

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2023

Número de Incripción: 20

Número de Repertorio: 3764

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

1.- Con fecha veintidos de Junio del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROTOCOLIZACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 20 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1391813430001	PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BRISAS DEL MAR BLOQUE DOS	EDIFICIO

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, 22 junio 2023		
Fecha generación:	jueves, 22 junio 2023		



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 4 7 3 4 2 8 K Z V 6 N E P



2014	13	08	01	P4.002
------	----	----	----	--------

CONTRATO DE PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS
SOLICITADOS POR LA ABOGADA CARMEN DELGADO ALCIVAR
(MATR. No.13-2013-46) SOBRE EL REGLAMENTO INTERO DEL
EDIFICO BRISAS DEL MAR BLOQUE 2.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

COPIA: SEPTIMA

JUNIO 13 DEL 2014.-

CONDOMINIO BRISAS DEL MAR-BLOQUE No. DOS

Administradora: Ab. Carmen Delgado A.

Email: carmendelgadoalcivar@hotmail.com

Calle 30 y Ave. Flavio Reyes

Fonos: 0999612966

Manta-Ecuador

Manta, Junio 13 del 2014

Señor
Notario Primero del Cantón Manta
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Ab. Carmen María Delgado Alcivar con matricula No. 13-2013-46 del Foro de Abogados del Consejo de la Judicatura, en calidad de Administradora del Condominio "Brisas del Mar", Bloque # 2, solicito a Usted proceda a protocolizar el Reglamento Interno del Edificio "Brisas del Mar" Bloque # 2 y demás documentos adjuntos, de acuerdo a lo que estipula el Artículo 18 numeral dos de la Ley Notarial, y; realizar las anotaciones marginales que correspondan.

Sírvase proveer conforme a lo solicitado.


Ab. Carmen Delgado Alcívar
Mat. No. 13-2013-46 F.A.C.J.

DOY FE: QUE A PETICION ESCRITA DE PARTE INTERESADA DE LA SEÑORA ABOGADA CARMEN DELGADO ALCIVAR, PROTOCOLIZO LOS DOCUMENTOS QUE ABJUNTA DEL REGLAMENTO INTERO DEL EDIFICIO BRISAS DEL MAR BLOQUE No.2, Y CONFIERO LOS TESTIMONIOS SOLICITADOS JUNIO 13 DEL 2014 (ESCRITURA No. 4002/2014). EL NOTARIO.-




Ab. Jorge Guanoluisa G.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador



REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO "BRISAS DEL MAR" BLOQUE # 2

CAPITULO 1 DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "Brisas del Mar" Bloque # 2 actualmente se encuentra construido y se está procediendo a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Edificio "Brisas del Mar" Bloque # 2 se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos de cada planta; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2 DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio "Brisas del Mar" Bloque # 2 se encuentra ubicado en la calle 30 y Avenida Flavio Reyes de la parroquia urbana Manta del Cantón Manta y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

"Brisas del Mar" Bloque # 2 es un edificio destinado exclusivamente a vivienda familiar Se compone de una Planta de Sótano ocupada por un departamento; Planta Baja ocupada por dos departamentos y cinco estacionamientos; 1ra. Planta Alta ocupada por dos departamentos; y 2da. Planta Alta ocupada por un departamento.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

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.



CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas de sótano y superiores 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. 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, el portal, los pasillos, etc., son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario 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.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes, los elementos y partes del edificio que no tienen 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. Se deja constancia que la subestación eléctrica, el panel de medidores eléctricos y la caseta de vigilancia se encuentran ubicados en el acceso principal a los Bloques "BRISAS DEL MAR # 1 y # 2" de propiedad de los promotores, así mismo el abastecimiento de agua potable para cada departamento se lo hará mediante el uso de una bomba con su respectivo tanque de presión que se encuentra ubicado en el área común de la planta de sótano.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes exclusivos del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9.- 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 o 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, comodatarios, usufructuarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de uso sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda, con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- 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 demás 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 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 enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, 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 alcuotas. 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 los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidos por la ley, reglamento y ordenanzas.

CAPÍTULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- 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 departamento y estacionamiento representa porcentualmente con relación al edificio.

Los 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 con 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.

DEPARTAMENTO 101:	17,92
DEPARTAMENTO 201:	
- Departamento 201=	10,43
- Estacionamiento E-201=	1,04
TOTAL DEPARTAMENTO 201:	11,47
DEPARTAMENTO 202:	
- Departamento 202=	13,05
- Estacionamiento E-202=	4,26
TOTAL DEPARTAMENTO 201:	17,31
DEPARTAMENTO 301:	
- Departamento 301=	10,42
- Estacionamiento E-301=	0,96
TOTAL DEPARTAMENTO 301:	11,38
DEPARTAMENTO 302:	
- Departamento 302=	13,32
- Dormitorio y Lavand. (Dpto. 302)=	1,89
- Estacionamiento E-202=	0,96
TOTAL DEPARTAMENTO 302:	16,17
DEPARTAMENTO 401:	
- Departamento 401=	24,79
- Estacionamiento E-401=	0,96
TOTAL DEPARTAMENTO 301:	25,75
TOTAL GENERAL=	100,00

CAPÍTULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- 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 del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar 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 departamento 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 vecinos o la seguridad del edificio.
- e) Establecer en los departamentos, lo siguiente: Depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para departamentos de vivienda.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- i) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- j) Introducir y mantener todo tipo de animales en las aéreas comunales: piscina, área de piscina, áreas verdes, etc. Se exceptúa de esta prohibición, la tenencia exclusiva solo para los Copropietarios de un máximo de dos perros con un peso no superior a las 30 libras cada uno, y; cada perro deberá ser controlado por su dueño con su respectiva correa cuando se encuentre en tránsito desde o hacia el bien exclusivo del copropietario. Las mascotas no pueden hacer sus necesidades biológicas en ninguno de los bienes comunes del Condominio.

