

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2024

Número de Incripción: 39

Número de Repertorio: 5982

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

1.- Con fecha cinco de Septiembre del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROTOCOLIZACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 39 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
CLTE242880	PROYECTO TORRES ELIT	EDIFICIO
1391931908001	PIONEROSCORP S.A.	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
Libro: PROPIEDADES HORIZONTALES			
Acto: PROTOCOLIZACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO			
Fecha inscripción: jueves, 05 septiembre 2024			
Fecha generación: jueves, 05 septiembre 2024			



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalcidadano.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 7 1 7 1 1 9 W H S F K D Y





MANTA

REGLAMENTO INTERNO

DE CONVIVENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "PROYECTO

TORRES ELIT"



ECUADOR - MANABÍ - MANTA

2024

Se solicita a los propietarios y/o residentes hacer conocer el contenido del presente REGLAMENTO INTERNO, tanto a familiares como a sus invitados, inquilinos y huéspedes a efectos que estén cabalmente informados sobre cuáles son sus derechos y obligaciones mientras permanezcan al interior del “PROYECTO TORRES ELIT”.

Este documento deberá ser una fuente de permanente consulta para asegurar así su fiel cumplimiento.

RECORDEMOS QUE:

La calidad de vida de una sociedad depende por una parte: de la gestión pública, y por otra; de la capacidad de los mismos ciudadanos de involucrarse activamente en el bienestar de su comunidad, principalmente, mediante acuerdos y cumplimiento de normas de convivencia ciudadana que persigan el bienestar colectivo.

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL “PROYECTO TORRES ELIT”	4
INTRODUCCIÓN	4
CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES	4
CAPITULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS	5
CAPITULO III DE LOS BIENES COMUNES	9
CAPITULO IV DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS	7
CAPITULO V USO DE LAS INSTALACIONES	20
CAPITULO VI DEL SISTEMA CONTRA INCENDIOS	30
CAPITULO VII DEL PROCESO DE MUDANZA Y RESPONSABILIDADES	31
CAPITULO VIII DE LA FACHADA	32
CAPITULO IX DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL PROYECTO TORRES ELIT	33
CAPITULO X GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL PROYECTO TORRES ELIT	34
CAPITULO XI DEL PAGO DE ALÍCUOTAS	43
CAPITULO XII DE LAS MULTAS Y SANCIONES	44
CAPITULO XIII DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD	44
CAPITULO XIV DE LA SEGURIDAD	45
CAPITULO XV SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	45
CAPITULO XVI PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	46
DISPOSICIONES GENERALES	46
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	46
DISPOSICIÓN FINAL	46





REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL “PROYECTO TORRES ELIT”

INTRODUCCIÓN

El presente **REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA**, denominado de ahora en adelante **REGLAMENTO**, contiene las Obligaciones y Derechos de los copropietarios y/o residentes, y tiene como objetivo principal armonizar la vida en común de los copropietarios, inquilinos, familiares, huéspedes e invitados del PROYECTO TORRES ELIT dentro de las normas de educación, respeto, colaboración, cordialidad, moralidad, buenas costumbres y el estricto cuidado del medio ambiente.

Los copropietarios se someten voluntariamente a las normas y regulaciones que se establecen en este reglamento.

La convivencia debe ser regulada de modo general por el principio de que “los derechos de los propietarios terminan cuando comienzan los de la comunidad”, siendo estos superiores a los fines particulares de cada uno.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- AMBITO DEL REGLAMENTO

El Reglamento Interno de Copropietarios del PROYECTO TORRES ELIT, se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre la Propiedad Horizontal, Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la Republica del Ecuador.

Art. 2.- OBJETO

El Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de bienes comunes del PROYECTO TORRES ELIT, 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 que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del PROYECTO TORRES ELIT.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD

Las disposiciones del presente Reglamento Interno tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, cesionarios, usuarios, acreedores anticréticos, en general, a

Dr. Diego Chamo
NOTARIA QUINTA D



cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de los departamentos del PROYECTO TORRES ELIT, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal los departamentos del PROYECTO TORRES ELIT. Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, y en el presente Reglamento interno para la administración, conservación y mejoramiento del PROYECTO TORRES ELIT.

Art. 4.- VIGENCIA

El Reglamento Interno de Copropietarios del PROYECTO TORRES ELIT, entrará en vigor 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 PROYECTO TORRES ELIT.

Art. 5.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO TORRES ELIT

El PROYECTO TORRES ELIT está compuesto por un cuerpo general con dos torres denominadas Helios y Calypso de departamentos con su respectivo estacionamiento, y consta de 10 pisos cada una, más un subsuelo general, piscina, mirador, parque interno, garita de ingreso peatonal, parqueaderos de visita perimetrales, bodegas, parqueaderos de planta baja y subsuelo, sauna, baño turco, jacuzzi, gimnasio funcional, sala de cine, sala yoga gym, baños comunales, cuarto de reciclaje de basura, cisterna general con todo sus equipos y espacios necesarios para el correcto funcionamiento y áreas verdes y recreativas. La estructura de las edificaciones es de hormigón armado sismo resistente, cimentada sobre zapatas corridas. Las paredes son de paneles de yeso tipo gypsum empastados y pintados. La cubierta de las torres es de una losa de hormigón maciza impermeabilizada. Los pisos de porcelanato nivelado. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios. El PROYECTO TORRES ELIT como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.

CAPITULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS

Son bienes de dominio exclusivo los departamentos, terrazas o balcones, estacionamientos, y bodegas pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad

Horizontal del PROYECTO TORRES ELIT, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

El propietario de un departamento, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionarios, comodatario, usuario, etc, no podrá destinarlo para ningún 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 PROYECTO TORRES ELIT y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licoreras, salas de juego, oficinas, u otro uso o destino que no sea el de vivienda permanente o vacacional.

En los departamento, parqueaderos, y bodegas, no podrán almacenarse combustibles, productos combustibles o malolientes, materiales que supongan un riesgo biológico o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Está prohibido utilizar los espacios comunales del PROYECTO TORRES ELIT, y los departamentos, estacionamientos, bodegas para fines ilegales, ilícitos, inmorales o de carácter sexual, afectando las buenas costumbres y tranquilidad de los demás residentes, o que pongan en peligro la seguridad del inmueble o la buena conservación de este.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Los titulares de dominio sobre los bienes exclusivos del PROYECTO TORRES ELIT, podrán usar su departamento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamentación, 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 departamento, estacionamiento, y bodega.

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 los propietarios del PROYECTO TORRES ELIT.

Art. 10.- MODIFICACION DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Queda prohibido realizar modificaciones externas hacia las fachadas y hacia los pasillos de circulación interna de los edificios.

Para introducir modificaciones internas en los bienes exclusivos, es decir en los departamentos, es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, la seguridad, la solidez o salubridad de la edificación en particular y del PROYECTO TORRES ELIT.
- b) Que la obra proyectada sea aprobada por la administración del PROYECTO TORRES ELIT, previo a la presentación de los planos arquitectónicos, eléctricos, sanitarios, electrónicos, estructurales, detalles que hagan legible la propuesta o cualquiera que sea la modificación que se planea ejecutar.
- c) Si se modificasen paredes internas estas deben ser proyectadas con un sistema de construcción liviana tipo gypsum para no aumentar el peso sobre la estructura en general.
- d) En caso de ser aprobadas las modificaciones internas, el propietario deberá obtener los permisos de construcción por parte de la Municipalidad de Manta y presentarlos a la respectiva directiva para su autorización.
- e) Para todo tipo de modificaciones internas previamente aprobadas, para el traslado de materiales de construcción o de cualquier tipo, no se deberán utilizar los ascensores, el lugar propicio serán las escaleras de emergencia.

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, 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, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado 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 departamento, parqueadero, y bodega de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad. Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento interno, la Asamblea de Copropietarios podrá establecer las demás condiciones que complementen a las establecidas, sin disminuir las ya establecidas.
- d) Los copropietarios podrán ingresar al PROYECTO TORRES ELIT únicamente con la tarjeta de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma; la cual tendrá un costo extraordinario a la alícuota, que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario de en alquiler su inmueble, deberá entregar las tarjetas, las cuales serán anuladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino.
- e) Los copropietarios tienen derecho al exclusivo y libre ingreso a las instalaciones comunes, siempre y cuando se encuentren al día en las obligaciones de pago de

expensas comunales y, a hacer uso de estas de acuerdo con el presente reglamento, reglamentos particulares, y especiales que se expidieran.

- f) Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que el PROYECTO TORRES ELIT promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones.
- g) Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la Administración del PROYECTO TORRES ELIT.
- h) Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las demás normas establecidas en la ley de Reglamentos y las Ordenanzas Municipales.
- i) Es obligación de los copropietarios, el colaborar con sus aportes mediante el pago de las alcúotas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y/o mejoramiento del PROYECTO TORRES ELIT, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.
- j) Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alcúotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aun a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunes.
- k) Los abonos o pagos parciales que hiciera el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas en el caso de que dichos pagos se encuentren atrasados, en el orden de mayor antigüedad de valores vencidos.
- l) En ningún caso, los propietarios de los departamentos o parqueaderos podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la administración, retener los valores que les correspondan pagar.

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.

Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento general, y del presente Reglamento Interno.
- b) Construir nuevos pisos, departamentos, bodegas, locales comerciales, subdividir internamente el departamento o hacer construcciones de cualquier índole en el interior o exterior del departamento, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, cambiar fachadas o colores inclusive, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, de 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 diez del presente reglamento interno;

- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, para 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 al aseo o la salubridad del PROYECTO TORRES ELIT.
- d) Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Colocar tenderos en el balcón del departamento, sean estos fijos o móviles con la finalidad de secar cualquier prenda de vestir u objeto.
- f) Colocar cortinas en el departamento que no sean del color blanco.
- g) Almacenar en su departamento, estacionamiento, y bodega, sustancias explosivas, toxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Dar en venta o arriendo su departamento, parqueadero, y bodega, a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del PROYECTO TORRES ELIT declarado en propiedad horizontal, a tenor de lo dispuesto en el literal l) del artículo 18; y,
- i) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento general y al presente reglamento interno.

CAPITULO 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 PROYECTO TORRES ELIT, las áreas de circulación exterior, sauna, turco, jacuzzi, piscina, mirador, parque, garita peatonal, vías internas de parqueaderos, áreas verdes, pasillos internos, lobbys, áreas de administración, áreas de seguridad, bodegas, cuartos de máquinas, baterías sanitarias comunales, gimnasios, sala de juego, sala de cine, ascensores, pasillos de servicio, ductos de instalaciones de ingenierías, terraza de antenas, cuarto de reciclaje de basura, y todos aquellos que se encuentren delimitados como áreas comunales en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del PROYECTO TORRES ELIT.

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 estos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquellos, en los términos del Reglamento General y este reglamento interno.

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 PROYECTO TORRES



ELIT y las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, en los términos del Reglamento General y este reglamento interno.

Los bienes comunes del PROYECTO TORRES ELIT no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alcuotas individuales por cada torre del PROYECTO TORRES ELIT, y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACION 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 tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 17.- MODIFICACION 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 Administrados y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento general, el presente Reglamento Interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre la Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la Republica 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 PROYECTO TORRES ELIT, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun 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, carteles, o similares en las fachadas 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 a la estética, buena presentación y limpieza de las manzanas e inmuebles, quedando facultado el presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de estos. La imposición

Dr. Diego Cha
NOTARIA QUIN

de sanciones se lo realizara de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento general, y del presente Reglamento Interno.

- f) Usar los ascensores para transportar materiales de construcción o cualquier escombros que surgiere de las modificaciones internas que puedan tener lugar dentro de los bienes exclusivos; para el caso de transporte de materiales o escombros estos deberán ser movilizados mediante las escaleras de emergencia.
- g) Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- h) Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- i) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada de los departamentos, en las paredes o muros o cualquiera de las áreas comunes.
- j) 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 o exclusivos de otros copropietarios.
- k) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean estas expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados.
- l) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del PROYECTO TORRES ELIT, en la que se certifique que esta al día en el pago de sus obligaciones para con el PROYECTO TORRES ELIT, ya que los valores impagos del bien inmueble se transmitirán al nuevo propietario o inquilino.
- m) Ingresar a las áreas de mantenimiento del PROYECTO TORRES ELIT, tales como los ductos y áreas de mantenimiento de cada una de las torres Helios y Calypso, los cuartos de transformadores de Helios y Calypso, cuarto de bombas de la piscina, cuarto de bombas general, cuarto de reciclaje de basura del subsuelo de Helios y Calypso (únicamente se podrá ingresar al cuarto de reciclaje de basura, para desechar la basura que no pueda ser ubicada en los ductos establecidos para el efecto en cada departamento), cisterna, utilería, en caso de que algún copropietario desee ingresar o tener acceso, le solicitará por escrito al administrador detallando lo que realizará y por qué necesita el acceso, de ser concedido el acceso, tendrá que ser acompañado por alguna otra persona que la Administración haya designado.
- n) El Administrador, por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,



- o) Utilizar los bienes comunes del "PROYECTO TORRES ELIT" como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

Art. 19.- DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN LOS DEPARTAMENTOS

En caso de reuniones o cualquier tipo de fiestas cuyo número de invitados supere las 20 personas, el propietario deberá enviar a la Administración con no menos de 24 horas de anticipación, la lista de los invitados, en orden alfabético;

- a) La fiesta o reunión social debe realizarse dentro de la propiedad del anfitrión, prohibiéndose el uso de la vía pública, parques, parterres, propiedades vecinas o terrenos.
- b) Para los invitados que acudan a las reuniones con guardaespaldas que no sean el propio chofer, los anfitriones tienen la obligación de informar a los invitados que los mismos deberán permanecer fuera del PROYECTO TORRES ELIT durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por este únicamente.
- c) A fin de guardar la tranquilidad necesaria para el descanso de los propietarios u ocupantes de los inmuebles, las reuniones o eventos sociales que se organicen en los domicilios, a cualquier hora del día o de la noche, deberán evitar perturbar la tranquilidad y el descanso de los vecinos, manteniendo un control sobre los ruidos provenientes de equipos de música, gritos y otras actividades a niveles que solo el propietario y sus acompañantes escuchen. Para establecer el ruido generado por equipos de música y cualquier dispositivo electrónico, se utilizará un sonómetro donde se confirme la contaminación auditiva con los siguientes parámetros: 40-70 decibeles rango normal. 71-100 decibeles rango moderado. >101 decibeles rango excesivo. Por lo tanto, los propietarios y/o anfitriones deberán cuidar que en las fiestas particulares que se realicen en su departamento el volumen sea discreto, procurar también que los invitados permanezcan dentro de la residencia en que se celebra la fiesta y no en calles y veredas, evitar algazaras, discusiones agresivas y escándalos en la vía pública. El ruido excesivo forma parte de la contaminación ambiental y está sancionado por este reglamento en su Artículo 26, y por la ley.

Art. 20.- DE LA SEGURIDAD

- a) La seguridad del "PROYECTO TORRES ELIT" estará bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contratarán los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año;
- b) Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar al PROYECTO TORRES ELIT. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realicen los copropietarios deberán presentar una identificación con foto, número de cedula y se anotará la placa del vehículo en el que parquean en las áreas designadas para esto.

- c) Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar al PROYECTO TORRES ELIT que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicará con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trata de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones, etc. Se les solicitará adicionalmente una identificación.
- d) Los empleados domésticos deberán de entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar al PROYECTO TORRES ELIT, la misma que será devuelta a la salida del mismo.
- e) El personal de seguridad del PROYECTO TORRES ELIT, podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida del PROYECTO TORRES ELIT, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido a ser revisados.
- f) Los vehículos que transporten materiales de construcción solo podrán ingresar al subsuelo a descargar los materiales para luego parquear en los espacios de visitas en el exterior del PROYECTO TORRES ELIT.
- g) Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
- Identificar la construcción
 - Los ocupantes del vehículo deberán presentar su identificación
 - El conductor presentará algún documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida
- h) Cuando ingrese un vehículo de un contratista, con materiales, personal y/o maquinarias y herramientas, deberá:
- Identificar la construcción
 - Presentar documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida
 - Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos
 - Indicar los materiales que serán instalados
 - Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor
 - Se anotará el número de placa del vehículo
 - A la salida de este se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron
- i) El retiro de materiales y maquinarias de construcción solo podrán realizarse con la autorización firmada del propietario
- j) Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra, deberán entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevara:
- La firma autorizada
 - Descripción del bien
 - La cantidad del material o maquinaria



- k) El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en los departamentos del PROYECTO TORRES ELIT deberá ser registrado a su ingreso y salida. A la salida deberá ser revisado por el personal de seguridad. Los copropietarios deberán registrar en Administración al personal de servicio puertitas adentro y de la misma manera, deberán informar al momento en que alguien de su personal registrado deje de laborar en su departamento.
- l) El copropietario tiene la potestad de dejar registrado bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.

Art. 21.-DE LA CIRCULACIÓN

- a) Dentro del PROYECTO TORRES ELIT se deberá acatar el límite máximo de velocidad el cual no podrá exceder de treinta kilómetros por hora.
- b) Los parqueaderos de visita no pueden ser ocupados permanentemente por ningún copropietario o usuario de los departamentos del PROYECTO TORRES ELIT.
- c) Tanto las áreas de circulación vehiculares y peatonales, así como los estacionamientos, bordillos y demás espacios horizontales están destinados para ser usados para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
- d) Se prohíbe la circulación de vehículos con escape libre o en mal estado.
- e) Los copropietarios deberán estacionar únicamente en su respectiva área de garaje. No se podrán estacionar vehículos en espacios de circulación o espacios destinados para visitas;
- f) Los visitantes podrán ingresar previa autorización expresa de uno de los copropietarios y estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita.
- g) Se prohíbe que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículo motorizado dentro de los parqueaderos del PROYECTO TORRES ELIT.
- h) Se prohíbe el uso del claxon o bocina dentro del PROYECTO TORRES ELIT.

