

1160308

## EDIFICIO ZEUS

### PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ZEUS



#### 1.- DEFINICION DE TERMINOS

##### 1.1.- AREA DEL TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta área a los copropietarios del mismo.

##### 1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

##### 1.3.- AREA COMUN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que siendo también área común, para efectos del presente estudio se lo considerará como área de terreno simplemente.

##### 1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los locales y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

##### 1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte del total del edificio correspondiente a cada local la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

##### 1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros y gradas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.







## EDIFICIO ZEUS

### 1.7.- CUOTA DE TERRENO:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada Local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

### 1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del Edificio.

## 2.- DATOS GENERALES.-

### 2.1.- ANTECEDENTES:

El señor Srechco Stanco Cimera Macola y Sra. Sandra del Pilar Mendoza Sánchez, son propietario del edificio "ZEUS" el mismo que se desea incorporar el Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

### 2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el edificio "ZEUS" se encuentra ubicado en la Avenida Dos y Calle Tres de la urbanización Umiña Dos (sitio La Silla) y es el Lote # 8 de la Manzana H con la clave catastral # 1160308000 de la parroquia Manta, cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente (Norte):	14,00m. - Avenida Dos
Atrás (Sur):	14,00m. - lote # 9 manzana H
Costado Derecho (Este):	25,00m.- Calle Tres
Costado Izquierdo (Oeste):	25,00m. - lote # 7 manzana H
Área total:	350,00m <sup>2</sup> .



### 2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

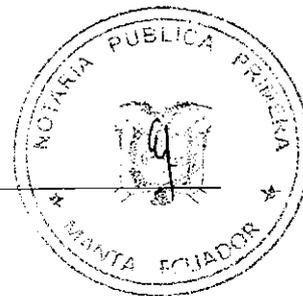
El edificio se compone de siete plantas, que son: Planta Baja, Primera, Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta y Sexta (Terraza) Plantas Altas y de las áreas comunes de circulación vertical y horizontal que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de ladrillo enlucido con pintura de caucho interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica Importada
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio gris y vidrio negro.
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.



# EDIFICIO ZEUS



## 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS Y ESTACIONAMIENTOS - BODEGAS:

### 3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre los Niveles +0,18 del edificio, sobre el cual se ha planificado dos Garajes- Bodegas denominados 1 y 2 y cuatro Garajes enumeradas desde el 3 al 6; más las respectivas áreas de circulación comunal:

#### 3.1.1.- GARAGE 1 – BODEGA 1 (27,17m<sup>2</sup>)

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 101 en 27,17m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con terreno del edificio en 27,17m<sup>2</sup>

Por el Este: lindera con área circulación comunal en 4,30m.

Por el Oeste: lindera con límite terreno del edificio en 3,15m.

Por el Norte: lindera con área comunal cuarto de bombas y generador, Garage 2 - Bodega 2, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,38m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 5,25m.

Por el Sur: lindera con límite terreno del edificio en 7,68m.

Área: 27,17m<sup>2</sup>.

#### 3.1.2.- GARAGE 2 – BODEGA 2 (21,18m<sup>2</sup>)

Por arriba: lindera con Departamento 101 en 21,18m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con terreno del edificio en 21,18m<sup>2</sup>

Por el Este: lindera con área circulación comunal en 2,57m.

Por el Oeste: lindera con área comunal dormitorio guardián en 4,45m.

Por el Norte: lindera con área comunal ascensor y recepción, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,53m., desde este punto gira hacia el Este en 3,73m.

Por el Sur: lindera con área comunal circulación y Garage 1- Bodega, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,95m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,38m.

Área: 21,18m<sup>2</sup>.

#### 3.1.3.- GARAGE 3 (53,78m<sup>2</sup>)

Por arriba: lindera con vacío y Departamentos 101 y 102 en 53,78m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con terreno del edificio en 53,78m<sup>2</sup>

Por el Norte: lindera con límite terreno en 3,77m.

Por el Sur: lindera con área comunal dormitorio guardián y recepción, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,20m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,02m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,20m.

Por el Este: lindera con Garages 4, 5 y 6, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,65m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,35m., desde este punto en hacia el Noroeste en 2,36m., desde este punto hacia el Norte en 0,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,13m.

