

Compu. 03-09-2018

1032813

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO
GOMEZ PEÑAFIEL

SEPTIEMBRE 2017

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: _____
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Proyecto Horizontal
APROBACIÓN DE: 77.00-18636



Fecha: agosto 21 / 2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁERBA DE CONTROL URBANO

EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

1. DEFINICION DE TERMINOS
2. DATOS GENERALES
3. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO
4. INFORMACION PARA EL PROCESO
5. CUADRO DE ALICUOTAS
6. CUADRO DE GASTOS COMUNES
7. REGLAMENTO
8. PLANOS



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

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

1.3.- AREA COMUN:

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

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

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

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

1.5.- ALICUOTA:

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

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

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

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

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

1.3. VALOR DEL LOCAL:

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

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

2.- DATOS GENERALES.

2.1. ANTECEDENTES:

La señora MARÍA CLEMENCIA GOMEZ PEÑAFIEL, de acuerdo con la escritura de protocolización de sentencia celebrada en la Notaría Segunda de Manta el 20 de junio de 1996 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 12 de agosto de 1996, es propietaria de un predio de 126,00m² en donde construyó el "EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL" el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2. UBICACIÓN:

El "EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL" se haya construido sobre el lote que posee la clave catastral # 1-03-28-13-000 ubicado en la avenida 15 entre las calles 10 y 11 de la parroquia Manta del cantón Manta y que presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente (Este): 6,30m. - linderos avenida 15
Atrás (Oeste): 6,30m. - linderos Angel Meza
Costado Derecho (Sur): 20,00m. - linderos familia Ruperdy
Costado Izquierdo (Norte): 20,00m. - linderos Arturo Franco
Área: 126,00m²

2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

El condominio se compone de un edificio con un solo bloque de cuatro plantas, en donde se construyeron seis departamentos y un local, que se encuentran señalados en los planos adjuntados al presente estudio.

El edificio tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería bloques enlucido, pintados interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica o similar
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio blanco y vidrio blanco.
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Estibonil o similar
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO Y LOCAL:

3.1.- PLANTA BAJA (Niveles +0,18 y +0,30)

3.1.1.- LOCAL 101

Por arriba: linderos con Departamento 202 en 22,14m²
Por abajo: linderos con terreno del edificio en 22,14m²



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL



Por el Este: lindera con área común portal en 3,65m.
Por el Oeste: lindera Departamento 101, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,10m., desde este punto gira hacia el Este en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,10m.
Por el Sur: lindera con familia Ruperty en 5,70m.
Por el Norte: lindera con área común en 5,70m.
Área: 22,14m²

3.1.2.- DEPARTAMENTO 101

Por arriba: lindera con área común escalera y Departamento 201 en 70,87m²
Por abajo: lindera con terreno edificio en 70,87m²
Por el Este: lindera con Local 101 y área común, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,85m.
Por el Oeste: lindera con Ángel Meza en 6,30m.
Por el Sur: lindera con familia Ruperty en 12,25m.
Por el Norte: lindera con Arturo Franco en 10,95m.
Área: 70,87m²

3.2.- PRIMER PISO ALTO (Nivel +2,88)

3.2.1.- DEPARTAMENTO 201

Consta de los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Habitaciones, dos Baños y Bodega, se circunscribe con las medidas y linderos siguientes:
Por arriba: lindera con Departamento 301 en 62,64m²
Por abajo: lindera con Departamento 101 en 62,64m²
Por el Este: lindera con área común y Departamento 202, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,80m., desde este punto gira hacia el Este en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia propiedad de Ángel Meza en 6,30m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia propiedad de familia Ruperty en 9,95m.
Por el Norte: lindera vacío hacia propiedad de Arturo Franco en 10,90m.
Área: 62,64m²

3.2.2.- DEPARTAMENTO 202

Consta de los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, una Habitación, un Baño y Bodega, se circunscribe con las medidas y linderos siguientes:
Por arriba: lindera con Departamento 302 en 55,70m²
Por abajo: lindera con Local 101 y área común en 55,70m²
Por el Este: lindera con vacío hacia avenida 15 en 6,30m.
Por el Oeste: lindera con área común y Departamento 201, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,35m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia propiedad de familia Ruperty en 8,50m.
Por el Norte: lindera con vacío hacia propiedad de Arturo Franco en 9,85m.
Área: 55,70m²