Art. 22.-DE LAS AREAS VERDES

- a) Los jardines y parques del PROYECTO TORRES ELIT constituyen lugares de ornato, por lo que su cuidado corresponde a todos los propietarios y sus dependientes, sin perjuicio de que terceras personas tales como empleados, amigos o extraños deben también cuidarlos;
- b) Las áreas verdes no son zonas de parqueo, para ello existe un lugar destinado para el efecto;
- c) Sin perjuicio de lo anterior, los copropietarios y sus dependientes, o invitados, no podrán afectar o de ninguna manera dañar estos bienes comunes;
- d) En caso de que algunos de los árboles, palmeras y/o áreas verdes mencionados en el párrafo anterior sufriera algún daño imputable a un copropietario o a sus





dependientes, la administración procederá a la reposición de estos a costo directo del propietario responsable.

Art. 23.- DE LAS SANCIONES

La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento general, el presente reglamento interno, y normativa interna aplicable a cada caso, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a las que hubiere lugar.

Art. 24.- DE LAS VISITAS

Toda persona que ingrese al PROYECTO TORRES ELIT, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar el comportamiento adecuado, no se permitirá el ingreso de personas vestidas indecorosamente o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 25.- DE LOS PARQUEOS Y AREAS DE INGRESO

Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios estacionamientos, es decir, los parqueos ubicados de acuerdo con la designación en planta baja o subsuelo. Los choferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los choferes el uso de las áreas verdes o comunales, etc. De igual manera, queda prohibido a los empleados domésticos o cualquier otro trabajo en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento y pintura de las calles serán ordenados por el Administrador.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones será sancionado con una multa de cincuenta dólares de los Estados Unidos de Norte América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 26.- DEL RUIDO

Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de cincuenta dólares de los Estados Unidos de Norte América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble. Para establecer el ruido generado, la administración utilizará un sonómetro donde se confirme la contaminación auditiva con los siguientes parámetros: 40-70 decibeles rango normal. 71-100 decibeles rango moderado. >101 decibeles rango excesivo (previo a aplicar la multa se realizará un llamado de atención verbal por parte de guardianía, y si el ruido continúa, se aplicará la multa, sin perjuicio de realizar un llamado a la Policía Nacional en caso de hacer caso omiso a la reducción de ruido). En el caso de que el copropietario ocasione ruido de manera reincidente (dos ocasiones en adelante) la administración se reservará el derecho de no concederle al copropietario reservas para el uso de las áreas comunes, por el lapso de un mes.





Art. 27.- DE LAS MASCOTAS

Debido a la actividad residencial del PROYECTO TORRES ELIT, queda terminantemente prohibido la libre deambulaci3n de mascotas y/o animales dom3sticos en los pasillos, ascensores, 3reas h3medas, gimnasio, sala de juegos, sala de cine, sala y/o gym, y dem3s 3reas comunes. Sus excrementos deber3n ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposici3n. Su incumplimiento dar3 lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de cincuenta d3lares de los Estados Unidos de Norte Am3rica. Los copropietarios que tengan animales dom3sticos, grandes o peque1os, peligrosos, deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen, y deben ser mantenidos dentro de los linderos de su propio departamento, procurando evitar que se perturbe la tranquilidad del PROYECTO TORRES ELIT.

Si el propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro del PROYECTO TORRES ELIT dentro de las 3reas permitidas, lo podr3 hacer siempre que sea acompa1ado por su due1o o guardia, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena.

Art. 28.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS

En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrar3 los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de inter3s activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracci3n de mes atrasado sin cancelaci3n, a m3s de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta d3as de acordadas, el Administrador podr3 iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislaci3n vigente.

Los copropietarios, en raz3n del derecho de uso de su departamento otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de 3stos, asumir3n dicho incumplimiento y, deber3n adem3s de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperaci3n del departamento en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 29.- OTRAS SANCIONES

La Asamblea de Copropietarios estar3 facultada a imponer sanciones de acuerdo con la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las dem3s disposiciones que regulan la propiedad horizontal.



CAPITULO IV DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 30.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del PROYECTO TORRES ELIT 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 PROYECTO TORRES ELIT y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento general y de este Reglamento interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de 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 PROYECTO TORRES ELIT, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del PROYECTO TORRES ELIT, 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 propietario 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 con anterioridad al Administrador, previa a la celebración de estos. 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;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa deba hacerle el Administrador del PROYECTO TORRES ELIT. 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 que fueren necesarias;
- l) Antes de realizar traspasos o arrendamientos de inmuebles, los copropietarios deberán estar al día en el pago de sus obligaciones con el Asamblea General, esto en cuanto se refiere a las Alícuotas ordinarias y extraordinarias que deben cancelar los copropietarios por su propiedad. En el caso de arriendo, son los copropietarios los que están obligados a pagar las alícuotas correspondientes;
- m) No podrán dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún, a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal, sin la aprobación de la Asamblea General legalmente constituida.
- n) No podrán dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- o) No podrán colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- p) No podrán 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 facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y lo que conste para dicho efecto en el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- q) No podrán Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- r) Deberán cumplir las normas de seguridad establecidas, tanto en forma personal, así como por familiares, amigos y personal que labore a su cargo.
- s) No deberán fomentar la desunión o discordia entre los moradores.
- t) No deberán destruir o disponer arbitrariamente de los bienes comunes.
- u) No podrán utilizar el departamento para fines ilícitos o inmorales, afectando las buenas costumbres y tranquilidad de los demás residentes, o que pongan en peligro la seguridad del inmueble o la buena conservación del mismo.
- v) No deberán colocar avisos o letreros de cualquier tipo, en las áreas comunes.
- w) No deberán provocar o perturbar la tranquilidad de los moradores con ruidos y gases, sean estos de cualquier índole, incluyendo alarmas mal controladas, motores, generadores y otros.
- x) No podrán estacionarse en sitios prohibidos, así como obstaculizar la entrada o salida de otros vehículos.

- y) No podrán establecer en su departamento cualquier tipo de negocio, venta de mercadería o de servicios, sea de carácter temporal o permanente, sin la respectiva autorización de la asamblea de copropietarios.
- z) No deberán faltar el respeto verbal o físicamente al personal del PROYECTO TORRES ELIT o de seguridad.
- aa) Ejercer los demás derechos y obligaciones establecidos en el presente Reglamento Interno
- bb) Para garantizar la seguridad y el buen funcionamiento del ascensor, queda prohibido el uso del mismo para el transporte de materiales de construcción. Cualquier movimiento de estos materiales deberá realizarse por las escaleras o a través de otros medios adecuados.

Art. 31.- 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. Los servicios e instalaciones comunales podrán ser utilizados por cualquier propietario o residente del PROYECTO TORRES ELIT, previa solicitud escrita con por lo menos cinco (5) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico.

- a) Las unidades que se encuentren en mora por concepto de obligaciones no podrán solicitar el uso del área social.
- b) Se deberá suscribir un contrato, una letra de cambio en garantía y cancelar en la Administración el monto correspondiente a mantenimiento y seguridad establecido para estos servicios de acuerdo con la cantidad de personas que ingresarán al área social.
- c) El Propietario deberá alquilar sus implementos, como silletería u otros necesarios para su evento y encargarse de que los mismos sean retirados al finalizar el evento.

Art. 32.- OBLIGACIÓN 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 a base de la tasa de interés activan vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes recurrido sin cancelación.

Art. 33.- REPRESENTACIÓN

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



CAPITULO V USO DE LAS INSTALACIONES

DEL USO DE LA PISCINA

Art 34. El uso de la piscina siempre se hará previa ducha, en traje de baño, y descalzo. El copropietario y/o visitante deberá contar con una toalla individual. Queda prohibido el ingreso a la piscina con cualquier otro tipo de ropa, en especial prendas de algodón, y cualquier otra que pueda desprender fibras o colorantes en el agua. En caso de omitir esta norma se pedirá el retiro de la piscina al usuario.

Art 35. Los menores de 14 años podrán hacer uso de la piscina solo en compañía de un adulto responsable. La piscina no cuenta con personal de auxilio (salvavidas) por lo que debe estar presente al menos un adulto por cada dos menores. En caso de existir menores de edad sin supervisión de un adulto se le pedirá el retiro de la piscina.

Art 36. El horario de uso de la piscina será de lunes a domingo de 6h00 a 21h00, exceptuando las horas o días que se destine para la limpieza general, previo aviso por parte de la administración.

Art 37. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina.

Art 38. No se permite el ingreso de comida dentro de la piscina ni en los bordes de esta (hasta dos metros), adicionalmente, no se podrá ingresar a la piscina en estado de embriaguez o bajo el efecto de cualquier sustancia psicotrópica. Las personas en este estado y que incumplan esta norma, serán retiradas de la piscina por el personal de seguridad.

Art 39. No se permite el uso de aparatos eléctricos en la piscina ni en los bordes de esta.

Art 40. Para conservar el estado del agua y mantener la higiene de las instalaciones se recomienda evitar el uso de aceites corporales, protector solar no soluble en agua y demás productos que pudiesen afectar la calidad del agua y generar residuos excesivos. Si por cualquier razón no existiese caudal de agua suficiente para el funcionamiento del área de duchas y servicios higiénicos, se recomienda a los usuarios acudir a sus departamentos.

Art 41. Los tratamientos faciales o capilares, así como colocarse bloqueador solar dentro de la piscina está prohibido.

Art 42. No se permite afeitarse o cortarse las uñas de las manos o los pies en la piscina.

Dr. Diego Chan
NOTARIA QUINTA





Art 43. No está permitido que las mascotas ingresen al interior de la piscina.