Los perros, de las características antes indicadas, son permitidos en los bienes exclusivos sin restricciones. Sin embargo los propietarios de los perros serán



-
- personalmente responsables por las molestias, daños o perjuicios causados por los perros.
- k) Utilizar los corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
 - l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del departamento en la puerta de entrada a tal departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número de identificación del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
 - m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
 - n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
 - o) 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.
 - p) 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.
 - q) Poner la basura en un lugar distinto de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
 - r) 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.
 - s) El arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
 - t) Usar el hall, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
 - u) Arrendar sus respectivos bienes exclusivos, por un plazo menor a los dos años, de acuerdo a lo que estipula el art. 28 de la Ley de Inquilinato; y, sin que previamente comuniquen y adjunten la hoja de vida del probable inquilino a la Administración para que la Asamblea apruebe o niegue tal arrendamiento mediante votación realizada de conformidad con lo dispuesto en el Art. 25 de este Reglamento Interno. Si la Asamblea no se pronunciase por escrito, en el plazo de 30 días contados a partir de la fecha en que se remitió la hoja de vida

del futuro inquilino a la Administración, se entenderá que el Contrato de Arrendamiento ha sido aprobado por dicho Organismo Colegiado.

- v) Vender o enajenar su bien exclusivo, sin que previamente el Copropietario entregue la hoja de vida del probable comprador al Administrador para que la Asamblea pueda oponerse a dicha compraventa, mediante resolución adoptada con el 75% de los votos asignados a las alícuotas de los Copropietarios del Edificio; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda convocatoria a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera. Este derecho de oposición de la Asamblea deberá ejercerse en un plazo máximo de 45 días contados a partir de la entrega de la hoja de vida del potencial Comprador al Administrador del Edificio. Caso contrario se entenderá que no hay oposición a la Compraventa.
- w) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.
- x) Utilizar el estacionamiento de los otros copropietarios sin la correspondiente autorización por escrito de los mismos; así como también estacionar vehículos en un lugar que obstaculice el libre tránsito en los bienes comunes.

CAPÍTULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 13.- 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 por escrito, por parte del Administrador, que será notificada a través de los correos electrónicos, que para el efecto los copropietarios deberán registrar en la Administración del edificio.
- b) Imposición de multa de hasta un Salario Mínimo Vital (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 El juez podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. La demanda 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. 14.- 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 o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea, en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un Juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo podrá ser ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. El copropietario deberá dar aviso al Administrador y al Director, mediante carta o correo electrónico, que va a impugnar ante un Juez el Acuerdo o la Resolución de la Asamblea. Dicho aviso deberá ser enviado al Administrador y al Director solo dentro de los diez días subsiguientes a la fecha del acuerdo o a la fecha de recepción de la notificación que se hiciera al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPÍTULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Son órganos de la administración del edificio: la Asamblea de Copropietarios, el Director y el Administrador.

Art. 17.- 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. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por un presidente ad-hoc designado de entre los copropietarios asistentes a la asamblea. El administrador será el secretario de la asamblea y a falta de este se nombrará uno ad-hoc.

Art. 19.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario; y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario las personas autorizadas para convocarlas.

La asamblea será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere por iniciativa propia; a petición del administrador o a petición de los copropietarios que representen por los menos el 30% del total de los votos del inmueble en propiedad horizontal. Transcurridos ocho días de solicitada al director la realización de la Asamblea, la podrán convocar directamente el administrador o los copropietarios que representen por lo menos el 40 % del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, haciéndose constar expresamente la negativa del director para convocarla.

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.

Art. 20 ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal y podrán tratar cualquier tema.

Art. 21.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de las alícuotas del edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, esta 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 porcentajes de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal y en este Reglamento.

Art. 22. 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 y enviada por correo electrónico o por cualquier otro medio. Los documentos que acrediten las representaciones, se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.



Art. 23.- 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. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota), en relación del edificio.

Art. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- QUORUM ESPECIALES.- Se requerirá de por lo menos las dos terceras partes de los votos asignados a las alícuotas de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno o para la elaboración de uno nuevo; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera.

Las decisiones sobre aumentos de edificación y modificación de las estructuras requieren de la aprobación del 75 % de los votos asignados a las alícuotas de los copropietarios; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera. Adicionalmente se deberán constar con los informes técnicos y la correspondiente autorización Municipal.

Las decisiones sobre modificación de la fachada del edificio requieren de la aprobación del 60 % de los votos asignados a las alícuotas de los copropietarios; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera. Adicionalmente se deberán constar con los informes técnicos y la correspondiente autorización Municipal.

Las decisiones sobre otro tipo de mejoras requieren de la aprobación de las dos terceras partes de los asistentes a la asamblea en que se tome la respectiva resolución. Las decisiones sobre reparaciones se tomarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 25 de este Reglamento Interno.