3.3.- SEGUNDO PISO ALTO (Nivel +5,58)

3.3.1.- DEPARTAMENTO 301

Consta de los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Habitaciones, un Baño, se circunscribe con las medidas y linderos siguientes:
Por arriba: lindera con Departamento 401 en 60,41m²
Por abajo: lindera con Departamento 201 en 60,41m²
Por el Este: lindera con área común, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,60m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia propiedad de Ángel Meza en 6,30m.



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

Por el Este: linderos con área común portal en 2,65m.
Por el Oeste: linderos Departamento 101, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,10m., desde este punto gira hacia el Este en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,15m.
Por el Sur: linderos con familia Ruperthy en 5,70m.
Por el Norte: linderos con área común en 5,70m.
Área: 22,14m²

3.1.2- DEPARTAMENTO 101

Por arriba: linderos con área común escalera y Departamento 201 en 70,87m²
Por abajo: linderos con terreno edificio en 70,87m²
Por el Este: linderos con Local 101 y área común, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,85m.
Por el Oeste: linderos con Ángel Meza en 5,30m.
Por el Sur: linderos con familia Ruperthy en 12,26m.
Por el Norte: linderos con Arturo Franco en 10,95m.
Área: 70,87m²

3.2.- PRIMER PISO ALTO (Nivel +2,88)

3.2.1.- DEPARTAMENTO 201

Consta de los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Habitaciones, dos Baños y Bodega, se circunscribe con las medidas y linderos siguientes:
Por arriba: linderos con Departamento 301 en 82,84m²
Por abajo: linderos con Departamento 101 en 82,84m²
Por el Este: linderos con área común y Departamento 202, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,80m., desde este punto gira hacia el Este en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m.
Por el Oeste: linderos con vacío hacia propiedad de Ángel Meza en 8,30m.
Por el Sur: linderos con vacío hacia propiedad de familia Ruperthy en 9,95m.
Por el Norte: linderos con vacío hacia propiedad de Arturo Franco en 10,50m.
Área: 82,84m²

3.2.2.- DEPARTAMENTO 202

Consta de los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, una Habitación, un Baño y Bodega, se circunscribe con las medidas y linderos siguientes:
Por arriba: linderos con Departamento 302 en 55,70m²
Por abajo: linderos con Local 101 y área común en 55,70m²
Por el Este: linderos con vacío hacia avenida 19 en 8,30m.
Por el Oeste: linderos con área común y Departamento 201, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m.
Por el Sur: linderos con vacío hacia propiedad de familia Ruperthy en 8,30m.
Por el Norte: linderos con vacío hacia propiedad de Arturo Franco en 8,95m.
Área: 55,70m²

3.3.- SEGUNDO PISO ALTO (Nivel +4,98)

3.3.1.- DEPARTAMENTO 301

Consta de los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Habitaciones, un Baño, se circunscribe con las medidas y linderos siguientes:
Por arriba: linderos con Departamento 401 en 60,41m²
Por abajo: linderos con Departamento 301 en 60,41m²
Por el Este: linderos con área común, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,80m.
Por el Oeste: linderos con vacío hacia propiedad de Ángel Meza en 8,30m.



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

Por el Sur: lindera con vacío hacia propiedad de familia Ruperly en 9,50m.
 Por el Norte: lindera con vacío hacia propiedad de Arturo Franco en 9,50m.
 Área: 60,41m²

3.3.2- DEPARTAMENTO 302

Consta de los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos Habitaciones, un Baño, se circunscribe con las medidas y linderos siguientes:

Por arriba: lindera con área común en 53,56m²
 Por abajo: lindera con Departamento 202 en 53,56m²
 Por el Este: lindera con vacío hacia avenida 15 en 6,31m.
 Por el Oeste: lindera con área común en 6,30m.
 Por el Sur: lindera con vacío hacia propiedad de familia Ruperly en 6,50m.
 Por el Norte: lindera con vacío hacia propiedad de Arturo Franco en 6,50m.
 Área: 53,56m²