Art 44. Los copropietarios, residentes, usuarios y/o invitados, no deberán mojar excesivamente las áreas comunes al salir de la piscina. Se debe evitar uso del agua con juegos fuera de la misma.

Art 45. Está prohibido realizar necesidades fisiológicas, escupir o sonarse la nariz en la piscina.

Art 46. Están prohibidos los juegos bruscos, clavados peligrosos y actividades irrespetuosas o atentatorias a la moral y buenas costumbres dentro de la piscina. No está permitido el ingreso a la piscina de personas que se encuentren bajo el efecto de alcohol o drogas alucinógenas. Adicionalmente, los usuarios deberán mantener un comportamiento adecuado y respetuoso hacia otros residentes que estén utilizando la piscina.

Art 47. Está prohibido ingresar al área de la piscina bicicletas, patines, y patinetas.

Art 48. Para realizar reuniones familiares en el área de la piscina, esta deberá ser reservada mediante Google Calendar por los copropietarios, los mismos que deberán coordinar con el administrador del edificio para obtener acceso al calendario de reservas.

Art 49. Solo los propietarios o inquilinos que no adeuden alcúotas podrán hacer uso del área de la piscina para reuniones familiares. La verificación del estado de las alcúotas será realizada por el administrador al momento de la reserva.

Art. 50. El aforo máximo permitido en el área de la piscina para reuniones familiares es de veinte (20) personas. Esta medida es para garantizar la seguridad y comodidad de todos los usuarios. No se permitirá el ingreso de más personas de las autorizadas.

Art. 51. Cada propietario o inquilino que utilice el área de la piscina para reuniones familiares será responsable de la limpieza posterior al uso. Deberán asegurarse de dejar el espacio en las mismas condiciones en las que lo encontraron, evitando dejar basura u objetos personales.

Art. 52. Estará prohibido el ingreso a la zona de la piscina con objetos de cristal, punzantes, cortantes y cualquier otro que atente contra el bienestar de todos los usuarios.

Art. 53. Está prohibido fumar, consumir alcohol o utilizar drogas en la piscina.

Art. 54. El administrador del PROYECTO TORRES ELIT será el responsable de supervisar el cumplimiento de estas normas. Cualquier infracción será reportada a la junta directiva del edificio y podría resultar en el retiro del usuario de esta área, y la suspensión del derecho de uso de las áreas comunales para el propietario o inquilino infractor.



DEL USO DEL JACUZZI

Art 55. El ingreso al jacuzzi siempre se hará previa ducha, en traje de baño, y descalzo. Al momento del ingreso al Jacuzzi, el copropietario y/o visitante deberá contar con una toalla individual. Queda prohibido el ingreso al jacuzzi de cualquier prenda que pueda desprender fibras o colorantes en el agua. En caso de omitir esta norma se pedirá el retiro del Jacuzzi al copropietario y/o visitante.

Art 56. Los menores de 14 años podrán hacer uso del jacuzzi solo en compañía de un adulto responsable. El jacuzzi no cuenta con personal de auxilio, por lo que debe estar presente al menos un adulto por cada dos menores. En caso de existir menores de edad sin supervisión de un adulto se le pedirá el retiro del jacuzzi.

Art 57. El horario de uso del jacuzzi será de lunes a domingo de 9h00 a 19h00, exceptuando las horas o días que se destine para la limpieza general, previo aviso por parte de la administración.

Art 58. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo, enfermedades infectocontagiosas, afecciones cardíacas, y cualquier prohibición prescrita por un médico, deben abstenerse de utilizar el jacuzzi.

Art 59. No se permite ingresar comida dentro del jacuzzi ni en los bordes de esta (hasta dos metros), adicionalmente, no se podrá ingresar al jacuzzi en estado de embriaguez o bajo el efecto de cualquier sustancia psicotrópica. Las personas en este estado y que incumplan esta norma, serán retiradas del jacuzzi por el personal de seguridad.

Art 60. No se permite el uso de aparatos eléctricos en el jacuzzi ni en los bordes de este.

Art 61. Para conservar el estado del agua y mantener la higiene de las instalaciones, se recomienda evitar el uso de aceites corporales, protector solar no soluble en agua y demás productos que pudiesen afectar la calidad del agua y generar residuos excesivos. Si por cualquier razón no existiese caudal de agua suficiente para el funcionamiento del área de duchas y servicios higiénicos, se recomienda a los usuarios acudir a sus departamentos.

Art 62. Los tratamientos faciales o capilares, así como colocarse bloqueador solar dentro del jacuzzi está prohibido.

Art 63. No se permite afeitarse o cortarse las uñas de las manos o los pies en el jacuzzi.

Art 64. No está permitido que las mascotas ingresen al interior del jacuzzi.

Art 65. Los usuarios del jacuzzi no deben mojar excesivamente las áreas comunes al salir del mismo, asimismo deberán evitar el uso del agua con juegos fuera del jacuzzi.

Art 66. Está prohibido realizar necesidades fisiológicas, escupir o sonarse la nariz en el jacuzzi.

Art 67. Está prohibido los juegos bruscos, clavados peligrosos y actividades irrespetuosas o atentatorias a la moral y buenas costumbres dentro del jacuzzi., Adicionalmente, los usuarios deberán mantener un comportamiento adecuado y respetuoso hacia otros residentes que estén utilizando el jacuzzi.

Art 68. Está prohibido ingresar al área del jacuzzi bicicletas, patines, y patinetas.

Art 69. Solo los propietarios o inquilinos que no adeuden alcuotas podrán hacer uso del jacuzzi.

Art. 70. El aforo máximo permitido en el jacuzzi es de seis (6) personas. Esta medida es para garantizar la seguridad y comodidad de todos los usuarios. No se permitirá el ingreso de más personas de las autorizadas.

Art. 71. Cada propietario o inquilino que utilice el jacuzzi deberá asegurarse de dejar el espacio en las mismas condiciones en las que lo encontraron, evitando dejar basura u objetos personales.

Art. 72. Estará prohibido el ingreso al jacuzzi con objetos de cristal, punzantes, cortantes y cualquier otro que atente contra el bienestar de todos los usuarios.

Art. 73. Está prohibido fumar, consumir alcohol o utilizar drogas en el jacuzzi.

Art. 74. El administrador del edificio será el responsable de supervisar el cumplimiento de estas normas. Cualquier infracción será reportada a la junta directiva del edificio y podría resultar en el retiro del usuario de esta área, y suspensión del derecho de uso de las áreas comunales para el propietario o inquilino infractor.

DEL USO DEL SAUNA

Art. 75. El ingreso al sauna siempre se hará en traje de baño, y descalzo. El copropietario y/o visitante deberá contar con una toalla individual.

Art 76. Solo los propietarios y/o residentes mayores de 18 años, y aquellos menores que por recomendación médica escrita necesiten su uso (bajo responsabilidad de su tutor y adulto responsable) podrán ingresar al sauna.

Art 77. El horario de uso del sauna será de lunes a domingo de 9h00 a 19h00, exceptuando las horas o días que se destine para la limpieza general, previo aviso por parte de la administración



Art 78. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo, enfermedades infectocontagiosas, afecciones cardiacas, hipertensión arterial, varices internas o externas, enfermedades cardiovasculares en general, mujeres en estado de gestación. y cualquier prohibición prescrita por un médico, deben abstenerse de utilizar el sauna.

Art 79. No se permite el ingreso de comida dentro del sauna, adicionalmente, no se podrá ingresar al sauna en estado de embriaguez o bajo el efecto de cualquier sustancia psicotrópica. Las personas en este estado y que incumplan esta norma, serán retiradas del sauna por el personal de seguridad.

Art 80. No se permite el uso de dispositivos electrónicos en el sauna.

Art 81. No se permite el ingreso con cadenas, pulseras, anillos u otros objetos que puedan causar quemaduras. No ingresar con revistas.

Art 82. No se permite afeitarse o cortarse las uñas de las manos o los pies en el sauna.

Art 83. No está permitido que las mascotas ingresen al interior del sauna.

Art 84. Está prohibidas las actividades irrespetuosas o atentatorias a la moral y buenas costumbres dentro del sauna. Adicionalmente, los usuarios deberán mantener un comportamiento adecuado y respetuoso hacia otros residentes que estén utilizando el sauna.

Art 85. Solo los propietarios o inquilinos que no adeuden alcúotas podrán hacer uso del sauna.

Art. 86. El aforo máximo permitido en el sauna es de ocho (8) personas. Esta medida es para garantizar la seguridad y comodidad de todos los usuarios. No se permitirá el ingreso de más personas de las autorizadas.

Art. 87. Cada propietario o inquilino que utilice el sauna deberá asegurarse de dejar el espacio en las mismas condiciones en las que lo encontraron, evitando dejar basura u objetos personales.

Art. 88. Estará prohibido el ingreso al sauna con objetos de cristal, punzantes, cortantes y cualquier otro que atente contra el bienestar de todos los usuarios.

Art. 89. Está prohibido fumar, consumir alcohol o utilizar drogas en el sauna.

Art. 90. El administrador del edificio será el responsable de supervisar el cumplimiento de estas normas. Cualquier infracción será reportada a la junta directiva del edificio y podría resultar en el retiro del usuario del sauna, y la suspensión del derecho de uso de las áreas comunales para el propietario o inquilino infractor.