Las decisiones de la Asamblea podrán ser cambiadas o dejadas sin efecto con el mismo quórum que fue necesario para implementarlas.

Art. 27.- 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 edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.

- c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- d) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar las reformas para que surtan efectos legales.
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- g) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) Regular el uso de la piscina, áreas verdes y áreas adyacentes a la piscina para beneficio de los copropietarios.

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 8

DEL DIRECTOR, DEL ADMINISTRADOR, Y DEL SECRETARIO.

Art. 28.- DEL DIRECTOR.- El Director será nombrado por la asamblea de copropietarios, durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido.

Art. 29.- Para ser director se requiere ser copropietario del edificio. El cargo será desempeñado en forma honorífica.

En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, la Asamblea designará a su reemplazo temporal o definitivo según sea el caso.



Art. 30.- Son atribuciones del Director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 31.- 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.

Art. 32.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio “Brisas del Mar” Bloque # 2 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.
- 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 moratorias 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 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 "Brisas del Mar" Bloque # 2, 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.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos 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.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Súper vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y súper vigilar 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 celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.



Art. 33.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El Administrador hará las veces de Secretario de la Asamblea. En caso de ausencia del Administrador o de considerarlo necesario; la Asamblea podrá designar un secretario ad-hoc. Las funciones del Secretario son asistir a las asambleas generales y elaborar y suscribir las actas de las mismas.

CAPÍTULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 34.- 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 50% de los asistentes.

La Constitución, Leyes, Reglamentos y Ordenanzas vigentes a la fecha en la República del Ecuador, prevalecen sobre cualquier disposición constante en el Presente Reglamento Interno.

RAZON: Certifico que el presente Reglamento Interno del Edificio "Brisas del Mar", Bloque # 2, fue aprobado en la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios celebrada el doce de Junio del 2014 en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador.



AB. CARMEN DELGADO ALCIVAR
SECRETARIA DE LA ASAMBLEA

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO "BRISAS DEL MAR" BLOQUE # 2, CELEBRADA EL 12 DE JUNIO DEL 2014.

En la ciudad de Manta, siendo las 14h00, del día Jueves doce de Junio del 2014, los Señores Copropietarios del Edificio "Brisas del Mar", Bloque # 2, ubicado en la calle 30 y Avenida Flavio Reyes de la Parroquia y Cantón Manta, según convocatoria enviada por la Ab. Carmen Delgado Alcívar el 31 de Mayo del 2014, se reúnen en Asamblea General Extraordinaria; para tratar varios puntos importantes de acuerdo al siguiente orden del día:

1.- Reforma al Reglamento Interno del Edificio Brisas del Mar, Bloque dos. (Se adjuntó proyecto a ser considerado y aprobado).

2.- Puntos Varios

El Arquitecto Jimmy Molina, en calidad de Director del Condominio Brisas del Mar, Bloque dos, da las gracias a los presentes por la asistencia y verifica que se encuentra presente el cien por ciento de los copropietarios y/o sus representantes del Edificio Brisas del Mar, Bloque # 2, según se detalla a continuación:

A.- Arq. Jimmy Molina Calderero, en representación de Kleenest Labs. C.A. propietaria de los departamentos 101 con una alícuota de derechos y obligaciones del 17,92%; del departamento 202 con una cuota de alícuota del 13,05%, y; del estacionamiento E-202 con una alícuota del 4,26%.

B.- Sra. Dolores María Acebo Escobar, en representación de su hermana Carmen Acebo Escobar, propietaria del apartamento No.302, con una alícuota de derechos y obligaciones del 13,32%, del dormitorio y lavandería del departamento número 302 con una cuota de alícuota 1,89% y del estacionamiento E-302 con una cuota de alícuota del 0,96%.

C.- El Ab. Leonel Baquerizo Luque en representación de los siguientes copropietarios:

C.1.- Randall Potvin y Priscilla Glidden, propietarios del departamento 401 con una cuota de alícuota del 24,79% y del estacionamiento E-401 con una cuota de alícuota del 0,96%.

C.2.- Michael Strembitsky y Ángela Strembitsky, propietarios del departamento 201 con una cuota de alícuota del 10,43% y del estacionamiento E-104 con una cuota de alícuota del 1,04%.



C.3.- Patrick McGann, propietario del departamento 301 con una cuota de alícuota del 10.42% y del estacionamiento E-301 con una cuota de alícuota del 0,96%.

El Arq. Jimmy Molina declara oficialmente instalada la Asamblea General Extraordinaria y solicita a la misma que se elija al Secretario de este organismo colegiado. La Señora Dolores Acebo de Guttinger, propone a la Ab. Carmen María Delgado Alcivar, para el cargo de Secretario de la Asamblea, lo cual es aprobado por unanimidad.

El Director solicita a la Secretaria que reciba los documentos que justifican la representación de los copropietarios del Edificio Brisas del Mar, Bloque número dos, para que sean adjuntados como documentos habilitantes.