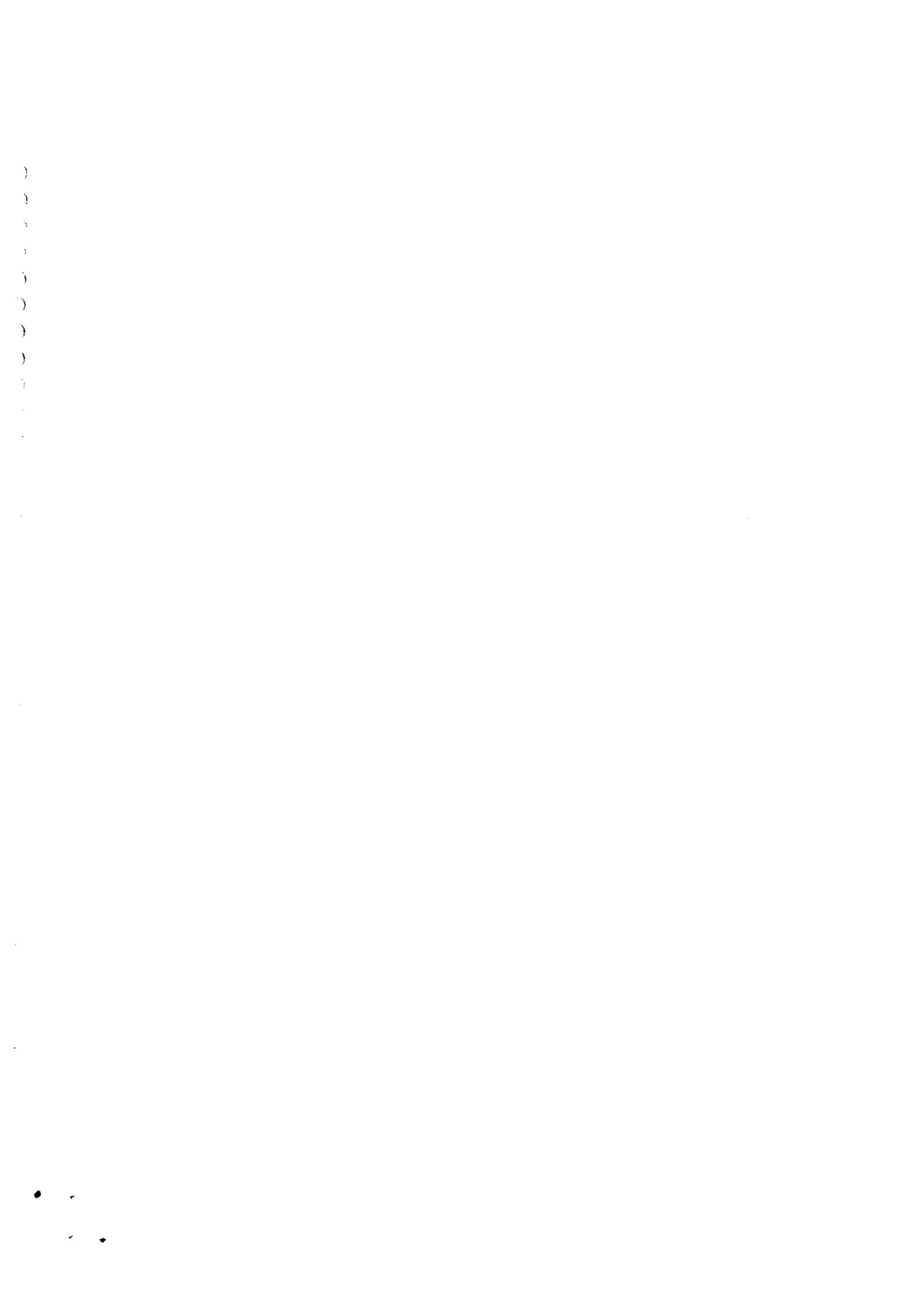
Por el Oeste: lindera con límite de terreno en 12,95m.

Área: 53,78m<sup>2</sup>

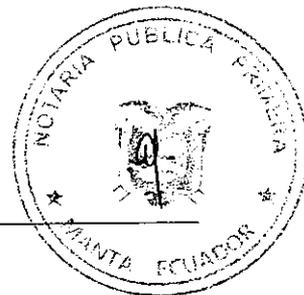
#### 3.1.4.- GARAGE 4 (20,75m<sup>2</sup>)

Por arriba: lindera con Departamento 102 en 20,75m<sup>2</sup>





## EDIFICIO ZEUS



Por abajo: lindera con terreno del edificio en 20,75m<sup>2</sup>  
Por el Este: lindera con área circulación comunal en 3,69m.  
Por el Oeste: lindera con Garage 3, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,65m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,35m.  
Por el Norte: lindera con Garage 5 en 4,41m.  
Por el Sur: lindera con área comunal sistemas y escaleras, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,21m.  
Área: 20,75m<sup>2</sup>.

### 3.1.5.- GARAGE 5 (16,26m<sup>2</sup>)

Por arriba: lindera con Departamento 102 en 16,26m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 16,26m<sup>2</sup>  
Por el Este: lindera con área circulación comunal en 4,35m.  
Por el Oeste: lindera con Garage 3, partiendo desde el Sur hacia el Noroeste en línea inclinada en 2,36m., desde este punto hacia el Norte en 0,40m.  
Por el Norte: lindera con Garage 6, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,40m., desde este punto gira hacia el Suroeste en 4,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,41m.  
Por el Sur: lindera con Garage 4 en 4,41m.  
Área: 16,26m<sup>2</sup>.



### 3.1.6.- GARAGE 6 (17,63m<sup>2</sup>)

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 102 en 17,63m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 17,63m<sup>2</sup>  
Por el Este: lindera con área circulación comunal en 2,49m.  
Por el Oeste: lindera con Garage 3 en 4,13m.  
Por el Norte: lindera con límite terreno en 5,16m  
Por el Sur: lindera con Garage 5, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,40m, desde este punto gira hacia el Suroeste en 4,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,91m.  
Área: 17,63m<sup>2</sup>.