3.4- PLANTA TERRAZA (Nivel +8,46)

3.4.1- DEPARTAMENTO 401

Consta de los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, tres Habitaciones, un Baño, se circunscribe con las medidas y linderos siguientes:

Por arriba: lindera con cubierta edificio en 44,84m²
 Por abajo: lindera con Departamento 301 en 44,84m²
 Por el Este: lindera con área común, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,80m., desde este punto gira hacia el Este en 0,95m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,50m.
 Por el Oeste: lindera con vacío hacia propiedad de Ángel Maza en 6,30m.
 Por el Sur: lindera con vacío hacia propiedad de familia Ruperly en 6,50m.
 Por el Norte: lindera con vacío hacia propiedad de Arturo Franco en 9,50m.
 Área: 44,84m²

4- INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

PLANTA	AREA COMUN m ²	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL CONSTRUCCION m ²
		CONSTRUIDA m ²	NO CONSTRUIDA m ²	
PLANTA BAJA Nivel +0,18 y +0,38	32,98	88,01		126,00
PRIMER PISO ALTO Nivel +2,89	12,48	119,34		130,80
SEGUNDO PISO ALTO Nivel +5,39	16,64	119,96		130,80
PLANTA TERRAZA Nivel +8,46	55,76	44,84		130,60
TOTAL	147,85	370,15		

4.2- AREAS GENERALES

4.2.1. Área Total de terreno: 126,00m²
 4.2.2. Total de construcción: 510,00m²
 4.2.3. Total de Área Común: 147,85m²
 4.2.4. Área Neta Vendible: 370,15m²



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

5.0- CUADRO DE ALICUOTAS

NIVEL	DEPARTAMENTOS O ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m ²)	ALICUOTA %	ÁREA DE TERMINO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
	LOCAL 101	22,14	0,0595	7,54	4,34	38,96
NIVEL +0,19 y +0,36	DEPARTAMENTO 101	70,87	0,1915	24,13	29,31	90,16
NIVEL +0,36	DEPARTAMENTO 201	22,64	0,1892	21,22	25,02	46,24
	DEPARTAMENTO 202	55,76	0,1505	18,06	22,25	73,95
NIVEL +0,58	DEPARTAMENTO 301	60,41	0,1832	20,56	24,13	84,54
	DEPARTAMENTO 302	63,95	0,1447	18,23	21,40	74,96
NIVEL +0,42	DEPARTAMENTO 401	44,84	0,1211	16,26	17,90	69,74
	TOTALES=	370,15	1,0009	126,00	147,85	618,00

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

LOCAL 101	5,98
DEPARTAMENTO 101	19,15
DEPARTAMENTO 201	16,92
DEPARTAMENTO 202	15,35
DEPARTAMENTO 301	16,32
DEPARTAMENTO 302	14,47
DEPARTAMENTO 401	12,11

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

CAPÍTULO 1.- DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El edificio GOMEZ PEÑAFIEL, actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Edificio GOMEZ PEÑAFIEL, se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecerán singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos y locales y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPÍTULO 2.- DEL EDIFICIO

Art. 3.- El edificio GOMEZ PEÑAFIEL, se encuentra implantado en el lote ubicado en la avenida 15 entre las calles 10 y 11 de la parroquia Manta del cantón Manta, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de una edificación de cuatro plantas.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de cada departamento, local, distribución de los ambientes, etc. El edificio está dividido y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPÍTULO 2.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 2.- BIENES EXCLUSIVOS Los departamentos, locales, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada del edificio. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada al edificio, los retiros, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Respecto al área de estacionamiento vehicular, en caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeran dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la Ley y a la competencia de los jueces respectivos.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

Art. 6.- MANTENIMIENTO A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos, así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES. Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.- BIENES COMUNES Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tengan carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del condominio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

CAPÍTULO 4

Art. 11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en su caso cuando éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o antiequitas, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de la casa es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS La alícuota en derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

Este gasto estará contemplado en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