El Director pone a consideración de la Asamblea la aprobación del siguiente Reglamento Interno:

**REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO
"BRISAS DEL MAR"
BLOQUE # 2**

**CAPITULO 1
DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Art. 1.- El Edificio "Brisas del Mar" Bloque # 2 actualmente se encuentra construido y se está procediendo a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Edificio "Brisas del Mar" Bloque # 2 se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos de cada planta; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

**CAPITULO 2
DEL EDIFICIO**

Art. 3.- El Edificio "Brisas del Mar" Bloque # 2 se encuentra ubicado en la calle 30 y Avenida Flavio Reyes de la parroquia urbana Manta del Cantón Manta y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

"Brisas del Mar" Bloque # 2 es un edificio destinado exclusivamente a vivienda familiar. Se compone de una Planta de Sótano ocupada por un departamento; Planta Baja ocupada por dos departamentos y cinco estacionamientos; 1ra. Planta Alta ocupada por dos

departamentos; y 2da. Planta Alta ocupada por un departamento.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

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.

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas de sótano y superiores 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. 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, el portal, los pasillos, etc., son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario 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.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes, los elementos y partes del edificio que no tienen 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. Se deja constancia que la subestación eléctrica, el panel de medidores eléctricos y la caseta de vigilancia se encuentran ubicados en el acceso principal a los Bloques "BRISAS DEL MAR # 1 y # 2" de propiedad de los promotores, así mismo el abastecimiento de agua potable para cada departamento se lo hará mediante el uso de una bomba con su respectivo tanque de presión que se encuentra ubicado en el área común de la planta de sótano.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes exclusivos del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9.- 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 o 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, comodatarios, usufructuarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- *Son derechos y obligaciones de los copropietarios:*

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;*
- b) Ejercer su derecho de uso sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda, con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;*
- 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 demás 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 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 enajenación, 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 los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidos por la ley, reglamento y ordenanzas.

CAPÍTULO 4
DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- 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 departamento y estacionamiento representa porcentualmente con relación al edificio.

Los 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 con 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.

DEPARTAMENTO 101:	17,92
-------------------	-------

DEPARTAMENTO 201:	
- Departamento 201=	10,43
- Estacionamiento E-201=	1,04
TOTAL DEPARTAMENTO 201:	11,47

DEPARTAMENTO 202:	
- Departamento 202=	13,05
- Estacionamiento E-202=	4,26
TOTAL DEPARTAMENTO 201:	17,31

DEPARTAMENTO 301:	
- Departamento 301=	10,42
- Estacionamiento E-301=	0,96
TOTAL DEPARTAMENTO 301:	11,38



<i>DEPARTAMENTO 302:</i>	
- Departamento 302=	13,32
- Dormitorio y Lavand. (Dpto. 302)=	1,89
- Estacionamiento E-202=	0,96
<hr/>	
<i>TOTAL DEPARTAMENTO 302:</i>	16,17

<i>DEPARTAMENTO 401:</i>	
- Departamento 401=	24,79
- Estacionamiento E-401=	0,96
<hr/>	
<i>TOTAL DEPARTAMENTO 301:</i>	25,75

<i>TOTAL GENERAL=</i>	100,00
-----------------------	--------

CAPÍTULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- 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 del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar 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 departamento 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 vecinos o la seguridad del edificio.*
- e) Establecer en los departamentos, lo siguiente: Depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para departamentos de vivienda.*

- f) *Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.*
- g) *Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.*
- h) *Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.*
- i) *Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.*
- j) *Introducir y mantener todo tipo de animales en las aéreas comunales: piscina, área de piscina, áreas verdes, etc. Se exceptúa de esta prohibición, la tenencia exclusiva solo para los Copropietarios de un máximo de dos perros con un peso no superior a las 30 libras cada uno, y; cada perro deberá ser controlado por su dueño con su respectiva correa cuando se encuentre en tránsito desde o hacia el bien exclusivo del copropietario. Las mascotas no pueden hacer sus necesidades biológicas en ninguno de los bienes comunes del Condominio.*
Los perros, de las características antes indicadas, son permitidos en los bienes exclusivos sin restricciones. Sin embargo los propietarios de los perros serán personalmente responsables por las molestias, daños o perjuicios causados por los perros.
- k) *Utilizar los corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.*
- l) *Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del departamento en la puerta de entrada a tal departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número de identificación del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.*
- m) *Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.*
- n) *Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.*
- o) *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.*
- p) *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.*
- q) *Poner la basura en un lugar distinto de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.*



- r) *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.*
- s) *El arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.*
- t) *Usar el hall, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.*
- u) *Arrendar sus respectivos bienes exclusivos, por un plazo menor a los dos años, de acuerdo a lo que estipula el art. 28 de la Ley de Inquilinato; y, sin que previamente comuniquen y adjunten la hoja de vida del probable inquilino a la Administración para que la Asamblea apruebe o niegue tal arrendamiento mediante votación realizada de conformidad con lo dispuesto en el Art. 25 de este Reglamento Interno. Si la Asamblea no se pronunciase por escrito, en el plazo de 30 días contados a partir de la fecha en que se remitió la hoja de vida del futuro inquilino a la Administración, se entenderá que el Contrato de Arrendamiento ha sido aprobado por dicho Organismo Colegiado.*
- v) *Vender o enajenar su bien exclusivo, sin que previamente el Copropietario entregue la hoja de vida del probable comprador al Administrador para que la Asamblea pueda oponerse a dicha compraventa, mediante resolución adoptada con el 75% de los votos asignados a las alícuotas de los Copropietarios del Edificio; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda convocatoria a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera. Este derecho de oposición de la Asamblea deberá ejercerse en un plazo máximo de 45 días contados a partir de la entrega de la hoja de vida del potencial Comprador al Administrador del Edificio. Caso contrario se entenderá que no hay oposición a la Compraventa.*
- w) *Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.*
- x) *Utilizar el estacionamiento de los otros copropietarios sin la correspondiente autorización por escrito de los mismos; así como también estacionar vehículos en un lugar que obstaculice el libre tránsito en los bienes comunes.*

CAPÍTULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 13.- 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 por escrito, por parte del Administrador, que será notificada a través de los correos electrónicos, que para el efecto los copropietarios deberán registrar en la Administración del edificio.
- b) Imposición de multa de hasta un Salario Mínimo Vital (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 El juez podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. La demanda 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. 14.- 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 o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea, en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un Juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo podrá ser ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. El copropietario deberá dar aviso al Administrador y al Director, mediante carta o correo electrónico, que va a impugnar ante un Juez el Acuerdo o la Resolución de la Asamblea. Dicho aviso deberá ser enviado al Administrador y al Director solo dentro de los diez días subsiguientes a la fecha del acuerdo o a la fecha de recepción de la notificación que se hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.



CAPÍTULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Son órganos de la administración del edificio: la Asamblea de Copropietarios, el Director y el Administrador.

Art. 17.- 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. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por un presidente ad-hoc designado de entre los copropietarios asistentes a la asamblea. El administrador será el secretario de la asamblea y a falta de este se nombrará uno ad-hoc.

Art. 19.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario; y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario las personas autorizadas para convocarlas.

La asamblea será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere por iniciativa propia; a petición del administrador o a petición de los copropietarios que representen por los menos el 30% del total de los votos del inmueble en propiedad horizontal. Transcurridos ocho días de solicitada al director la realización de la Asamblea, la podrán convocar directamente el administrador o los copropietarios que representen por lo menos el 40 % del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, haciéndose constar expresamente la negativa del director para convocarla.

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.

Art. 20 ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal y podrán tratar cualquier tema.

Art. 21.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de las alicuotas del edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, esta 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 porcentajes 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 la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal y en este Reglamento.

Art. 22. 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 y enviada por correo electrónico o por cualquier otro medio. Los documentos que acrediten las representaciones, se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 23.- 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. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota), en relación del edificio.

Art. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- QUORUM ESPECIALES.- Se requerirá de por lo menos las dos terceras partes de los votos asignados a las alícuotas de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno o para la elaboración de uno nuevo; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera.

Las decisiones sobre aumentos de edificación y modificación de las estructuras requieren de la aprobación del 75 % de los votos asignados a las alícuotas de los copropietarios; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera. Adicionalmente se deberán constar con los informes técnicos y la correspondiente autorización Municipal.

Las decisiones sobre modificación de la fachada del edificio requieren de la aprobación del 60 % de los votos asignados a las alícuotas de los copropietarios; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera. Adicionalmente se deberán constar con los informes técnicos y la correspondiente autorización Municipal.

Las decisiones sobre otro tipo de mejoras requieren de la aprobación de las dos terceras partes de los asistentes a la asamblea en que se tome la respectiva resolución. Las decisiones sobre reparaciones se tomarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 25 de este Reglamento Interno.

Las decisiones de la Asamblea podrán ser cambiadas o dejadas sin efecto con el mismo quórum que fue necesario para implementarlas.

Art. 27.- 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 edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.



- c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- d) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar las reformas para que surtan efectos legales.
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- g) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) Regular el uso de la piscina, áreas verdes y áreas adyacentes a la piscina para beneficio de los copropietarios.

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 8

DEL DIRECTOR, DEL ADMINISTRADOR, Y DEL SECRETARIO.

Art. 28.- DEL DIRECTOR.- El Director será nombrado por la asamblea de copropietarios, durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido.

Art. 29.- Para ser director se requiere ser copropietario del edificio. El cargo será desempeñado en forma honorífica.

En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Director, la Asamblea designará a su reemplazo temporal o definitivo según sea el caso.

Art. 30.- Son atribuciones del Director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.

- b) *Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.*
- c) *Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.*

Art. 31.- 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.*

Art. 32.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) *Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "Brisas del Mar" Bloque # 2 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.*
- 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 moratorias 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 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 "Brisas del Mar" Bloque # 2, 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.*
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos 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.*
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.*
- s) Súper vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.*
- t) Controlar y súper vigilar 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 celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.*
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.*

Art. 33.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- *El Administrador hará las veces de Secretario de la Asamblea. En caso de ausencia del Administrador o de considerarlo necesario; la Asamblea podrá designar un secretario ad-hoc. Las funciones del Secretario son asistir a las asambleas generales y elaborar y suscribir las actas de las mismas.*

CAPÍTULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 34.- 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 50% de los asistentes.

La Constitución, Leyes, Reglamentos y Ordenanzas vigentes a la fecha en la República del Ecuador, prevalecen sobre cualquier disposición constante en el Presente Reglamento Interno.

Todos los presentes aprueban por unanimidad el nuevo Reglamento Interno y autorizan a la Ab. Carmen Delgado Alcivar para que realice todos los trámites pertinentes, antes los organismos competentes, para la plena vigencia del mismo.