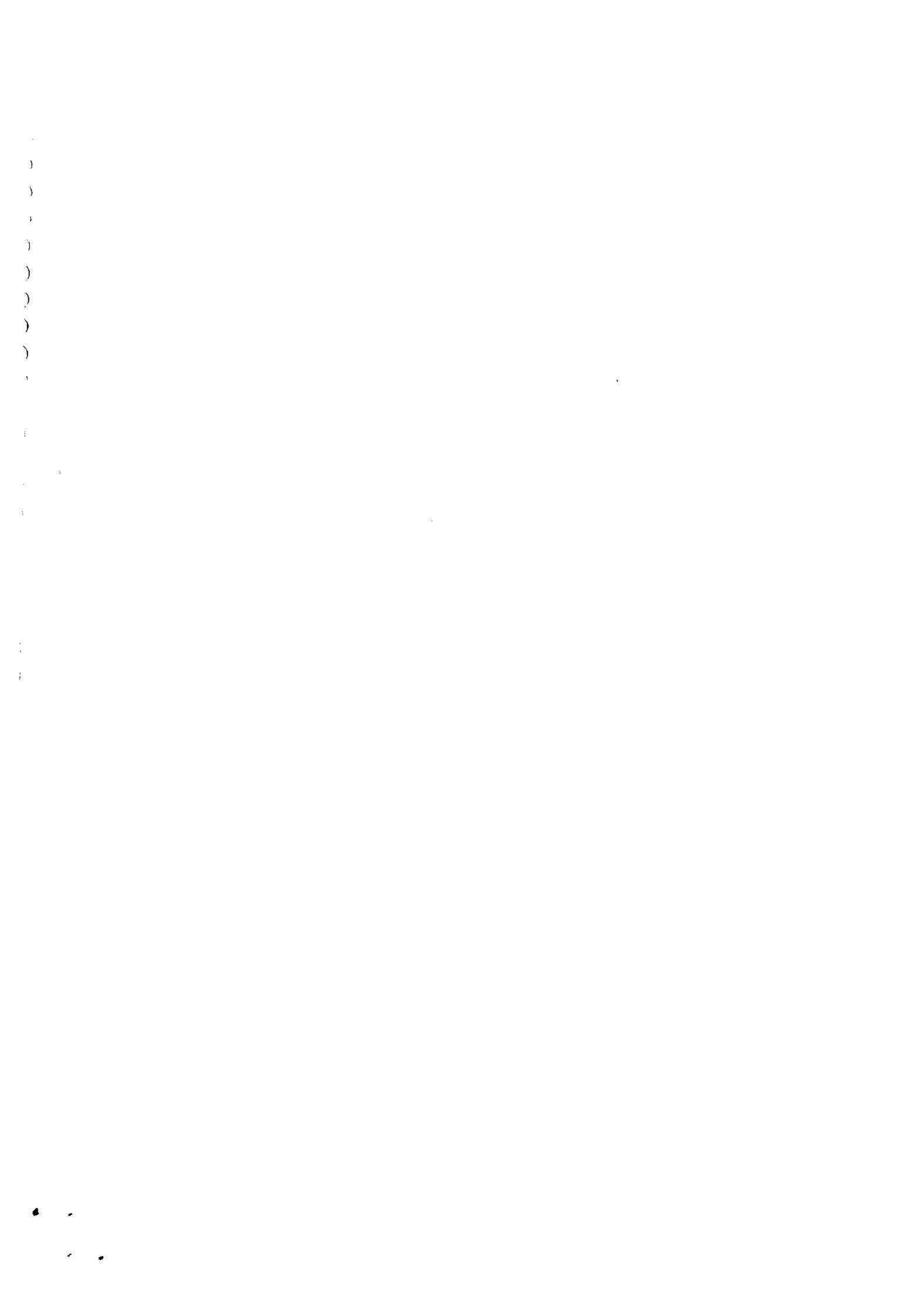
### 3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA

Se implanta en el nivel + 3,24, y esta compuesta por dos Departamentos enumerados como 101 y 102, más sus respectivas áreas de circulación comunal.

#### 3.2.1.- DEPARTAMENTO 101 (94,31m<sup>2</sup>)

Se haya construido con los ambientes siguientes: Recibidor, Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, área de Condensadores, dos y medio Baños, dos Dormitorios y un Balcón y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 201 en 94,31m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con Garage – Bodega 1 y 2, área comunal guardián, bombas y circulación en 94,31m<sup>2</sup>  
Por el Norte: lindera con área ascensor y hall y Departamento 102, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,74m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,17m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,97m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,86m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,32m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m.  
Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal circulación y Garaje 1- Bodega 1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 7,73m.





## EDIFICIO ZEUS

Por el Este: lindera con vacío hacia área común circulación en línea curva en 4,71m.

Por el Oeste: lindera con límite terreno y vacío hacia área comunal circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,65m., desde este punto gira hacia el Este en 2,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 7,59m.

Área: 94,31m<sup>2</sup>

### 3.2.2.- DEPARTAMENTO 102 (93,51m<sup>2</sup>)

Constituido por Sala, Comedor, Cocina - Lavandería; dos y medio Baños, dos Dormitorios, un Balcón, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 202 en 93,51m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con Garages 3, 4, 5 y 6 y vacío hacia área comunal circulación en 93,51m<sup>2</sup>

Por el Sur: lindera con área comunal escaleras, hall y Departamento 101, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,22m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,47m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,86m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,32m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Garages 3 y 6 y área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en línea curva en 4,63m., luego continúa hacia el Oeste en 3,60m., luego continúa hacia el Oeste en línea curva en 2,48m.

Por el Este: lindera con vacío hacia área comunal circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en línea curva en 0,91m., desde este punto gira hacia el Este en 0,45m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,48m., desde este punto continúa hacia el Norte en línea curva en 5,73m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común circulación en 7,99m.

Área: 93,51m<sup>2</sup>

### 3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA

Se implanta en el nivel + 6,30 y esta compuesta por dos Departamentos con Garages como 201 y 202, más sus respectivas áreas de circulación comunal.

#### 3.3.1.- DEPARTAMENTO 201 (94,31m<sup>2</sup>)

Se haya construido con los ambientes siguientes: Recibidor, Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, área de Condensadores, dos y medio Baños, dos Dormitorios y un Balcón y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 301 en 94,31m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con Departamento 101 en 94,31m<sup>2</sup>

Por el Norte: lindera con área ascensor y hall y Departamento 202, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,74m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,17m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,97m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,86m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,32m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal circulación y Garaje 1- Bodega 1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 7,73m.

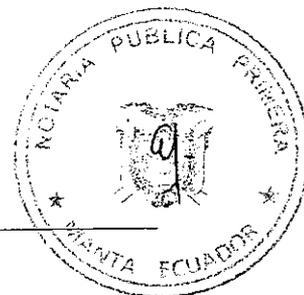
Por el Este: lindera con vacío hacia área común circulación en línea curva en 4,71m.

