade Dep 1201, con alícuota de 3,57%.
La Señora Amada Herrera, propietaria del departamento 601, con una alícuota de 3.66%.
Señor Carlos Burneo, propietario del departamento 502 con una alícuota del 3.20% y representando al Señor Klaus Calderón, propietario de los departamentos 701 y 702, con una alícuota de 3.20% cada uno.
Señor Ricardo Ferri, en representación de: Hotel Oro Verde Manta, propietario de los locales comerciales, con una alícuota de 5.17%, los departamentos 302 y 402, propiedad de Hotel Oro Verde Guayaquil, con una alícuota de 3.42% y 3.51% respectivamente, al departamento 203, propiedad de Predios y Construcciones, con una alícuota de 1.42%, y de Boslic S.A., propietario del departamento 1102 con una alícuota de 3.20%. Además a petición de la família Cuka, representa al Sr. Auad, propietario del departamento 204 con una alícuota del 1,41% y Jelissava Cuka de los departamentos 301 con el 3.33%, 801 y 802 com 3.40% y 3.53% respectivamente, y Sr. Manuel Nieto, propietario del departamento 401 con una alícuota del 3.39%.
Sr. Jairo Molina propietario del departamento 902 con una alícuota del 3.20% via Skype.
Sr. Daniel Lehrer propietario del departamento 1301 con una alícuota del 3.56%.
Sr. Jesús Pérez propietario del departamento 1401 con una alícuota de 3.55%
Sr. José Almeida, propietario del departamento 201 y 104 con una alíuota del 2.17% y 1.41% respectivamente.
Sr. Franklin Canelos, propietario del departamento 202 con una alícuota de 1.83%.
Sr. Juan Del Hierro, propietario del departamento 501 con una alícuota del 3.39%.
Sra. Ana Cristina Cordova, propietaria del departamento 101 con el 1.83% de alícuota.
Sr. Augusto Luzuriaga propietario del departamento 1001 con el 3.39% de alícuota.

La Señora Alicia Mera Bernal, Presidenta del Directorio, da por iniciada la reunión, agradeciendo a los presentes la asistencia y dando la bienvenida. Se da inicio con la orden del día:

1. Se da lectura al acta de asamblea extraordinaria de julio 2017. Misma que quedó pendiente de aprobación hasta presentación de la autorización municipal para el cambio de balcones. Misma que se presenta en la asamblea y se solicita el envío por mail. Quedando así aprobada el acta anterior

Ab. Leonardo Patricio Notario Público Portoviejo Ecuador

2. Se lee informe de actividades de la Administración desde julio 2017 hasta la presente fecha y el respectivo informe económico:

2.1 Cuentas por cobrar: En Octubre se recibió por concepto de cuentas por cobrar un monto de USD 16.318. Al momento se tiene un monto de USD 9.061,76, siendo las deudas de mayor valor, las siguientes personas:

Incilizy, Dep 801-802 USD 3.424,72
Inmarbe Dep 301 USD 1955,04
Sra. Nataly Salazar, Dep 602 USD 3.682,00

3. TEMAS A TRATAR

3.1 Se solicita crear casilleros para correspondencia y un corcho informativo en el lobby del edificio a fin de mejorar la comunicación.

3.2 Solicitan se reenvíe el informe realizado por Mateo Calderón respecto a la inspección de los ductos y levantamiento de planos sanitarios del piso 8. Informe que se originó a fin de establecer origen de malos olores. Este informe no muestra fugas o humedad en los ductos. Por otro lado el Sr. Daniel Lehrer informa que él logro solucionar este problema cuando encontró un desague sin trampa en el área del tanque de agua caliente en el pasillo y cocina.

3.3 Se solicita retirar el para-rayos de la terraza debido a que no tiene conexión a tierra.

3.4 Presupuesto: Se presenta presupuesto para el año 2018, mismo que revela un déficit de USD 900. Se decide por unanimidad subir las alícuotas en forma proporcional a cada departamento a fin de cubrir el déficit existente.

3.5 El señor Juan Del Hierro propone hacer una amonestación a los propietarios que no cumplen con sus obligaciones con la Torre Oro Mar, el respectivo cobro de intereses y se decide tomar acciones legales si es necesario. Siendo aprobada esta propuesta en forma unánime.

3.6 Reglamento Interno: En la reunión anterior se expresó la necesidad de elaborar un Reglamento Interno que refleje las necesidades del Edificio y que vaya acorde a la Ley. La Administración acogió todos los comentarios y aportes de los diferentes propietarios y se elaboró una propuesta de Reglamento Interno, misma que será enviada al Dr. Zapata, recomendado por el Sr. Daniel Lehrer, a fin de que esté correctamente elaborado.
El Dr. Zapata tiene ya un documento elaborado que aún no ha sido enviado, debido a que ha solicitado las escrituras de constitución del edificio. Mismas que serán entregadas en los próximos días a fin de concluir la elaboración de este reglamento.