2.- Puntos varios:

El Arq. Jimmy Molina toma la palabra y propone que una vez aprobado el nuevo Reglamento Interno, queda sin efecto el Reglamento Interno anterior del Edificio Brisas del Mar, Bloque # 2 que consta en la escritura pública de constitución de propiedad horizontal del Edificio denominado "Brisas del Mar", Bloque # 2, otorgada el 13 de Abril del 2005 ante la Notaria Primera del Cantón Manta é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta bajo el número 9 del Registro de Propiedad Horizontal y anotada en el repertorio general numero 2.098 el dos de Mayo del 2005, lo cual es aprobado por unanimidad por todos los asistentes.

No existiendo otros puntos a tratarse, se declara un receso para la elaboración del acta de la Asamblea. Concluido que fue el receso se leyó el texto del Acta de esta Asamblea Extraordinaria; el mismo que fue aprobado en forma unánime por todos los presentes. Para constancia firman el Director, Secretaria y los asistentes.

Arq. Jimmy Danton Molina C.
Director del Condominio
C.c.130039531-4

Ab. Carmen Delgado Alcivar
Secretaria de la Asamblea

Ab. Leonel Baquerizo Luque
Asistente a la Asamblea
C.c. 090892654-6

Sra. Dolores Acebo Escobar
Asistente a la Asamblea
C.c.1303855043-0



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ESPACIO EN BLANCO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ESPACIO EN BLANCO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO BRISAS DEL MAR, BLOQUE NUMERO DOS.

Se convoca a todos los copropietarios del EDIFICIO BRISAS DEL MAR, BLOQUE NUMERO DOS, a la celebración de la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA que se llevará a efecto el día 12 de junio del 2014 a las 14H00, en el Área Comunal del Edificio (cerca de piscina), para tratar el siguiente orden del día:

1.- Reforma al Reglamento Interno del Edificio Brisas del Mar, Bloque dos. (Adjunto proyecto a ser considerado y aprobado).

2.- Puntos Varios

Nota.- En el evento de no poder asistir se puede hacer representar mediante poder notarial, o por medio de carta cursada al Director, como lo estipula el artículo veintidós del Reglamento Interno de Copropiedad.

Atentamente,


AB. CARMEN DELGADO A.
ADMINISTRADORA

Manta, Mayo 31 del 2014



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDENCIACION

CECULA DE CIUDADANIA No. 130039531-4

MOLINA CALDERERO JIMMY DANTON
GUAYAS/GUAYAQUIL/ROCAFUERTE

19 FEBRERO 1945

FECHA DE NACIMIENTO 001- 0468 01401 M

GUAYAS/ GUAYAQUIL ACT SEXO

CARBO /CONCEPCION/ 1945



Jimmy Molina
MOLINA DANTON CEDULADO

ECUATORIANA***** V4344V4442

SOLTERO

SUPERIOR ARQUITECTO

VICTOR MOLINA

AURORA CALDERERO

MANTA

10/12/2010

10/12/2022

REN 3441889



PLUGAR DERECHO

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

066

066 - 0274

1300395314

NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
MOLINA CALDERERO JIMMY DANTON

MANABI CIRCUNSCRIPCION 1
PROVINCIA MANTA
MANTA PARROQUIA 1
CANTON ZONA

1.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ESPACIO EN BLANCO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ESPACIO EN BLANCO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

FUNCIÓN JUDICIAL DEL ECUADOR
CONSEJO DE LA JUDICATURA
FORO DE ABOGADOS

Ab. BAQUERIZO LUQUE LEONEL ENRIQUE

Matrícula No: 09-1991-113
Cédula No: 0908926546
Fecha de inscripción: 16/01/2014
Matrícula anterior: 6677 CAG
Tipo de sangre: A+

Firma



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CALIFICACION

CIUDADANIA 130527154-4
 DELGADO ALCIVAR CARMEN MARIA
 MANABI/BOLIVAR/CALCETA
 21 ENERO 1967
 002- 0135 00195 F
 MANABI/ BOLIVAR
 CALCETA 1967




ECUATORIANA***** V234313222
 SOLTERO
 SUPERIOR PROFES. 2DA. ENSEÑANZA
 JUAN DELGADO ALMEIDA
 FLERIDA ALCIVAR TALLEDO
 MANTA 09/02/2011
 09/02/2023
 REN 3593777



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

030
 030 - 0263 1305271544
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
DELGADO ALCIVAR CARMEN MARIA

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	MANTA	
MANTA	PARROQUIA	1
CANTÓN	ZONA	


 I.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

CARTA PODER



New York, June 10 del 2014

Señor Arquitecto
JIMMY MOLINA CALDERERO
Director Condominio "Brisas del Mar" Bloque # 2
Manta

De mis consideraciones:

Por el presente instrumento, **YO, CARMEN DOLORES ACEBO ESCOBAR**, con cédula de ciudadanía # 130086757-7 y en calidad de copropietaria del Departamento # 302 del Condominio Brisas del Mar, Bloque # 2, confiero la presente carta poder a favor de mi hermana, **SRA. DOLORES MARIA ACEBO ESCOBAR** con cédula de ciudadanía # 130385043-0, para que en mi nombre y representación pueda participar con voz y voto en todas las actuaciones de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Condominio Brisas del Mar, Bloque # 2, convocada para el día jueves 12 de Junio del 2014, a las 14h00.