Por el Oeste: lindera con límite terreno y vacío hacia área comunal circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,65m., desde este punto gira hacia el Este en 2,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 7,59m.

Área: 94,31m<sup>2</sup>







## EDIFICIO ZEUS

### 3.3.2.- DEPARTAMENTO 202 (93,51m2)

Constituido por Sala, Comedor, Cocina - Lavandería; dos y medio Baños, dos Dormitorios, un Balcón, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 302 y 303 en 93,51m2

Por abajo: lindera con Departamento 102 en 93,51m2

Por el Sur: lindera con área comunal escaleras, hall y Departamento 201, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,22m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,47m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,86m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,32m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Garages 3 y 6 y área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en línea curva en 4,63m., luego continúa hacia el Oeste en 3,60m., luego continúa hacia el Oeste en línea curva en 2,48m.

Por el Este: lindera con vacío hacia área comunal circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en línea curva en 0,91m., desde este punto gira hacia el Este en 0,45m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,48m., desde este punto continúa hacia el Norte en línea curva en 5,73m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común circulación en 7,96m.

Área: 93,51m2

### 3.4.- TERCERA PLANTA ALTA

Se implanta en el nivel + 9,36 y esta compuesta por tres Departamentos ennumerados como 301, 302 y 303, más sus respectivas áreas de circulación comunal.



#### 3.4.1.- DEPARTAMENTO 301 (73,57m2)

Se haya construido con los ambientes siguientes: Recibidor, Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, área de Condensadores, uno y medio Baños, un Dormitorio y un Balcón y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 401 en 73,57m2

Por abajo: lindera con Departamento 201 y área común hall en 73,57m2

Por el Norte: lindera con área ascensor y hall y Departamento 302, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,74m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,96m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,92m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal circulación y Garaje 1- Bodega 1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 7,73m.

Por el Este: lindera con vacío hacia área común circulación en línea curva en 4,71m.

Por el Oeste: lindera con límite terreno y vacío hacia área comunal circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,65m., desde este punto gira hacia el Este en 2,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,65m.

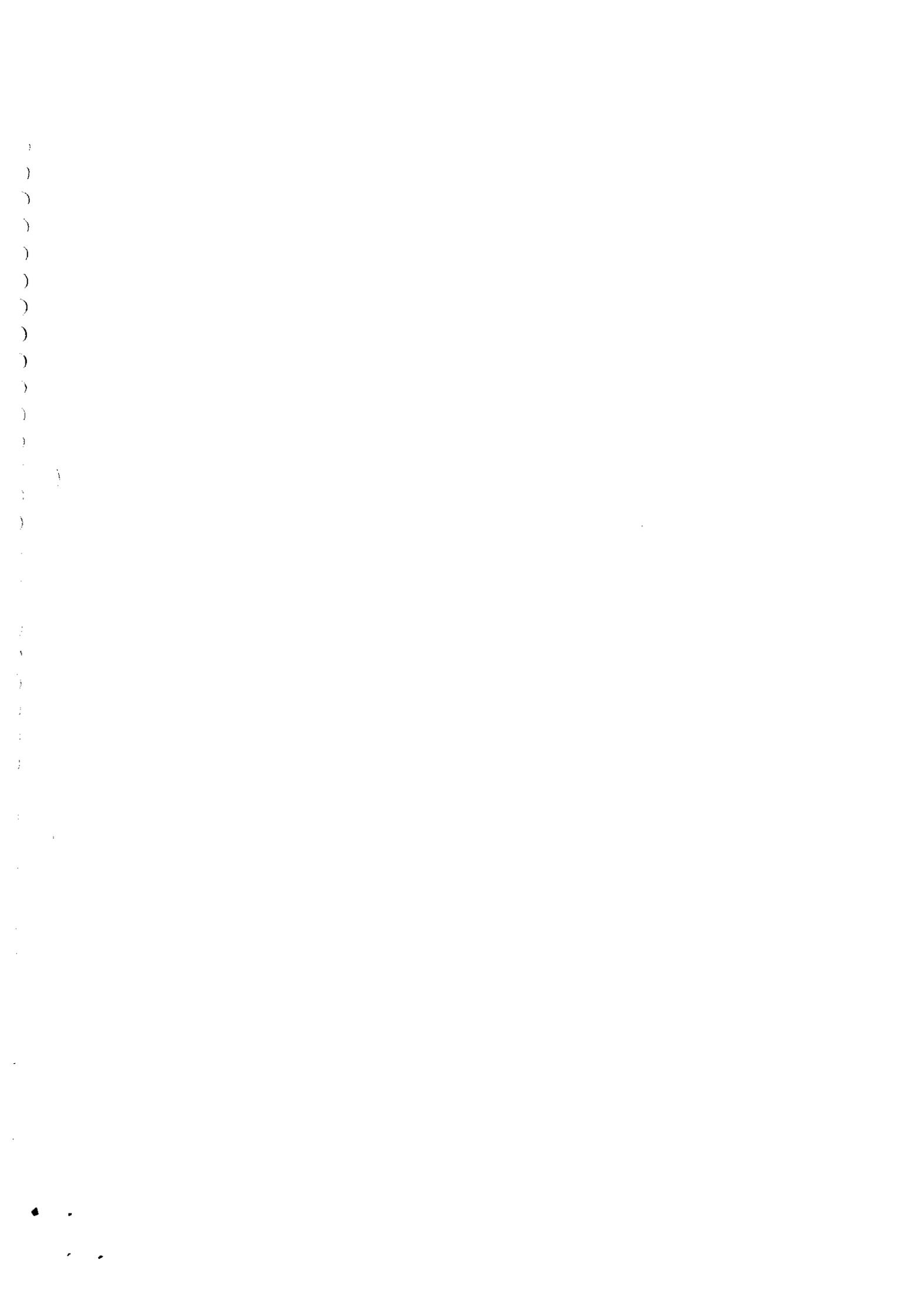
Área: 73,57m2

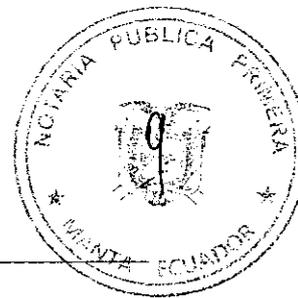
#### 3.4.2.- DEPARTAMENTO 302 (59,37m2)