LOCAL 101	5,98
DEPARTAMENTO 101	19,15
DEPARTAMENTO 201	16,32
DEPARTAMENTO 202	15,05
DEPARTAMENTO 301	16,32
DEPARTAMENTO 302	14,47
DEPARTAMENTO 401	12,11



edificios

EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

CAPITULO 4

Art. 11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del condominio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de la casa es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios

LOCAL 101	5,98
DEPARTAMENTO 101	19,15
DEPARTAMENTO 201	16,92
DEPARTAMENTO 202	15,05
DEPARTAMENTO 301	16,32
DEPARTAMENTO 302	14,47
DEPARTAMENTO 401	12,11



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

CAPITULO 3 DE LAS PROHIBICIONES

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su casa contrariando su destino natural y obstruciendo el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- h) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- i) Utilizar los vestíbulos, comedores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de las casas del condominio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican las casas con los espacios de circulación, y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador de la casa, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.
- k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- l) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- m) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecciosas contagiosas, ó de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadoras domésticas, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- q) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- r) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el ítem h) del Art. 10 de este reglamento.
- s) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del condominio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su casa contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del condominio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- h) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- i) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del condominio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de las casas del condominio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican las casas con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del condominio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador de la casa, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.
- k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del condominio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- l) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el condominio.
- m) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con él titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- q) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- r) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- s) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.



[Handwritten signature]

EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

CAPÍTULO 6.- DE LAS SANCIONES

Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que incurren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al condominio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante, lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciera al copropietario y no hubiere asistido a la reunión en que se tomó la resolución.

CAPÍTULO 7.- DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Director y El Administrador.

Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS La asamblea de copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los dueños, aunque no concurren a la asamblea o votan en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 20.- 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 fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

CAPITULO 6.- DE LAS SANCIONES

Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al condominio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante, lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario y no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7.- DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del condominio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- **ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS** La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 20.- **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 fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

Art. 21.- CONVOCATORIA La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el director o el Administrador según sea el caso, no procedieron 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 los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 23.- QUÓRUM El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26.- DERECHO DE VOTO Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alicuota de dominio que corresponda a la casa. 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.

Art. 27.- VOTACIONES Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alicuota.

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y reever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 29.- LAS ACTAS Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

- Art. 30.- **DE LA ASAMBLEA GENERAL.** - Son atribuciones y deberes de la asamblea general:
- Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
 - Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
 - Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
 - Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
 - Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
 - Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación e reparación de los bienes comunes.
 - Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio.
 - Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
 - Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial, cuando éste termine su período.
 - Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
 - Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
 - Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujetan a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o se resultaren convenientes para los intereses del edificio.
 - Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPÍTULO 3 DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 31.- **DEL DIRECTORIO.** - El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 34.- **SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.**

- Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal (judicial y extrajudicial) de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del edificio GOMEZ PEÑAFIEL.
- Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias, de la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL. - Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del condominio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su periodo.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8 DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 31.- DEL DIRECTORIO. - El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del edificio GOMEZ PEÑAFIEL.
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES - Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR - El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero sí que sea mayor de edad.

Art. 37.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio GOMEZ PEÑAFIEL, solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comitente.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y los costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio GOMEZ PEÑAFIEL, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, cuando se lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES. - Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR. - El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del condominio, pero si que sea mayor de edad.

Art. 37.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio GOMEZ PEÑAFIEL, solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del condominio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio GOMEZ PEÑAFIEL, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores arrendatarios y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prontitud, sereno y cortésia los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardería y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervisar las instalaciones comunes en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. - El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuta el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 39.- DEL COMISARIO. - Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asambleas de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 4 DEPOSICIONES GENERALES

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA. - Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 41. - Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse

estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de las asistencias.