Atentamente,

Carmen Michael

CARMEN DOLORES ACEBO ESCOBAR

C.c. 130086757-7



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ESPACIO EN BLANCO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ESPACIO EN BLANCO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



CIUDADANIA 130086757-7
ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO
MANABI/MONTECRISTI/MONTECRISTI
30 OCTUBRE 1942
001- 0025 00077
MANABI/ MONTECRISTI
MONTECRISTI 1942

Carmen Medel



ECUATORIANA***** A1343A1222
CASADO FRANK XAVIER MICHEL
SECUNDARIA SECRETARIA
HELEODORO ACEBO
YARA ESCOBAR
MANTA 03/03/2004
03/03/2016

1256164



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Nuevo Responder
Buscar en el correo elec

Eliminar Archivar Correo no deseado

Limpiar



Carpetas

Entrada 2799

Correo no deseado 3

Borradores 252

Enviados

Eliminados

COMPAÑEROS

NOTARIAL REGISTRAL

[Nueva carpeta](#)



Carmen Delgado Alcivar 9:04

Para: Carmen Delgado Alcivar

2 datos adjuntos (total 1689,7 kB)

Outlook

carta poder .pdf



[Ver presentación \(1\)](#) [Descargar todo como zip](#)

To: carmendelgadoalcivar@hotmail.com

Subject: Pedido de Sra. Lola

From: caramparo@cs.com

Date: Tue, 10 Jun 2014 09:33:57 -0400

Le estoy enviando el document que me ha pedido. Por favor envieme u
lo reciba.

Muchas gracias por adelantado

Carmen Amparo



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

2014	13	08	03	D0783
------	----	----	----	-------

ACTA DE DILIGENCIA NOTARIAL: De conformidad a lo dispuesto en el Artículo dieciocho (18) número cinco (5) de la Ley Notarial, **CERTIFICO:** el documento que antecede constante en físico de **DOS HOJAS**, que fue enviado del correo electrónico de caramparo@cs.com, a la dirección de correo electrónico: carmendelgadoalcivar@hotmail.com, de fecha 10 de Junio de 2014, por mí la Notaria.- Manta, 13 de Junio de 2014.- **Doy Fe.-**


Ab. Martha Inés Ganchozo Moneayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

CARTA PODER

Michael and Angela Strembitsky
2936 S Kihei Rd Unit 303
Kihei, HI 96753

June 10, 2014

JIMMY MOLINA CALDERERO
Director Condominio "Brisas del Mar" Bloque # 2.
Manta.-

De mis consideraciones;

En esta fecha y con plena facultad para delegar autorizo al Abogado Leonel Baquerizo Luque, con cedula de ciudadanía # 0908926546 para representarme con voz y voto en todas las actuaciones de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Condominio Brisas del Mar, Bloque # 2, convocada para el día jueves 12 de Junio del 2014, a las 14h00; o en la que se celebre en su reemplazo si aquella no pudiere efectuarse por falta de quórum o por defectos en su convocatoria.

En el ejercicio de su mandato, el Abogado Leonel Baquerizo Luque, podrá hacer uso en la Asamblea de todos los derechos que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento a la Ley y el Reglamento Interno del Condominio Brisas del Mar Bloque # 2, me corresponden en mi carácter de copropietario. Otorgo la presente carta poder por el total de las alicuotas que me corresponden.

Esta carta poder deja sin efecto cualquier otro documento de representación de mis derechos de copropietario, que con fecha anterior a la de hoy, hubiere sido otorgado a persona distinta del Abogado Leonel Baquerizo Luque.

Muy Atentamente;


Michael A. G. Strembitsky
Passport Number: JX479077


Angela M. Strembitsky
Passport Number: JX481587



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



ACTA DE DILIGENCIA NOTARIA

RAZÓN: De conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 número 5) de la Ley Notarial vigente, certifico el documento que antecede constante en físico de **UNA FOJA**, que fue enviado del correo electrónico de: strembitsky@yahoo.com, a la dirección de correo electrónico: leonel@baquerizoluque.com, en este día 10 de Junio de 2014, por mí la Notaria.- Guayaquil, 10 de Junio de 2014.- **Doy fe.-**

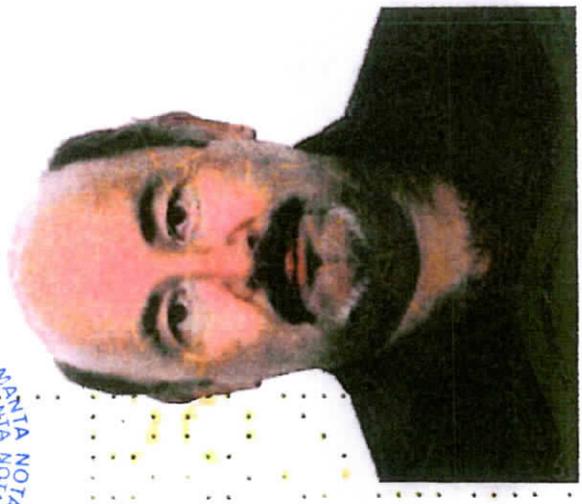
Ab. María Tatiana García Plaza
NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

CANADA



Type/Type Issuing Country/Pays émetteur Passport No./N° de passeport
P **CAN** **JX479077**

Surname/Nom
STREMBITSKY

Given names/Prénoms
MICHAEL ANDREW GEORGE

Nationality/Nationalité
CANADIAN / CANADIENNE

Date of birth/Date de naissance
19 JUNE / JUIN 61

Sex/Sexe Place of birth/Lieu de naissance
M **EDMONTON CAN**

Date of issue/Date de délivrance Issuing Authority/Autorité de délivrance
25 MAY / MAI 10 DUBAI

Date of expiry/Date d'expiration
25 MAY / MAI 15 *M. Strembitsky*

P<CANSTREMBITSKY<<MICHAEL<ANDREW<GEORGE<<<<<<

JX479077<2CAN6106199M1505258<<<<<<<<<<<<<<<<<02

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

CARTA PODER

Medford, Massachusetts, USA

11 June, 2014

Señor Arquitecto

JIMMY MOLINA CALDERERO

Director Condominio "Brisas del Mar" Bloque # 2.