Constituido por Sala, Cocina - Lavandería; un Baño, dos Dormitorios y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 402 en 59,37m2

Por abajo: lindera con Departamentos 201 y 202 en 59,37m2





## EDIFICIO ZEUS

Por el Este: lindera con área comunal hall y Departamento 303, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,47m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 6,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,34m.  
Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común circulación en 12,90m.  
Por el Norte: lindera con vacío hacia Garages 3 y 6, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,07m., desde este punto continúa hacia el Oeste en línea curva en 2,48m.  
Por el Sur: lindera con Departamento 301 en 4,92m.  
Área: 59,37m<sup>2</sup>

### 3.4.3.- DEPARTAMENTO 303 (55,61m<sup>2</sup>)

Constituido por Sala, Cocina; un Baño, un Dormitorio, un Balcón y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 403 en 55,61m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con Departamento 202 en 55,61m<sup>2</sup>  
Por el Sur: lindera con área comunal escaleras y hall en 5,22m.  
Por el Norte: lindera con vacío hacia Garage 6 y área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en línea curva en 4,63m., luego continúa hacia el Oeste en 1,53m.  
Por el Este: lindera con vacío hacia área comunal circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en línea curva en 0,91m., desde este punto gira hacia el Este en 0,45m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,48m., desde este punto continúa hacia el Norte en línea curva en 5,73m.  
Por el Oeste: lindera con Departamento 302, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,47m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 6,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,34m.  
Área: 55,61m<sup>2</sup>

### 3.5.- CUARTA PLANTA ALTA

Se implanta en el nivel +12,42 y esta compuesta por tres Departamentos denominados como 401, 402 y 403, más sus respectivas áreas de circulación comunal.

#### 3.5.1.- DEPARTAMENTO 401 (73,57m<sup>2</sup>)

Se haya construido con los ambientes siguientes: Recibidor, Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, área de Condensadores, uno y medio Baños, un Dormitorio y un Balcón y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 501 en 73,57m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con Departamento 301 en 73,57m<sup>2</sup>  
Por el Norte: lindera con área ascensor y hall y Departamento 402, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,74m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,96m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,92m.  
Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal circulación y Garaje 1- Bodega 1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 7,73m.  
Por el Este: lindera con vacío hacia área común circulación en línea curva en 4,71m.  
Por el Oeste: lindera con límite terreno y vacío hacia área comunal circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,65m., desde este punto gira hacia el Este en 2,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,65m.  
Área: 73,57m<sup>2</sup>





## EDIFICIO ZEUS



### 3.5.2.- DEPARTAMENTO 402 (59,37m2)

Constituido por Sala, Cocina - Lavandería; un Baño, dos Dormitorios y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 502 en 59,37m2

Por abajo: lindera con Departamento 302 en 59,37m2

Por el Este: lindera con área comunal hall y Departamento 403, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,47m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 6,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,34m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común circulación en 12,90m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Garages 3 y 6, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,07m., desde este punto continúa hacia el Oeste en línea curva en 2,48m.

Por el Sur: lindera con Departamento 301 en 4,92m.

Área: 59,37m2

### 3.5.3.- DEPARTAMENTO 403 (55,61m2)

Constituido por Sala, Cocina; un Baño, un Dormitorio, un Balcón y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 502 en 55,61m2

Por abajo: lindera con Departamento 302 en 55,61m2

Por el Sur: lindera con área comunal escaleras y hall en 5,22m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Garage 6 y área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en línea curva en 4,63m., luego continúa hacia el Oeste en 1,53m.

Por el Este: lindera con vacío hacia área comunal circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en línea curva en 0,91m., desde este punto gira hacia el Este en 0,45m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,48m., desde este punto continúa hacia el Norte en línea curva en 5,73m.

Por el Oeste: lindera con Departamento 402, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,47m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 6,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,34m.

Área: 55,61m2



### 3.6.- QUINTA PLANTA ALTA

Se implanta en el nivel + 15,48 y esta compuesta por dos Departamentos enumerados como 501 y 502, más sus respectivas áreas de circulación comunal.

#### 3.6.1.- DEPARTAMENTO 501 (73,11m2)

Se haya construido con los ambientes siguientes: Recibidor, Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, área de Condensadores, dos y medio Baños, dos Dormitorios y un Balcón y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza 601 en 73,11m2

Por abajo: lindera con Departamento 401 en 73,11m2

Por el Norte: lindera con área ascensor y hall y Departamento 502, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,74m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,17m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,97m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,28m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,60m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal circulación y Garaje 1- Bodega 1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 7,73m.

Por el Este: lindera con vacío hacia área común circulación en línea curva en 4,71m.



## EDIFICIO ZEUS



Por el Oeste: lindera con límite terreno y vacío hacia área comunal circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,65m., desde este punto gira hacia el Este en 2,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,65m.

Área: 73,11m<sup>2</sup>

### 3.6.2.- DEPARTAMENTO 602 (114,70m<sup>2</sup>)

Constituido por Sala, Comedor, Cocina - Lavandería; tres y medio Baños, tres Dormitorios, un Balcón y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza 601 en 114,70m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con Departamentos 401, 402 y 403 en 114,70m<sup>2</sup>

Por el Sur: lindera con área comunal escaleras, hall y Departamento 501, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,22m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,11m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,60m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Garages 3 y 6 y área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en línea curva en 4,63m., luego continua hacia el Oeste en 3,60m., luego continua hacia el Oeste en línea curva en 2,48m.