Ing. Pastor Ávila
Registro Profesional
TECNICO RESPONSABLE



EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL

- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores hipotecarios y usuarios del inmueble, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del director.
- r) Atender con prontitud, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervisar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la elaboración y suscripción de cualquier escrito, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar puntual y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas.
- y) Ejercer las demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. - El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el director y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 39.- DEL COMISARIO. - Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al director y/o asamblea de copropietarios y presentar igualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA. - De crece este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y son, aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

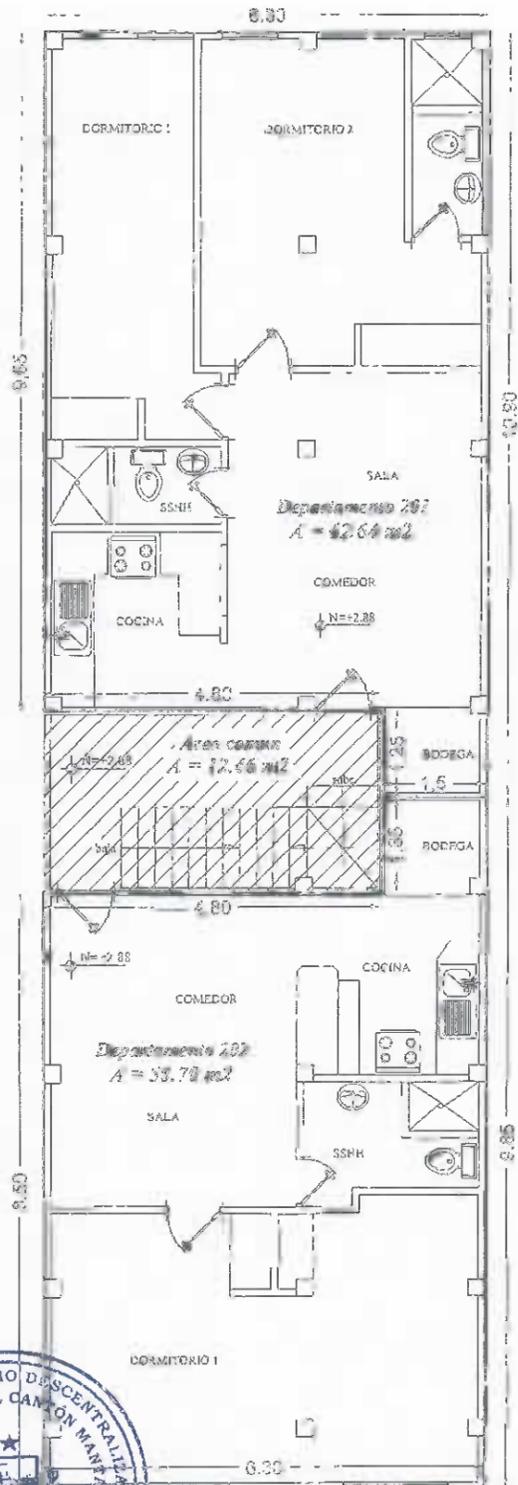
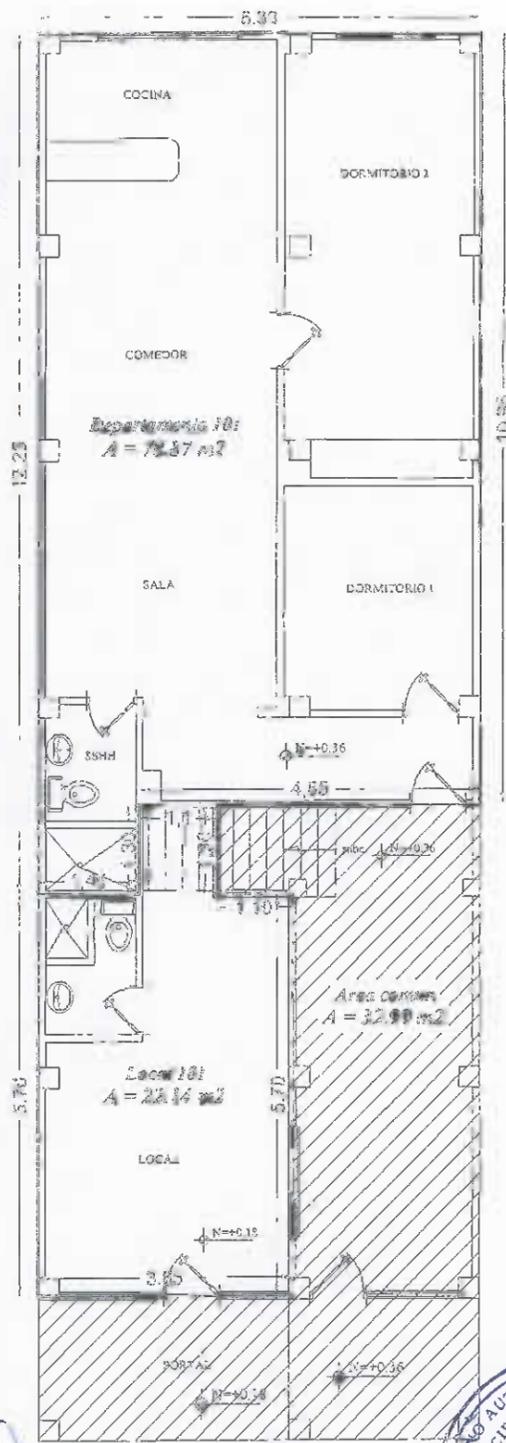
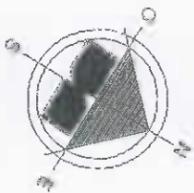
Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no puedan ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse

estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

ing. Pastor Ávila
Registro Profesional
TECNICO RESPONSABLE

Pastor Ávila Barcia
INGENIERO CIVIL
MAT. 701-13-051 CICE
CONSULTOR ACCE # 1-1686 - QUITO
SENECYT 1016-02-298745





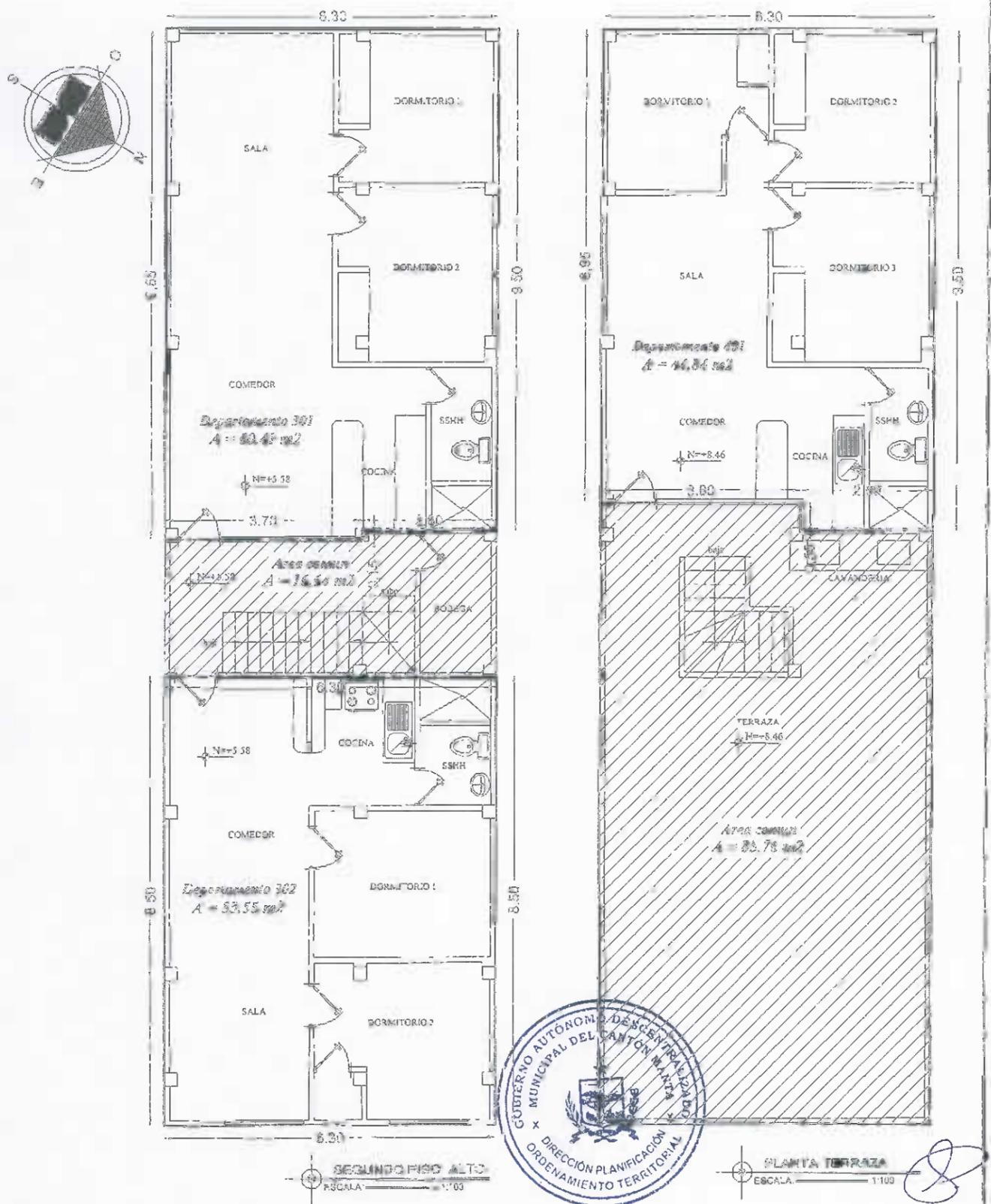
Pastor Avila Barcia
 INGENIERO CIVIL
 Mat. # 01-13-651 CICE
 CONSULTOR ACE # 1-1626 QUITO
 SENESCYT 1016-02-298745