Dr. Diego C
NOTARIA C

DEL USO DEL BAÑO TURCO

Art. 91. El ingreso al baño turco siempre se hará en traje de baño, y descalzo. El copropietario y/o visitante deberá contar con una toalla individual.

Art 92. Solo los propietarios y/o residentes mayores de 18 años, y aquellos menores que por recomendación médica escrita necesiten su uso (bajo responsabilidad de su tutor y adulto responsable) podrán ingresar al baño turco.

Art 93. El horario de uso del baño turco será de lunes a domingo de 9h00 19h00 pm, exceptuando las horas o días que se destine para la limpieza general, previo aviso por parte de la administración.

Art 94. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo, enfermedades infectocontagiosas, afecciones cardíacas, hipertensión arterial, varices internas o externas, enfermedades cardiovasculares en general, mujeres en estado de gestación, y cualquier prohibición prescrita por un médico, deben abstenerse de utilizar el baño turco.

Art 95. No se permite el ingreso de comida dentro del baño turco, adicionalmente, no se podrá ingresar al baño turco en estado de embriaguez o bajo el efecto de cualquier sustancia psicotrópica. Las personas en este estado y que incumplan esta norma, serán retiradas del baño turco por el personal de seguridad.

Art 96. No se permite el uso de dispositivos electrónicos en el baño turco.

Art 97. No se permite el ingreso con cadenas, pulseras, anillos u otros objetos que puedan causar quemaduras. No ingresar con revistas.

Art 98. No se permite afeitarse o cortarse las uñas de las manos o los pies en el baño turco.

Art 99. No está permitido que las mascotas ingresen al interior del baño turco.

Art 100. Está prohibidas las actividades irrespetuosas o atentatorias a la moral y buenas costumbres dentro del baño turco. Adicionalmente, los usuarios deberán mantener un comportamiento adecuado y respetuoso hacia otros residentes que estén utilizando el baño turco.

Art 101. Solo los propietarios o inquilinos que no adeuden alcúotas podrán hacer uso del baño turco.



Art. 102. El aforo máximo permitido en el baño turco es de seis (6) personas. Esta medida es para garantizar la seguridad y comodidad de todos los usuarios. No se permitirá el ingreso de más personas de las autorizadas.

Art. 103. Cada propietario o inquilino que utilice el baño turco deberá asegurarse de dejar el espacio en las mismas condiciones en las que lo encontraron, evitando dejar basura u objetos personales.

Art. 104. Estará prohibido el ingreso al baño turco con objetos de cristal, punzantes, cortantes y cualquier otro que atente contra el bienestar de todos los usuarios.

Art. 105. Está prohibido fumar, consumir alcohol o utilizar drogas en el baño turco.

Art. 106. El administrador del edificio será el responsable de supervisar el cumplimiento de estas normas. Cualquier infracción será reportada a la junta directiva del edificio y podría resultar en el retiro del usuario de esta área, y la suspensión del derecho de uso de las áreas comunales para el propietario o inquilino infractor.

DEL USO Y ACCESO A LA SALA DE JUEGOS

Art. 107. El acceso a la sala de juegos será únicamente bajo reserva previa a través de Google Calendar. Los propietarios o inquilinos deberán coordinar con el administrador del edificio para obtener acceso al calendario de reservas. Los menores de edad deben estar acompañados por un adulto responsable mientras utilicen la sala de juegos.

Art. 108. Solo los propietarios o inquilinos que no adeuden alcúotas podrán hacer uso de la sala de juegos. La verificación del estado de las alcúotas será realizada por el administrador al momento de la reserva.

Art. 109. Cada propietario o inquilino que utilice la sala de juegos será responsable de la limpieza posterior al uso. Deberán asegurarse de dejar el espacio en las mismas condiciones en las que lo encontraron, evitando dejar basura u objetos personales.

Art. 110. Para el uso del aire acondicionado y la televisión en la sala de juegos, los propietarios o inquilinos deberán solicitar el control remoto al administrador del edificio antes de comenzar su reserva. Los controles deberán ser devueltos inmediatamente después del uso.

Art. 111. El aforo máximo permitido en la sala de juegos es de diez (10) personas. Esta medida es para garantizar la seguridad y comodidad de los usuarios. No se permitirá el ingreso de más personas de las autorizadas.

Art. 112. No se podrá ingresar a sala de juegos alimentos ni bebidas. Está prohibido el ingreso en estado de embriaguez o bajo el efecto de cualquier sustancia psicotrópica. Las personas en este estado y que incumplan esta norma, serán retiradas de la sala de juegos por el personal de seguridad.

Art. 113. Está prohibido fumar, consumir alcohol o utilizar drogas en la sala de juegos.

Art 114. No está permitido que las mascotas ingresen a la sala de juegos.

Art 115. Está prohibidas las actividades irrespetuosas o atentatorias a la moral y buenas costumbres dentro de la sala de juegos. Adicionalmente, los usuarios deberán mantener un comportamiento adecuado y respetuoso hacia otros residentes que estén utilizando la sala de juegos.

Art. 116. Estará prohibido el ingreso a la sala de juegos con objetos de cristal, punzantes, cortantes y cualquier otro que atente contra el bienestar de todos los usuarios.

Art. 117. El administrador del edificio será el responsable de supervisar el cumplimiento de estas normas. Cualquier infracción será reportada a la junta directiva del edificio y podría resultar en el retiro del usuario de esta área, y la suspensión del derecho de uso de las áreas comunales para el propietario o inquilino infractor.

DEL USO Y ACCESO A LA SALA YOGA GYM

Art. 118. El horario de uso de la sala yoga gym será de lunes a domingo de 6h00 a 22h00, exceptuando las horas o días que se destine para la limpieza general, previo aviso por parte de la administración. Los menores de edad deben estar acompañados por un adulto responsable mientras utilicen la sala yoga gym.

Art. 119. El copropietario y/o visitante al ingreso de la sala de yoga gym deberá contar con una toalla individual.

Art. 120. Solo los propietarios o inquilinos que no adeuden alcúotas podrán hacer uso de la sala de yoga gym.

Art. 121. Cada propietario o inquilino que utilice la sala yoga gym será responsable del uso adecuado de las máquinas, y de la limpieza posterior al uso. Deberán asegurarse de dejar el espacio en las mismas condiciones en las que lo encontraron, evitando dejar basura u objetos personales.

Art 122. No se podrá ingresar a sala yoga gym en estado de embriaguez o bajo el efecto de cualquier sustancia psicotrópica. Las personas en este estado y que incumplan esta norma, serán retiradas de la sala yoga gym por el personal de seguridad.

Art 123. No está permitido que las mascotas ingresen a la sala yoga gym.

Art 124. Está prohibidas las actividades irrespetuosas o atentatorias a la moral y buenas costumbres dentro de la sala yoga gym.

Art. 125. Estará prohibido el ingreso a la sala yoga gym con objetos de cristal, punzantes, cortantes y cualquier otro que atente contra el bienestar de todos los usuarios.

Art. 126. Está prohibido fumar, consumir alcohol o utilizar drogas en la sala yoga gym.

Art. 127. El aforo máximo permitido en la sala yoga gym es de doce (12) personas. Esta medida es para garantizar la seguridad y comodidad de los usuarios. No se permitirá el ingreso de más personas de las autorizadas.

Art. 128. El administrador del edificio será el responsable de supervisar el cumplimiento de estas normas. Cualquier infracción será reportada a la junta directiva del edificio y podría resultar en el retiro del usuario de esta área, y la suspensión del derecho de uso de las áreas comunales para el propietario o inquilino infractor.

DEL USO Y ACCESO AL GIMNASIO FUNCIONAL

Art. 129. El horario de uso del gimnasio funcional será de lunes a domingo de 6h00 a 22h00, exceptuando las horas o días que se destine para la limpieza general, previo aviso por parte de la administración. Los menores de edad deben estar acompañados por un adulto responsable mientras utilicen el gimnasio funcional.

Art. 130. El copropietario y/o visitante al ingreso de la sala del gimnasio funcional deberá contar con una toalla individual.

Art. 131. Solo los propietarios o inquilinos que no adeuden alcúotas podrán hacer uso del gimnasio funcional.

Art. 132. Cada propietario o inquilino que utilice el gimnasio funcional será responsable del uso adecuado de las máquinas, y de la limpieza posterior al uso. Deberán asegurarse de dejar el espacio en las mismas condiciones en las que lo encontraron, evitando dejar basura u objetos personales.

Art 133. No se podrá ingresar al gimnasio funcional en estado de embriaguez o bajo el efecto de cualquier sustancia psicotrópica. Las personas en este estado y que incumplan esta norma, serán retiradas del gimnasio funcional. por el personal de seguridad.

Art 134. No está permitido que las mascotas ingresen al gimnasio funcional.

Art 135. Está prohibidas las actividades irrespetuosas o atentatorias a la moral y buenas costumbres dentro del gimnasio funcional.

Art. 136. Estará prohibido el ingreso al gimnasio funcional. con objetos de cristal, punzantes, cortantes y cualquier otro que atente contra el bienestar de todos los usuarios.

Art. 137. Está prohibido fumar, consumir alcohol o utilizar drogas en el gimnasio funcional.