Por el Este: lindera con vacío hacia área comunal circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en línea curva en 0,91m., desde este punto gira hacia el Este en 0,45m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,48m., desde este punto continúa hacia el Norte en línea curva en 5,73m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común circulación en 12,90m

Área: 114,70m<sup>2</sup>

### 3.7.- SEXTA PLANTA ALTA (TERRAZA)

Se implanta en el nivel +18,54 y esta compuesta por una Terraza en un nivel como más sus respectivas áreas de circulación comunal.



#### 3.7.1.- TERRAZA ABIERTA 601 (184,70m<sup>2</sup>) \*

Se haya construido un solo ambiente, destinado para recreación, con las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 184,70m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con Departamentos 501 y 502 en 184,70m<sup>2</sup>

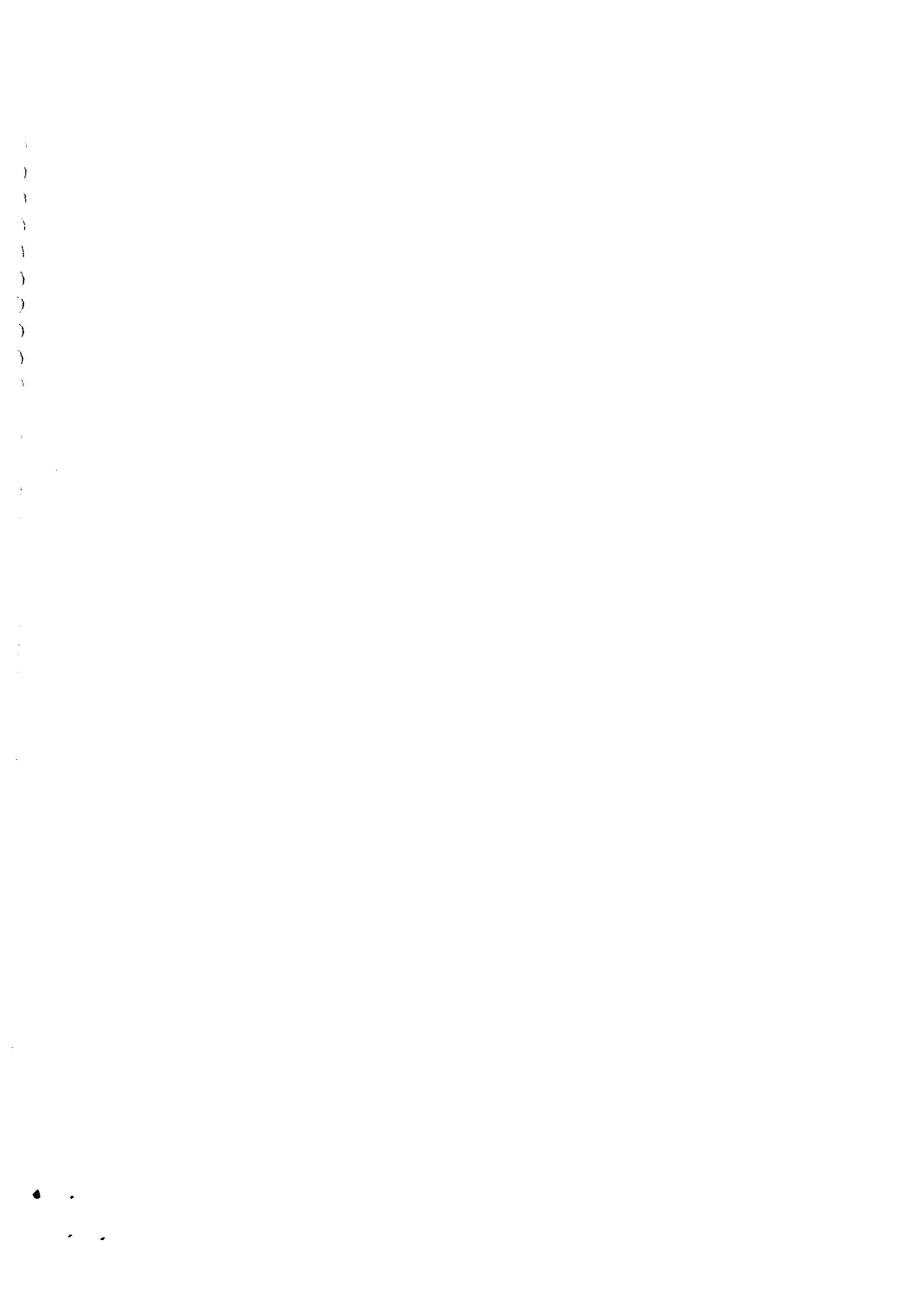
Por el Este: lindera con vacío hacia área comunal circulación, ascensor, hall y escaleras, partiendo desde el Sur hacia el Norte en línea curva en 4,71m., desde este punto gira hacia el Oeste en 5,08m., desde este punto gira hacia el Norte en 5,10m., desde este punto gira hacia el Este en 5,35m., desde este punto gira hacia el Norte en línea curva en 0,91m., desde este punto gira hacia el Este en 0,45m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,48m., desde este punto continua hacia el Norte en línea curva en 5,73m.

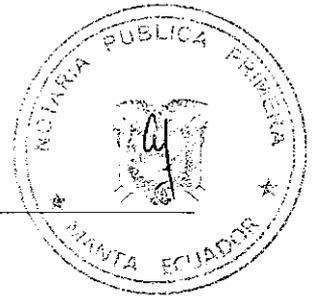
Por el Oeste: lindera con límite terreno y vacío hacia área comunal circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,65m., desde este punto gira hacia el Este en 2,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 15,55m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Garages 3 y 6 y área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en línea curva en 4,63m., luego continua hacia el Oeste en 3,60m., luego continua hacia el Oeste en línea curva en 2,48m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal circulación y Garage 1-Bodega 1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 7,73m.