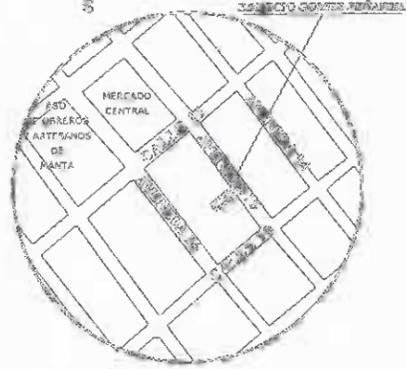
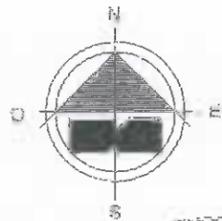
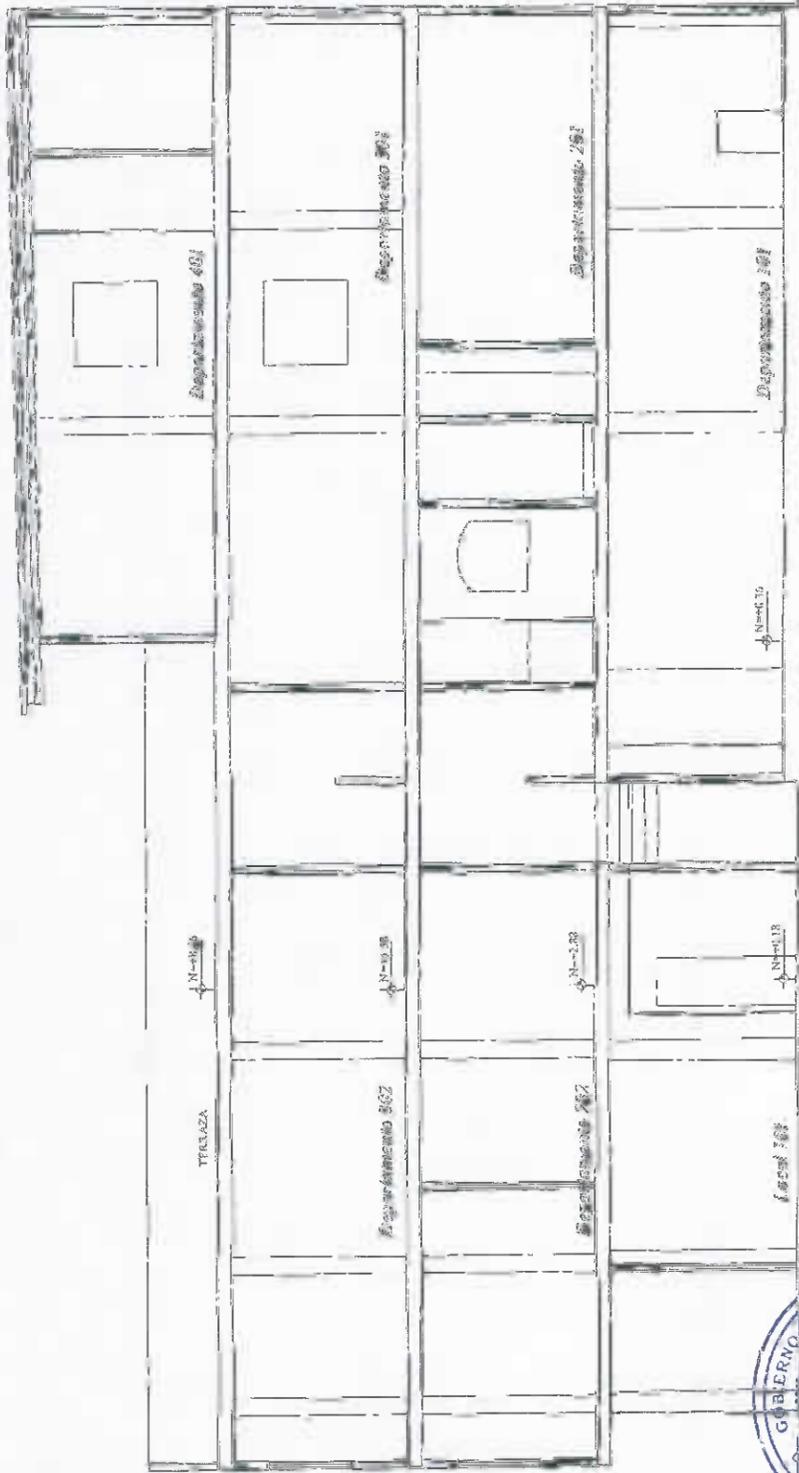
PLANTA BAJA
 ESCALA: 1:100