Art. 138. El aforo máximo permitido en el gimnasio funcional es de diez (10) personas. Esta medida es para garantizar la seguridad y comodidad de los usuarios. No se permitirá el ingreso de más personas de las autorizadas.

Art. 139. El administrador del edificio será el responsable de supervisar el cumplimiento de estas normas. Cualquier infracción será reportada a la junta directiva del edificio y podría resultar en el retiro del usuario de esta área, y la suspensión del derecho de uso de las áreas comunales para el propietario o inquilino infractor.

DEL USO Y ACCESO A LA SALA DE CINE

Art. 140. El acceso a la sala de cine será únicamente bajo reserva previa a través de Google Calendar. Los propietarios o inquilinos deberán coordinar con el administrador del edificio para obtener acceso al calendario de reservas. Los menores de edad deben estar acompañados por un adulto responsable mientras utilicen la sala de cines.

Art. 141. Solo los propietarios o inquilinos que no adeuden alcúotas podrán hacer uso de la sala de cines. La verificación del estado de las alcúotas será realizada por el administrador al momento de la reserva.

Art. 142. Cada propietario o inquilino que utilice la sala de cines será responsable de la limpieza posterior al uso. Deberán asegurarse de dejar el espacio en las mismas condiciones en las que lo encontraron, evitando dejar basura u objetos personales.

Art. 143. Está prohibido el ingreso en estado de embriaguez o bajo el efecto de cualquier sustancia psicotrópica. Las personas en este estado y que incumplan esta norma, serán retiradas de la sala de cine por el personal de seguridad.

Art. 144. Está prohibido fumar, consumir alcohol o utilizar drogas en la sala de cine.

Art. 145. No está permitido que las mascotas ingresen a la sala de cine.

Art. 146. Está prohibidas las actividades irrespetuosas o atentatorias a la moral y buenas costumbres dentro de la sala de cine. Adicionalmente, los usuarios deberán mantener un comportamiento adecuado y respetuoso hacia otros residentes que estén utilizando la sala de cine.

Art. 147. Estará prohibido el ingreso a la sala de cine con objetos de cristal, punzantes, cortantes y cualquier otro que atente contra el bienestar de todos los usuarios.

Art. 148. El aforo máximo permitido en la sala de cine es de diez (10) personas. Esta medida es para garantizar la seguridad y comodidad de los usuarios. No se permitirá el ingreso de más personas de las autorizadas.

Art. 149. El administrador del edificio será el responsable de supervisar el cumplimiento de estas normas. Cualquier infracción será reportada a la junta directiva del edificio y podría resultar en el retiro del usuario de esta área, y la suspensión del derecho de uso de las áreas comunales para el propietario o inquilino infractor.

CAPITULO VI DEL SISTEMA CONTRA INCENDIOS

Art. 150. El sistema automático de alarmas contra incendio de PROYECTO TORRES ELIT se compone de detectores de humo, dispositivos manuales, dispositivos de advertencia visibles y audibles, sistema de audio evacuación y un panel de control de alarma contra incendios con capacidad de notificación remota que pueden advertir de manera temprana el desarrollo de un incendio. Su fin u objetivo principal será alertar y notificar a los ocupantes para su pronta evacuación, procedimiento que deberán acatar los propietarios, residentes, y/o visitantes, con el fin de salvaguardar su vida.

Art. 151. El buen uso del sistema contra incendios será de responsabilidad exclusiva de los copropietarios. En el caso de que estos dispositivos emitan cualquier tipo de alerta o notificación, y se activen automáticamente de acuerdo a sus sensores, será de responsabilidad exclusiva del Copropietario todo arreglo o reparación que deba efectuarse en su departamento o áreas comunales, por la activación de estos sistemas de alarmas y la respuesta que generen.

Art. 152. El PROYECTO TORRES ELIT cuenta con detectores direccionables fotoeléctricos, los cuales son sensores de humo que combinan una cámara de detección fotoeléctrica con comunicaciones analógicas direccionables. Su fin u objetivo principal será alertar y notificar a los ocupantes para su pronta evacuación, procedimiento que deberán acatar propietarios, residentes, y/o visitantes, con el fin de salvaguardar su vida.

Art. 153. El PROYECTO TORRES ELIT cuenta con luces estroboscópicas, proveerán estímulos visuales a los ocupantes del edificio en áreas comunales interiores, espacio de reuniones públicas, en caso de incendio, para iniciar la acción de emergencia. Su fin u objetivo principal será alertar y notificar a los ocupantes para su pronta evacuación, procedimiento que deberán acatar propietarios, residentes, y/o visitantes, con el fin de salvaguardar su vida.

Art. 154. El PROYECTO TORRES ELIT cuenta con bases sonoras de baja frecuencia direccionables, los cuales se ubicarán en los dormitorios y hall de acceso a los mismos, las bases sonoras notificarán directamente a quien duerme y darán la señal de humo. Su fin u objetivo principal será alertar y notificar a los ocupantes para su pronta evacuación, procedimiento que deberán acatar propietarios, residentes, y/o visitantes, con el fin de salvaguardar su vida.

Art. 155. El PROYECTO TORRES ELIT cuenta con extintores portátiles contra fuego, los cuales estarán distribuidos en todo el edificio. Los extintores contra fuego deberán utilizarse solo con el propósito de mitigar o apagar un incendio. En el caso de que el

propietario, residente, y/o visitante hagan uso de los extintores sin ningún tipo de riesgo de incendio, el propietario responsable, recibirá una multa de \$50 dólares de los Estados Unidos de América.

Art. 156. . Los pulsadores manuales de alarma de incendio deberán utilizarse solo con el propósito de activar alarmas de incendio. En el caso de que el propietario, residente, y/o visitante activen los pulsadores manuales sin ningún tipo de riesgo de incendio, el propietario responsable, recibirá una multa de \$50 dólares de los Estados Unidos de América.

Art. 157. En el caso que se produzca un incendio en el interior del departamento, el lugar correcto de evacuación son las escaleras de emergencia, el propietario, residente, y/o visitante deberá abstenerse de usar el ascensor, por su seguridad.

Art. 158. Cuando se vayan a hacer cambios de ocupación, riesgos, instalaciones de almacenamiento, modificación y otra condición. Que afecte en el criterio de instalación del sistema contra incendios, los propietarios deben tomar medidas inmediatas como a un contratista calificado, consultor, para evaluar la suficiencia del sistema instalado.

CAPITULO VII DEL PROCESO DE MUDANZA Y RESPONSABILIDADES

Art. 159. En lo concerniente al proceso de mudanza del PROYECTO TORRES ELIT, los propietarios o arrendatarios deberán notificar a la administración del edificio a través del correo electrónico admielitmanta2024@outlook.com, con un mínimo de 2 días de anticipación la fecha y hora en que se realizará la mudanza al departamento respectivo.

Art. 160. Dicha notificación a la administración deberá incluir el nombre del propietario o arrendatario, nombre y datos de contacto de la empresa de mudanzas (si aplica), nombre y contacto de los responsables de la actividad, placa del vehículo utilizado para la mudanza; sin perjuicio de cualquier otro requisito o información adicional que solicite la administración.

Art. 161. Las mudanzas solo podrán realizarse en los horarios establecidos por la administración del PROYECTO TORRES ELIT, los cuales serán de lunes a viernes, de 9:00 a 18:00 horas, y sábados de 9:00 a 14:00 horas, o en su defecto el horario comunicado a los propietarios o arrendatarios previamente por la administración. Las mudanzas en días festivos están prohibidas, salvo autorización expresa de la administración.

Art. 162. Para el proceso de mudanza solo se podrá ingresar por el acceso del subsuelo, y se deberá hacer un uso cuidadoso de las áreas comunes, como ascensores, pasillos y escaleras.

Art. 163. El propietario o arrendatario debe asegurarse de que todos los muebles sean armados dentro del departamento para evitar daños a las paredes, pisos y ascensores. Se debe evitar arrastrar muebles o utilizar equipos que puedan causar daño a las instalaciones del edificio.

Art. 164. El propietario o arrendatario será responsable de cualquier daño causado a las áreas comunes del edificio, incluyendo pero no limitado a puertas, paredes, pisos, ascensores u otros elementos de propiedad común, durante la mudanza, y deberá asegurarse de que el personal de la mudanza cumpla con estas normas y evite causar cualquier tipo de daño a las instalaciones. En caso de daños, el propietario o arrendatario deberá cubrir el costo total de las reparaciones.

Art. 165. Antes de la mudanza, la administración del edificio podrá realizar una inspección de las áreas comunes para verificar su estado. Una vez finalizada la mudanza, se realizará una segunda inspección. Cualquier daño detectado será documentado y notificado al propietario o arrendatario responsable.

Art. 166. La administración podrá requerir el pago de un depósito de garantía previo a la mudanza. Este depósito se utilizará para cubrir cualquier daño a las áreas comunes y será reembolsado si no se reportan daños.

Art. 167. El proceso de mudanza y su regulación se aplicará a todos los propietarios, arrendatarios, y cualquier otra persona que realice mudanzas en el edificio. La administración se reserva el derecho de modificar estos términos cuando sea necesario, previa notificación a los residentes.

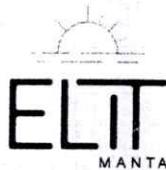
Art. 168. El incumplimiento de las normas establecidas en este Reglamento y su protocolo, puede resultar en sanciones, que pueden incluir: multas proporcionales al valor de la afectación causada, y retención del depósito de garantía.