3.5 Bombas de Agua: En vista de que la Administración logró recaudar un valor de USD 10.500 por el seguro del edificio debido al daño de los bombas, se ha solicitado varias propuestas para el reemplazo de las mismas. Se presentan 3

CONDOMINIO DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA
"TORRE ORO MAR"

Manta, 07 de diciembre 2021

CERTIFICACION

Por medio de la presente certifico que en el acta de la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL 12 DE FEBRERO 2018, se propuso la elaboración del REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA con RUC 1391741359001.

Particular que ponemos en conocimientos

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
PORTOVIEJO - ECUADOR

Atentamente.

CONDOMINIO DEPARTAMENTOS
HOTEL ORO VERDE MANTA
TORRE ORO MAR
.....
ADMINISTRACIÓN

Ana Canelos
Representante Legal
Condominio Departamentos
Hotel Oro Verde
Celular 0995789765

.....
Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO

alternativas, y luego de haberlas analizado a profundidad tanto por un ingeniero eléctrico como hidro sanitario, se decide por unanimidad contratar los servicios de Inmera.

3.6 Pintura Edificio: Se esperará trabajos de remodelación del hotel para iniciar este trabajo. Ricardo Ferri se compromete a ayudar en la negociación de este rubro ya que puede resultar más económico al momento que el hotel realice este trabajo.

3.7 Palomas: Varios propietarios informan sobre los problemas con la existencia de palomas. El Sr. Ricardo Ferri informa sobre las acciones del hotel respecto a este problema y propone la colocación de hilos de nylon en los balcones y ventanas a fin de evitar que se posen en estos lugares. Por otro lado el Sr. Juan Del Hierro comparte su experiencia, colocando fotografías en las ventanas de gatos o halcones.

4. Elección de Directorio y Administración:
Por unanimidad se propone a la Sr. Alicia Mera Bernal que permanezca en el cargo de Presidenta al igual que se extienda el nombramiento por un año más a la Sra. Ana Canelos como Administradora, quienes aceptan los cargos respectivos.

Habiendo agotado el análisis de los puntos a tratar, la Señora Alicia Emperatríz Mera Bernal, da por terminada la sesión, siendo aprobados todos los puntos tratados por unanimidad de los presentes. Siendo las 18h30 se da por terminada la Asamblea.

CONDOMINIO DEPARTAMENTOS
HOTEL ORO VERDE MANTA
TORRE ORO MAR
ADMINISTRACIÓN

Ab. Leonardo Patricio Espinel Garcia
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
PORTOVIEJO - ECUADOR

Alicia Emperatríz Mera Bernal
Directora de Asamblea
Condominio Departamentos Hotel Oro Verde Manta (Torre Oro Mar)

CONDOMINIO DEPARTAMENTOS
HOTEL ORO VERDE MANTA
TORRE ORO MAR
ADMINISTRACIÓN

Julio Ricardo Ferri Borja
SECRETARIO
Condominio Departamentos Hotel Oro Verde Manta (Torre Oro Mar)

DOY FE: Que se Protocolizo ante mí, **ABOGADO LEONARDO PATRICIO ESPINEL GARCIA,** Notario Público Tercero en funciones prorrogadas del cantón Portoviejo, según Acción de Personal número **2329-DNTH-2019-JT** de fecha veintiséis de noviembre del dos mil diecinueve, emitido por la Dirección General del Consejo de la Judicatura, en fe de ello confiero este **PRIMER** testimonio en número de **DIECISEIS** fojas firmadas y selladas en la Ciudad de Portoviejo, a los veintiocho días del mes de Octubre del año dos mil veintiuno. **EL NOTARIO.-**

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Portoviejo - Ecuador

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
PORTOVIEJO - ECUADOR

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
PORTOVIEJO - ECUADOR

Ab. Leonardo Patricio Espinel García
NOTARIO PÚBLICO TERCERO

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRi
...le hace bien al país!

NUMERO RUC: 1391741359001

RAZON SOCIAL: CONDOMINIO DEPARTAMENTOS HOTEL ORO VERDE MANTA

NOMBRE COMERCIAL: TORRE ORO MAR

CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS

REPRESENTANTE LEGAL: CANELOS CHIRIBOGA ANA ISABEL

CONTADOR:

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	29/07/1998	**FEC. CONSTITUCION:**	29/07/1998
FEC. INSCRIPCION:	08/12/2006	**FECHA DE ACTUALIZACIÓN:**	18/10/2016

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: EL MURCIELAGO Calle: AV MALECON Número: S/N Intersección: CALLE 23 Referencia ubicación: A LADO DEL HOTEL ORO VERDE Telefono Trabajo: 052625777 Email: torreoromar@hotmail.es

DOMICILIO ESPECIAL:

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 001	**ABIERTOS:**	1
JURISDICCION: \ ZONA 4\ MANABI		**CERRADOS:**	0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

...los documentos de identidad ...de votación originales ...presentados pertenecen al contribuyente.

Firma del Servidor Responsable

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: MPCV050115 **Lugar de emisión:** MANTA/CALLE 23 S/N Y AV. **Fecha y hora:** 18/10/2016 11:50:55