Área: 184,70m<sup>2</sup>





## EDIFICIO ZEUS

### 4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

#### 4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2).

PLANTA	AREA COMUN	AREA VENDIBLE	AREA TOTAL CONSTRUCCION
PLANTA BAJA nivel +0,18	193,23m2	156,77m2	350,00m2
PRIMERA PLANTA ALTA nivel +3,24	24,08m2	187,82m2	211,90m2
SEGUNDA PLANTA ALTA nivel +6,30	24,08m2	187,82m2	211,90m2
TERCERA PLANTA ALTA nivel +9,36	23,35m2	188,55m2	211,90m2
CUARTA PLANTA ALTA nivel +12,42	23,35m2	188,55m2	211,90m2
QUINTA PLANTA ALTA nivel +15,48	24,09m2	187,81m2	211,90m2
SEXTA PLANTA ALTA (Terraza) nivel +18,54	27,20m2	184,70m2	211,90m2
<b>TOTAL</b>	<b>339,38m2</b>	<b>1.282,02m2</b>	<b>1.621,40m2</b>

\* Nota: La Terraza abierta de 184,70m2, por su carácter de abierta se la prorratea en un 10%, originando que el área neta a venderse y para la elaboración del Cuadro de Alicuotas será de 18,47m2; y por lo consiguiente el área total de construcción alcanza los 1.455,17m2 y el área neta vendible es de 1.115,79

#### 4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno:	350,00m2.
4.2.2. Total de construcción:	1.455,17m2.
4.2.3. Total de Área Común:	339,38m2.
4.2.4. Área Neta Vendible:	1.115,79m2.



**I. MUNICIPALIDAD DE MANTA**  
Planeamiento Urbano, Revisión,  
Creación e Instalaciones

*[Signature]*  
**REVISADO**

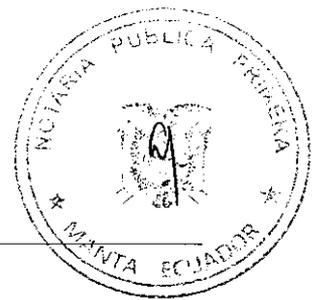
Fecha: Octubre 26 - 2012

**I. MUNICIPALIDAD DE MANTA**  
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de P.H. No 036  
Manta, 26 de Octubre, 2012

*[Signature]*  
DIRECCIÓN

•  
•  
•



## EDIFICIO ZEUS

### 5.0.- CUADRO DE ALICUOTAS

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m <sup>2</sup> )	ALICUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	ÁREA COMUN (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>EDIFICIO ZEUS</b>					
GARAJE 1- BODEGA 1	27,17	0,0244	8,52	8,26	35,43
GARAJE 2- BODEGA 2	21,18	0,0190	6,64	6,44	27,62
GARAJE 3	53,78	0,0482	16,87	16,36	70,14
GARAJE 4	20,75	0,0186	6,51	6,31	27,06
GARAJE 5	16,26	0,0146	5,10	4,95	21,21
GARAJE 6	17,63	0,0158	5,53	5,36	22,99
DEPARTAMENTO 101	94,31	0,0845	29,58	28,69	123,00
DEPARTAMENTO 102	93,51	0,0838	29,33	28,44	121,95
DEPARTAMENTO 201	94,31	0,0845	29,58	28,69	123,00
DEPARTAMENTO 202	93,51	0,0838	29,33	28,44	121,95
DEPARTAMENTO 301	73,57	0,0659	23,08	22,38	95,95
DEPARTAMENTO 302	59,37	0,0532	18,62	18,06	77,43
DEPARTAMENTO 303	55,61	0,0498	17,44	16,91	72,52
DEPARTAMENTO 401	73,57	0,0659	23,08	22,38	95,95
DEPARTAMENTO 402	59,37	0,0532	18,62	18,06	77,43
DEPARTAMENTO 403	55,61	0,0498	17,44	16,91	72,52
DEPARTAMENTO 501	73,11	0,0655	22,93	22,24	95,35
DEPARTAMENTO 502	114,70	0,1028	35,98	34,89	149,59
TERRAZA 601*	18,47	0,0166	5,79	5,62	24,09
<b>TOTAL GENERAL =</b>	<b>1.115,79</b>	<b>1,0000</b>	<b>350,00</b>	<b>339,38</b>	<b>1.455,17</b>

### 6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

GARAGE 1 – BODEGA 1	2,44
GARAGE 2 – BODEGA 2	1,90
GARAGE 3	4,82
GARAGE 4	1,86
GARAGE 5	1,46
GARAGE 6	1,58
DEPARTAMENTO 101	8,45
DEPARTAMENTO 102	8,38
DEPARTAMENTO 201	8,45
DEPARTAMENTO 202	8,38
DEPARTAMENTO 301	6,59
DEPARTAMENTO 302	5,32



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Planeamiento Urbano, Revisión,  
Ordenanzas e Instrucciones

**REVISADO**

Fecha: Octubre 26 - 2012

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DFTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de P.H. No. 036  
Manta, 26 de Octubre 20 12



## EDIFICIO ZEUS



DEPARTAMENTO 303	4,98
DEPARTAMENTO 401	6,59
DEPARTAMENTO 402	5,32
DEPARTAMENTO 403	4,98
DEPARTAMENTO 501	6,55
DEPARTAMENTO 502	10,28
TERRAZA 601 *	1,66

### 7.- REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO ZEUS, INCORPORADO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

#### Considerando:

Que el Edificio denominado "ZEUS", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar de clave catastral # 1160308000 de la urbanización Umiña Dos, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y seis plantas altas con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio ZEUS", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio ZEUS", celebrada el día ....., de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

#### REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO ZEUS"

#### CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

**Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.-** El Reglamento Interno de Copropiedad del Edificio "ZEUS", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

**Art. 2.- OBJETO.-** El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del Edificio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo atinente a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

**Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.-** Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.





# EDIFICIO ZEUS



**Art.4.- VIGENCIA.-** El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio ZEUS", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio ZEUS".

**Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO ZEUS.-** El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de siete pisos de alto, una planta baja y seis plantas altas y área común de circulación y equipos. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería de ladrillo visto y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

## CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

**Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, las terrazas, y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se detallan en este reglamento.

**Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** El propietario de un departamento o estacionamiento, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o inflamables, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

**Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Edificio ZEUS", podrán usar su departamento o estacionamiento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del departamento, terraza, bodega o estacionamiento.

**Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

**Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio ZEUS", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo





## EDIFICIO ZEUS

previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno;  
y,

- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

**Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

**Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-** Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido 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 el aseo o la salubridad del Edificio;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

### CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

**Art. 13.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio ZEUS", las áreas de circulación exterior, dormitorio guardián, escaleras, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de bombas, y áreas verdes.



## EDIFICIO ZEUS



**Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.-** La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

**Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "Edificio ZEUS", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "Edificio ZEUS", 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 la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

**Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-** La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se trata 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, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

**Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-** La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando se conforme con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.



**Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.-** Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio ZEUS", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- 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 del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;



## EDIFICIO ZEUS



- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
- q) Lavar los vehículos en las áreas comunes del Edificio.

### CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

**Art. 19.- SANCIONES.-** La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.



**Art. 20.- DE LA VESTIMENTA.-** Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

**Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.-** Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del Edificio.

**ART. 22.- DEL RUIDO.-** Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del edificio.

**Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.-** Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del Edificio.

**Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.-** En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.



## EDIFICIO ZEUS



Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo 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 sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

**Art. 25.- OTRAS SANCIONES.-** La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

### CAPITULO V.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

**Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.-** 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, y este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de voto expresamente a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del Edificio, 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, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;



## EDIFICIO ZEUS



- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerse al Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

**Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.-** Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

**Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.-** El hecho que un bien exclusivo 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 calculados en base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada uno de los fracciones de meses decurrido sin cancelación.

**Art. 29.- REPRESENTACION.-** Cuando un bien exclusivo pertenezca a 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 VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

**Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.-** La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

**Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.-** La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del Edificio.

**Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.-** Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio 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 según el presupuesto aprobado. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior 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



## EDIFICIO ZEUS



solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

**Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.-** Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se 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.

**Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.-** 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.

**Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.** 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. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.-** Se establece la creación de 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 con 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 aportes voluntarios.

### CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

**Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.-** La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

**Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

**Art. 39.- DERECHO DE VOTO.-** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

**Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.-** La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio.

**Art. 41.- SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de



## EDIFICIO ZEUS



cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

**Art. 42.- CONVOCATORIA.-** La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, 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 Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% 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 presentes. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera convocatoria.

**Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La Asamblea Universal para reuniones de copropietarios, en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

**Art. 44.- 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 alcuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá 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 votos en proporción a sus respectivas alcuotas.

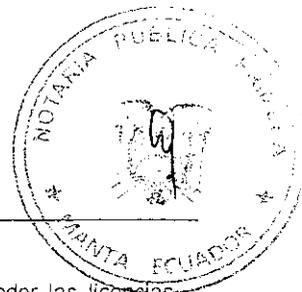
**Art. 45.- REPRESENTACION.-** Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

**Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

**Art. 47.- VOTACION.-** Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos presentes en la Asamblea.

•  
•  
•  
•

## EDIFICIO ZEUS



**Art. 53.- RENUNCIA.-** El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea remplazado.

**Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.-** El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

**Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.-** El Directorio General 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. 56.- QUORUM.-** El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistieren.

**Art. 57.- REPRESENTACION.-** A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

**Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.-** Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

**Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.-** Las actas del Directorio General 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. 60.- RESOLUCIONES.-** Las resoluciones que adopte el Directorio General 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. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.-** Son deberes y atribuciones del Directorio General:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;



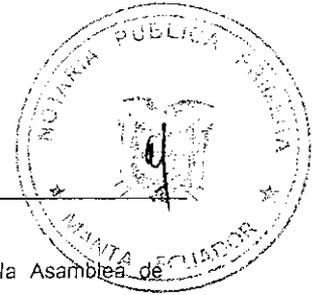
## EDIFICIO ZEUS



- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, 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) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que le tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; 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 Edificio, 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.
- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias

•  
•  
•  
•

## EDIFICIO ZEUS



podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;

- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, 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 inmueble;
- q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a proteger e tutelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias e convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y 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 del Edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

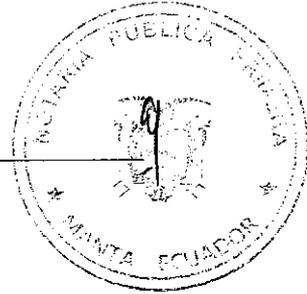
**Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.-** La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio ZEUS, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

### CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

**Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.-** El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alicuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

•  
•  
•  
•

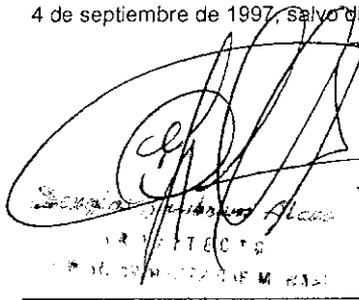
# EDIFICIO ZEUS



## CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

  
Sergio J. Alvarado  
DIRECTOR  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO



TECNICO RESPONSABLE

11