CAPITULO VIII DE LA FACHADA

Art. 169. Uso de Cortinas y Persianas: Con el fin de mantener la uniformidad estética del edificio, se establece que todas las cortinas y persianas visibles desde el exterior deben ser de color blanco. Esta medida es para asegurar una apariencia coherente y ordenada del edificio.

Art. 170. Todos los propietarios e inquilinos deberán asegurarse de que las cortinas y persianas instaladas en sus ventanas y balcones cumplan con esta norma. La administración del edificio realizará inspecciones periódicas para verificar el cumplimiento.

Art. 171. Uso de Ventanas y Cristales: Con el objetivo de mantener la uniformidad estética y la seguridad del edificio, se prohíbe estrictamente el uso de láminas de cualquier tipo en las ventanas y cristales visibles. Esta prohibición incluye, láminas solares, láminas decorativas, adhesivos, o cualquier película.



Art. 172. Modificaciones de Balcones: Con el objetivo de mantener la uniformidad estética y estructural del edificio, queda estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de modificación o alteración en los balcones. Esto incluye cambios en el diseño, color, o estructura original del balcón.

Art. 173. Colgado de Ropa en Balcones: Para preservar la estética del edificio y el orden en las áreas comunes, queda prohibido colgar ropa o cualquier otro objeto en los balcones.

Art. 174. Limpieza de vidrios: La limpieza de los vidrios que forman parte de la fachada del edificio estará a cargo de la administración. Esta medida asegura un mantenimiento uniforme y de calidad en todas las áreas visibles desde el exterior.

CAPITULO IX DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL PROYECTO TORRES ELIT

Art. 175.- DE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO

La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará en 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. 176.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES

La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del PROYECTO TORRES ELIT.

Art. 177.- 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 PROYECTO TORRES ELIT, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de jardines y áreas comunes, y su seguro.

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

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de departamentos constituido declarado en propiedad horizontal.





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 solidariamente responsables por dichos conceptos.

Art. 178.- 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 general en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las mismas que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 179.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS

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

Art. 180.- REPOSICIÓN 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. 181.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA

Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes, terremotos, cualquier caso fortuito que se ocasionare y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento de áreas de circulación, exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO X GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL PROYECTO TORRES ELIT

Art. 182.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS

La administración y control del PROYECTO TORRES ELIT estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del directorio general, del presidente y del Administrador.

Dr. Diego Chan
NOTARIA QUINTA

Art. 183.- 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 general, y el presente reglamento interno.

Art. 184.- 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.

Art. 185.- DIRECCIÓN 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 periodo 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 PROYECTO TORRES ELIT declarado en propiedad horizontal.

Art. 186.- SESIONES

La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 187.- 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 PROYECTO TORRES ELIT.

En caso de 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 40% del total de votos del PROYECTO TORRES ELIT 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 de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

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

Art. 188.- ASAMBLEA UNIVERSAL

La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 189.- QUÓRUM

El quorum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del PROYECTO TORRES ELIT constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedara 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 70% de copropietarios con derecho a voto.

El secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma a representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas (1/76).

Art. 190.- REPRESENTACIÓN

Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por si o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 191.- 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. 192.- VOTACIÓN

Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

Art. 193.- APROBACIÓN DE ACTAS

Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del presidente y del secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 194.- RESOLUCIONES

Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del Inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

Art. 195.- DEBERES Y ATRIBUCIONES

Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren al Directorio General, el presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios.
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del PROYECTO TORRES ELIT, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de esta;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del PROYECTO TORRES ELIT;
- j) Autorizar al presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;



- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del PROYECTO TORRES ELIT; y aquellos que le planteen el presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 196.- DEL DIRECTORIO GENERAL

El Directorio General, estará integrado por los copropietarios del PROYECTO TORRES ELIT, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General.

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

Art. 197.- DIRECCIÓN Y SECRETARIA

El Directorio General estará presidido por su presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de este por otro de sus miembros elegido para dicho efecto, Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designara su reemplazo. Actuará como secretario del Directorio General, el secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 198.- RENUNCIA

El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 199.- 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 seis últimos meses del año.

Art. 200.- 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. 201.- QUORUM

El quorum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que represente más de la mitad. Si no hubiere tal quorum 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 de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 202.- REPRESENTACIÓN

A las reuniones del Directorio General asistirán su presidente, sus miembros y el secretario de este. 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 PROYECTO TORRES ELIT.

Art. 203.- VOTACIÓN Y DECISIONES

Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el presidente del Directorio General la definirá.

Art. 204.- APROBACIÓN DE ACTAS

Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión; llevaran 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. 205.- 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 PROYECTO TORRES ELIT.

Art. 206.- 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 conjunta habitacional; la que necesariamente ira acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del PROYECTO TORRES ELIT;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del PROYECTO TORRES ELIT declarado en propiedad horizontal;



- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el 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;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del PROYECTO TORRES ELIT;
- g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignar la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 207.- DEL PRESIDENTE

El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 208.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE

Son atribuciones y deberes del presidente de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General:

- a) Convocar y presidir las reuniones según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea el caso, definir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su remplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 209.- DEL ADMINISTRADOR

La persona que ejerza la administración del PROYECTO TORRES ELIT será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el periodo de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del

PROYECTO TORRES ELIT. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

El horario de atención de la administración será, en principio, bajo cita previa. Los residentes deben ponerse en contacto con la administración para agendar cualquier consulta o trámite necesario.

Art. 210.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR

Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del PROYECTO TORRES ELIT, 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 PROYECTO TORRES ELIT 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 y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del PROYECTO TORRES ELIT; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Asimismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; 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 danos 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 PROYECTO TORRES ELIT; y, cancelar las remuneraciones de estos, 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 podrán llevar firmas conjuntas con 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 PROYECTO TORRES ELIT declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticríticos y usuarios de inmuebles de departamentos, 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 PROYECTO TORRES ELIT declarado en propiedad horizontal, planos, memorial y demás documentos correspondientes a la construcción de este, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el PROYECTO TORRES ELIT;
- q) La correspondencia del PROYECTO TORRES ELIT 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.

Dr. Diego
NOMIA O

- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar 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, contratara las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del PROYECTO TORRES ELIT.
- 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 PROYECTO TORRES ELIT;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y agentes 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 PROYECTO TORRES ELIT.

CAPITULO XI DEL PAGO DE ALÍCUOTAS

Art. 211. Los copropietarios son los únicos responsables del pago de las alícuotas cada mes. No pueden deslindar su obligación en caso de tener arrendada su propiedad.

Art. 212. El pago de las alícuotas y cualquier pago que deba realizar el copropietario, será depositado en la cuenta bancaria destinada para el efecto. Cualquier modificación en el sistema de pago, será informada por parte de la administración, a todos los residentes y copropietarios.

Art. 213. El pago del agua se realizará juntamente con la alícuota, ya que cada departamento cuenta con un contador de agua. Mensualmente se pasará a cada departamento la lectura real del consumo de agua para que se incluya en el pago.

Art. 214. La lectura de los contadores de agua de cada departamento será realizada por el administrador del edificio. Esta tarea se llevará a cabo de manera mensual y el consumo será registrado de forma precisa para garantizar una facturación justa y transparente.

Art. 215. El administrador del edificio llevará un registro detallado de los pagos realizados por cada propietario o inquilino. Este registro estará disponible para consulta en caso de cualquier discrepancia o duda sobre los pagos efectuados.

Art. 216.- Si la propiedad que está en arriendo se desocupa, igual el propietario deberá realizar su pago cada mes en la forma establecida en el Art. 200.

Art. 217.- Por mora en el pago de las alícuotas, se suspenderá el goce de los servicios generales tales como accesos magnéticos, uso de áreas comunales, etc. El acceso al ascensor será bloqueado para el propietario o inquilino moroso.



Esta medida se implementará después de una notificación previa y un plazo de 10 días hábiles para regularizar la situación.

Art. 218.- Se considerará que un copropietario se encuentra en mora cuando haya incumplido el pago de 3 alcúotas mensuales, o cuando dejare de pagar las alcúotas extraordinarias luego de 30 días del plazo señalado por el Directorio o la Asamblea General. De no cancelar los valores en el plazo así determinado, se iniciará el cobro por la vía judicial, cuyo costo será asumido totalmente por el propietario deudor.

CAPITULO XII DE LAS MULTAS Y SANCIONES

Art. 219.- El Directorio o la Asamblea General queda facultado para imponer a los copropietarios las siguientes sanciones cuando incumplan una o más de las prohibiciones establecidas en el presente Reglamento Interno:

- a. Amonestación verbal por primera vez; amonestación por escrito en la segunda ocasión, y sanción económica en la tercera vez. La sanción económica será equivalente a tres alcúotas mensuales de la propiedad del infractor.
- b. Prohibición de uso de las instalaciones o de los servicios comunes.
- c. Inhabilitación para ejercer funciones o integrar Comisiones, dispuestas por el Directorio o la Asamblea General.
- d. Se establece que cada copropietario puede actuar en calidad de veedor cívico dentro de la Torres Elit, para informar ante la Administración o el Directorio, las

faltas cometidas por los vecinos, quienes serán sancionados de acuerdo a lo señalado en este Reglamento Interno.

CAPITULO XIII DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

Art. 220.- Cuando por causa de venta, cesión, herencia o por cualquier otro motivo un mismo departamento llegase a pertenecer a dos o más personas, todas ellas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad. El Directorio podrá solicitar a los interesados el nombramiento del mandatario, mediante poder especial protocolizado, el mismo que quedará en el archivo de la oficina de Administración.

Art. 221.- Para que pueda realizarse la transferencia de dominio en un inmueble, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real en ellos, será requisito indispensable que el respectivo copropietario compruebe estar al día en el pago de las alcúotas del PROYECTO TORRES ELIT; para el efecto, los notarios exigirán como documento habilitante, el Certificado de Expensas que otorgará el Administrador. Sin este requisito, no podrá celebrarse ni inscribirse ninguna escritura.

En el caso de traspaso de dominio, es obligación del propietario vendedor, dar a conocer al nuevo propietario el texto del presente Reglamento Interno, para que conozca las



obligaciones y derechos que adquiere, por pasar a formar parte de la Asamblea General de Copropietarios del PROYECTO TORRES ELIT.

Art. 222.- REPRESENTACION LEGAL

La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del PROYECTO TORRES ELIT, la ejerce individualmente, el presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPITULO XIV DE LA SEGURIDAD

Art. 223.- SEGURIDAD

El costo de la seguridad que se contrate en el condominio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad en el porcentaje de cada departamento, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

El guardia será el encargado de timbrar el ascensor y el piso al que se dirige la visita. Los visitantes deben informar al guardia a qué piso y departamento se dirigen para que este proceda a comunicar su llegada.

La adquisición de controles de acceso adicionales tendrá un costo de 15 dólares por unidad. Cualquier solicitud debe ser realizada a través de los canales oficiales establecidos por la administración.

CAPITULO XV SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Art. 224.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del PROYECTO TORRES ELIT, que puedan suscitarse por la interpretación, ejecución, o infracción del presente reglamento, serán conocidas y resueltas y sometidas a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios de forma inicial. 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 PROYECTO TORRES ELIT declarado en propiedad horizontal, en caso de no ser solucionados de forma inicial ante la asamblea de Copropietarios, estas 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, de la Cámara de comercio de Manta, la sede será la ciudad de Manta y el español el idioma del proceso. En el caso de no arribar a un acuerdo a través de la Mediación, las partes se someterán a los jueces de la ciudad de Manta.



CAPITULO XVI PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

Art. 225.- PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

La publicidad y promoción particular de cada uno de los departamentos, correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios, y se realizará con la solicitud y posterior aprobación de la administración.

Art. 226.- PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD

Está prohibido exhibir carteles con la palabra VENTA o SE VENDE o FOR SALE o cualquier otra que se refiera a la venta directa de los departamentos en las ventanas, pasamanos, puertas o fachadas de los departamentos, áreas comunes internas y externas, garita, parqueaderos o cualquier otro espacio que tenga fachada hacia el exterior de los edificios y el PROYECTO TORRES ELIT.

DISPOSICIONES GENERALES

ÚNICA: Para que pueda realizarse la transferencia de dominio departamento o estacionamiento, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación, así como de los seguros, para lo cual el Directorio General por medio de su presidente y administrador expedirá el respectivo certificado de expensas donde conste que este se encuentra al día.

Al efecto, los Notarios exigirán como documento habilitante la certificación otorgada por la persona que ejerza la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en esta disposición.

A partir de la expedición del presente Reglamento Interno, los copropietarios del PROYECTO TORRES ELIT, deberán adecuar cualquier otro reglamento a las normas del presente Reglamento Interno.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA: Las alícuotas de los departamentos no entregados por la constructora a sus beneficiarios finales tendrán un valor referencial no superior a \$134.71 (ciento treinta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América con 71/100) mensuales por cada unidad habitacional, las mismas que permitirán cubrir los gastos operativos y administrativos



para la correcta funcionalidad de las torres según el presupuesto generalmente aceptado.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA: El presente Reglamento, cuyo contenido es debidamente aprobado por PIONEROSCORP S.A., y socializado por cada uno de los copropietarios y residentes autorizados que reciban acceso al PROYECTO TORRES ELIT, entrará en vigor de forma inmediata a la firma del presente instrumento y su inscripción en el Registro respectivo.

Manta, 15 de julio del 2024.

PIONEROSCORP S.A.
Arq. Washington Andrés Herrera Rea
Representante Legal
RUC Nro. - 1391931908001



MANUEL BLANCO

MANUEL BLANCO





Factura: 001-004-000065892

20241308005C03604

FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20241308005C03604

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO TORRES ELIT y que me fue exhibido en 24 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 24 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. DOCUMENTO PRESENTADO POR ZAMBRANO ZAMBRANO ROMINA POLLET La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

MANTA, a 4 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, (16:24).

[Handwritten signature in blue ink]

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

Chamorro Pepinosa
CANTÓN MANTA

WASH DC

WASH DC



(593) 096-704-4791
pioneroscorpsa@gmail.com
www.pioneroscorp.com
Via San Mateo, Plaza Beach,
local 02 planta baja

PIONEROSCORP SA

Manta, 31 de julio del 2023.

Señor
Arq. Washington Andrés Herrera Rea
Ciudad. -
Estimado Andrés,

Me es grato comunicarle a usted que en la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de PIONEROSCORP SA, reunida en este Cantón de Manta, el 31 de julio del 2023, resolvió elegir a usted como Gerente General, y, por lo tanto, Representante legal de la compañía PIONEROSCORP SA, por el periodo estatutario de CINCO (5) años a contarse desde la fecha de inscripción de este nombramiento en el registro mercantil, debiendo permanecer en sus funciones hasta ser legalmente reemplazado.

En esta calidad usted tendrá las atribuciones y obligaciones previstas en el estatuto social de la PIONEROSCORP S.A., y le corresponderá ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de Pioneroscorp S.A. en forma individual conforme lo establece el estatuto social.

PIONEROSCORP S.A., fue constituida mediante escritura pública otorgada ante el señor NOTARIO SEXTO del Cantón Manta, Dr. José Luis Fernando Vélez Cabezas, el 26 de octubre del 2021. Y Reformado sus estatutos mediante escritura pública otorgada ante el señor NOTARIO QUINTO del Cantón Manta, Dr. Diego Humberto Chamorro Pepinosa, el 23 de marzo del 2023, e Inscrita en el registro mercantil de Manta el día 6 de abril del 2023.

Sírvase aceptar esta designación al pie de este nombramiento, en señal de aceptación.

Atentamente,

Pablo Javier Salazar Pérez.
PRESIDENTE
PIONEROSCORP S.A.

ACEPTACION. - Acepto el cargo y nombramiento que antecede, y prometo desempeñarlo a lo dispuesto en los Estatutos Sociales de la compañía PIONEROSCORP S.A., las Resoluciones tomadas por la Junta General de Accionistas y a lo dispuesto por el ordenamiento civil y mercantil, ley de compañías de ser el caso, en la Ciudad de Manta a los 31 días del mes de julio 2023.

Washington Andrés Herrera Rea
CI Nro. 172104889-8
Código Dactilar: V333312222



N° TRAMITE: 96271-0041-23 14/08/23 15:24
DOCUMENTO: Nombramiento
EXP: 740386

TRÁMITE NÚMERO: 2542

5221652XNEEULY

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTOS

NÚMERO DE REPERTORIO:	1764
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	07/08/2023
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	787
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	PIONEROSCORP S.A
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	HERRERA REA WASHINGTON ANDRES
IDENTIFICACIÓN	1721048898
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	5 AÑOS

2. DATOS ADICIONALES:

INSC. 1304, REP 4499, DE FECHA 10/11/2021

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 8 DÍA(S) DEL MES DE AGOSTO DE 2023



HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA #40

CÉDULA DE IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CONDICIÓN CIUDADANIA

APELLIDOS

HERRERA

REA

NOMBRES

WASHINGTON ANDRES

NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

15 JUL 1992

LUGAR DE NACIMIENTO

PICHINCHA QUITO

SANTA PRISCA

FIRMA DEL TITULAR

[Signature]

NUI.1721048898



SEXO

HOMBRE

No. DOCUMENTO

079815091

FECHA DE VENCIMIENTO

28 MAR 2034

NATCAN

269458



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

HERRERA MATA WASHINGTON MANUEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

REA BAQUERO NORMA MARISOL

ESTADO CIVIL

CASADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE

CHIRIBOGA FREIRE SOLANGE STEPHANIE

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

MANTA 28 MAR 2024

CÓDIGO DACTILAR

V33332222

TIPO SANGRE A+

DONANTE

SI

DIRECTOR GENERAL



I<ECU0798150912<<<<<<1721048898
9207156M3403288ECU<SI<<<<<<<<8
HERRERA<REA<<WASHINGTON<ANDRES



CERTIFICADO DE VOTACIÓN

21 DE ABRIL DE 2024

HERRERA REA WASHINGTON
ANDRES

72764062

PROVINCIA PICHINCHA

CIRCUNSCRIPCIÓN

CANTÓN QUITO

PARROQUIA MARISCAL SUCRE

SEXO - M

JUNTA No. 0009 MASCULINO



CC N° 1721048898