PRIMER PISO ALTO
 ESCALA: 1:100

ESTUDIO PROYECTO HORIZONTAL		EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL		ESCALA:	INDICADA
CONTIENE:	RESP. TÉCNICA:	PROPIETARIO:	UBICACION:	FECHA:	SEY. / 2007
PLANTA BAJA PRIMER PISO ALTO	Pastor Avila Barcia INGENIERO CIVIL Mat. # 01-13-651 CICE CONSULTOR ACE # 1-1626 QUITO SENESCYT 1016-02-298745	SEA, MARIA GOMEZ P.	AVD. 15 + CALLES 18 + 21 MANA	FORMATO:	A4
				LAMINA:	1 / A



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL.				EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL		ESCALA:
						INDICADA
CONTIENE:	RESP. TÉCNICA:	PROPIETARIO:	UBICACION:			FECHA:
SEGUNDO PISO ALTO	Pastor Ayala Parcia INGENIERO CIVIL	SRA. EMILIA GOMEZ P.	AVD. 10 - CALLES 10 - 11			SET. / 2017
PLANTA TERRAZA	M. C. CONSULTOR EN INGENIERIA CIVIL CONSULTOR EN INGENIERIA CIVIL SENESCYT 1016-02-298745		MANTA			FORMATO:
						A4
						LAMINA:
						2 / A



UBICACION
ESCALA 1:500



(Handwritten signature)

ESTUDIO PROYECTOS HORIZONTALES				EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL		ESCALA INDICADA	
CONTIENE:		RESP. TÉCNICA:	PROPIETARIO:	UBICACION:		FECHA:	
CORTE ESQUEMATICO		<i>Paster Avila Barcia</i> INGENIERO CIVIL CONSULTOR ACCIDENTES - QUITO SEVESA 11 2020-02-258745	SEA. MARIA GOMEZ R.	AVDA. 15 - CALLE 10 - 33		06/11/2017	
UBICACION							FORMATO A4
						LAMINA: 3/A	



FACHADA PRINCIPAL
ESCALA: 1:100



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL				EDIFICIO GOMEZ PEÑAFIEL		ESCALA:	INDICADA
CONTIENE	RESP. TECNICA	PROPIETARIO	UBICACION	FECHA:	SET. / 2017	FORMATO:	A4
FACHADA PRINCIPAL		SRA. MARIA GOMEZ P.	AVD. 15 - CALLES 10 - 11	LAMINA:	4 / A		