Manta.-

De mis consideraciones;

En esta fecha y con plena facultad para delegar autorizo al Abogado Leonel Baquerizo Luque, con cedula de ciudadanía # 0908926546 para representarme con voz y voto en todas las actuaciones de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Condominio Brisas del Mar, Bloque # 2, convocada para el día jueves 12 de Junio del 2014, a las 14h00; o en la que se celebre en su reemplazo si aquella no pudiere efectuarse por falta de quórum o por defectos en su convocatoria.

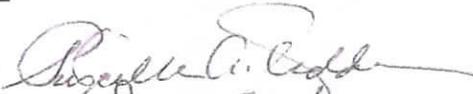
En el ejercicio de su mandato, el Abogado Leonel Baquerizo Luque, podrá hacer uso en la Asamblea de todos los derechos que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento a la Ley y el Reglamento Interno del Condominio Brisas del Mar Bloque # 2, me corresponden en mi carácter de copropietario. Otorgo la presente carta poder por el total de las alícuotas que me corresponden.

Esta carta poder deja sin efecto cualquier otro documento de representación de mis derechos de copropietario, que con fecha anterior a la de hoy, hubiere sido otorgado a persona distinta del Abogado Leonel Baquerizo Luque.

Muy Atentamente;


X Priscilla A. Glidden P.D. P.M.P. ✓

Full name: Priscilla A. Glidden
Passport number: 104651625


11 June 2014



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

CANTÓN GUAYAS

ACTA DE DILIGENCIA NOTARIA

RAZÓN: De conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 número 5) de la Ley Notarial vigente, certifico el documento que antecede constante en físico de **UNA FOJA**, que fue enviado del correo electrónico de: PGLIDDEN@bentley.edu a la dirección de correo electrónico: leonel@baquerizoluque.com, en este día 11 de Junio de 2014, por mí la Notaria.- Guayaquil, 11 de Junio de 2014.- **Doy fe.-**

Ab. María Tatiana García Plaza
NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

CARTA PODER

Medford, MA 02155 ,United States

Señor Arquitecto

JIMMY MOLINA CALDERERO

Director Condominio "Brisas del Mar" Bloque # 2.

Manta.-

De mis consideraciones;

En esta fecha y con plena facultad para delegar autorizo al Abogado Leonel Baquerizo Luque, con cedula de ciudadanía # 0908926546 para representarme con voz y voto en todas las actuaciones de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Condominio Brisas del Mar, Bloque # 2, convocada para el día jueves 12 de Junio del 2014, a las 14h00; o en la que se celebre en su reemplazo si aquella no pudiere efectuarse por falta de quórum o por defectos en su convocatoria.

En el ejercicio de su mandato, el Abogado Leonel Baquerizo Luque, podrá hacer uso en la Asamblea de todos los derechos que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento a la Ley y el Reglamento Interno del Condominio Brisas del Mar Bloque # 2, me corresponden en mi carácter de copropietario. Otorgo la presente carta poder por el total de las alícuotas que me corresponden.

Esta carta poder deja sin efecto cualquier otro documento de representación de mis derechos de copropietario, que con fecha anterior a la de hoy, hubiere sido otorgado a persona distinta del Abogado Leonel Baquerizo Luque.

Muy Atentamente;



Signature

Randall Gerard Potvin

Passport number: 443327367

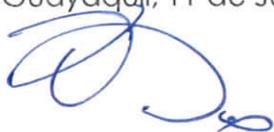


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ESPACIO EN BLANCO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ESPACIO EN BLANCO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ACTA DE DILIGENCIA NOTARIA

RAZÓN: De conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 número 5) de la Ley Notarial vigente, certifico el documento que antecede constante en físico de **UNA FOJA**, que fue enviado del correo electrónico de: randy_potvin@sitgroup.net, a la dirección de correo electrónico: leonel@baquerizoluque.com, en este día 11 de Junio de 2014, por mí la Notaria.- Guayaquil, 11 de Junio de 2014.- **Doy fe.-**



Ab. María Tatiana García Plaza
NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ESPACIO EN BLANCO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ESPACIO EN BLANCO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ACTA DE DILIGENCIA NOTARIA

RAZÓN: De conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 número 5) de la Ley Notarial vigente, certifico el documento que antecede constante en físico de **UNA FOJA**, que fue enviado del correo electrónico de: cbjasperjack@gmail.com, a la dirección de correo electrónico: leonel@baquerizoluque.com, en este día 11 de Junio de 2014, por mí la Notaria.- Guayaquil, 11 de Junio de 2014.- **Doy fe.-**



Ab. María Tatiana García Plaza
NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ESPACIO EN BLANCO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ESPACIO EN BLANCO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SE PROTOCOLIZO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA SEPTIMA COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU PROTOCOLIZACION. EL NOTARIO (39 FOJAS, ESCRITURA No. 4002/2014).-




Ab. Jorge Guanoluisa G.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador