

“REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO DEL EDIFICIO “TORRE MARIANA”

CAPITULO 1

DE LOS FUNDAMENTOS

ART. 1.- El presente Reglamento se fundamenta en la Ley de Propiedad horizontal y en su Reglamento y en el Art. 915 del Código Civil

ART. 2 El presente Reglamento constituye, por su naturaleza, un conjunto de normas de carácter obligatorio para todos los copropietarios, arrendatarios, usuarios y ocupantes de los varios departamentos, dependencias, zonas comunales, piscina, parqueaderos y demás partes que conforman el Edificio “Torre Mañana”.

ART. 3.- Igual obligatoriedad se considera para terceras personas que adquieran, por cualquier título, los departamentos y dependencias del Edificio “Torre Mariana”, quienes, además, automáticamente conforman el conjunto de copropietarios y se sujetan a todas las disposiciones legales y reglamentarias existentes sobre bienes en copropiedad o propiedad horizontal.

Para el cumplimiento de esta disposición, en los contratos por medio de los cuales se transfiera el dominio, uso o posesión de cualesquiera de los departamentos o dependencias del mencionado Edificio, se incorporarán a ellos, como documentos habilitantes, tanto la Declaratoria de Propiedad Horizontal, y su Reglamento, así como éste Reglamento.

CAPITULO II

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS

ART. 4.- Todo copropietario a cuyo nombre conste el dominio o posesión de los departamentos o dependencias del edificio, o las personas que los representen o hagan sus veces, por cualquier título, están obligados a pagar el valor del condominio, determinado por el Directorio, en relación con la alícuota correspondiente. Este pago deberá ser hecho por anticipado, en los cinco primeros días de cada mes.

Cualquier pago realizado con posterioridad al quinto día, causará los respectivos intereses comerciales.

ART. 5.- Si un copropietario o las personas que lo representen o hagan sus veces, por cualquier título dejaren de pagar las cuotas de condominio por más de tres mensualidades seguidas, serán ,sancionados’ con una multa equivalente al doble de una mensualidad y si persistiere el incumplimiento por seis meses más, se procederá a la suspensión de los servicios que correspondan a su departamento, sin perjuicio de las acciones establecidas en los Arts. 2014 y 2018 del Código Civil y 13 y 15 de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

ART. 6.- Las facturas correspondientes al servicio eléctrico serán canceladas por cada uno de los copropietarios en base a los valores determinados en su respectivo medidor.

Las facturas por servicio de agua potable serán canceladas por la Administración del Edificio si el flujo del agua fuese normal y provenga de las redes de agua potable instaladas en la ciudad; mas, si por cualquier causa, hubiese que requerir el servicio de tanqueros, los copropietarios que lo utilizaren, deberán pagar el valor de compra, en partes iguales.

ART. 7.- Los copropietarios de los distintos departamentos del Edificio podrán realizar adecuaciones en el interior de los mismos, sin necesidad de autorización del Directorio y siempre que tales adecuaciones no alteren su estructura ni causen perjuicios a los demás departamentos o dependencias comunales.

ART. 8.- Si las adecuaciones internas implicaren modificaciones estructurales o cambios en las instalaciones eléctricas, de agua o de cualquier otra naturaleza, deberán ser sometidas a consideración del Directorio del Condominio, quien pedirá el criterio técnico de la compañía constructora.

Las adecuaciones exteriores del Edificio, como su fachada o todas aquellas que incluyan servicios comunales o espacios de uso y propiedad común, deberán tener autorización expresa otorgada por una asamblea especial de copropietarios, a más de la aceptación de los constructores del Edificio.

ART. 9- Cualquier trabajo que se relacione con las obras a las que se refieren los dos artículos inmediatamente anteriores serán hechas en horas adecuadas del día, especialmente en los días sábados, domingos o días festivos, para no perturbar a los usuarios y habitantes del Edificio.

ART. 10.- Si por razón de estas obras se produjeran daños en cualquier parte del Edificio o en los

departamentos, el que ordenare o realizare tales obras está obligado a pagar, en forma exclusiva, el valor de los gastos que requiera la reparación de los daños.

Si la persona que ordenare o realizare las obras se negare a pagar los daños mencionados, el cobro se realizará por medio del Administrador del Edificio, previa presentación de los correspondientes comprobantes o facturas, sin perjuicio de la acción legal que corresponda.

CAPITULO III DEL USO, PRESTAMO O ARRENDAMIENTO

ART. 11... Para que un copropietario de en préstamo o en arrendamiento su departamento, deberá comunicar el particular al Directorio del Edificio, quien previo estudio de la correspondiente documentación, concederá o negará la respectiva autorización.

Cualquier acto que trate de burlar, esta obligación causará la inmediata prohibición de uso del departamento para lo cual el guardián o portero no permitirá el ingreso al Edificio de personas extrañas a los copropietarios titulares o sus familiares.

ART. 12.- Todos los actos que realizaren los usuarios o inquilinos ocasionales de los departamentos y, por ende, del Edificio, estarán sujetos a las normas establecidas en este Reglamento y la responsabilidad será atribuida al copropietario, incluidos los pagos correspondientes al condominio y a los servicios de agua potable, luz eléctrica y teléfono.

ART. 13.- El Directorio del Condominio está obligado a calificar y aceptar o rechazar la solicitud para préstamo o arrendamiento de los departamentos. Por lo tanto, no se aceptarán a inquilinos de notoria mala conducta, que tengan en su contra aumotivado por cualquier tipo de delito, prófugos de la justicia o que sean conocidos por sus actitudes violentas, inadecuadas y contrarias a las leyes, buenas costumbres y al orden público.

Asimismo, no se aceptarán inquilinos cuyo número exceda de cuatro personas por cada dormitorio del respectivo departamento.

CAPITULO IV DE LAS AREAS SOCIALES Y COMUNALES

ART. 14.- Son áreas sociales y comunales del Edificio, la piscina y la terraza existente en la parte superior del último piso.

ART. 15.- La piscina sirve para el uso exclusivo de los copropietarios y sus familiares, así como de los invitados e inquilinos que hayan sido 'calificados y cumplan con las normas del presente Reglamento.

Queda terminantemente prohibido el uso de la piscina por personas que no tengan vínculo alguno con las calidades que quedan indicadas.

ART. 16.- Ninguna persona podrá bañarse en la piscina sin antes ducharse, para eliminar detritos corporales, cremas, aceites, ungüentos, arena, etc., con el objeto de proteger el estado y sanidad del agua.

ART. 17.- Ningún propietario podrá invitar al Edificio o a la utilización de la piscina y áreas comunales a más de cuatro personas al día, quienes para ingresar deberán tener la correspondiente tarjeta de acceso, entregada por el Administrador del Edificio.

ART. 18.- Queda terminantemente prohibido el uso de la piscina al personal de servicio tanto del condominio como de los departamentos respectivos.

ART. 19.- La terraza podrá ser utilizada para actos comunales organizados por el Directorio o la Administración del Edificio o por acuerdo de los propietarios.

Cuando tal uso lo hiciere uno de los copropietarios, deberá requerir la correspondiente autorización de la Administración, con el objeto de evitar molestias, de toda naturaleza, a los demás copropietarios.

CAPITULO IV DE LOS PARQUEADEROS Y ASCENSOR

ART. 20.- Corresponde a cada departamento un parqueadero, cuya identificación consta en el respectivo contrato de adjudicación de alícuotas, celebrado con los constructores del Edificio. ART. 21.- Ningún copropietario puede ocupar el parqueadero que corresponda a otro, aún cuando se encontrare vacío. Igualmente ningún copropietario podrá introducir al parqueadero más de un vehículo, particular que deberá ser cumplido, incluso, por invitados e inquilinos.

ART. 22.- Está: prohibido a los copropietarios, visitantes o inquilinos, hacer uso de los halls o vestíbulos o de las áreas comunales en menesteres extraños a su naturaleza. Es prohibido, sobre todo, el consumo de bebidas o alimentos en esos lugares.

ART. 23.- El ascensor del Edificio deberá ser utilizado con cuidado, evitando, en todo momento, que niños o personas de cualquier edad lo usen para juegos o para acciones extrañas a su fin. ART. 24.- Queda terminantemente prohibido colgar o extender prendas de vestir de uso personal, alfombras, toallas, etc., en las ventanas o balcones del condominio, así como en las áreas de servicio comunal.

CAPITULO VI DE LAS SANCIONES

ART. 25.- El incumplimiento de cualesquiera de las disposiciones de este Reglamento, serán sancionadas de acuerdo con sus respectivas estipulaciones, por parte del Directorio del condominio, en base a los informes de la Administración.

ART. 26.- En caso de falta grave cometida por un copropietario, sus familiares, visitantes o inquilinos, la Asamblea General de Copropietarios podrá aplicar la sanción que a su juicio sea la más adecuada para el tipo de infracción o falta que se hubiese cometido.

CAPITULO VII DEL DIRECTORIO, ADMINISTRADOR Y GUARDIAN

ART. 27.- El Edificio elegirá, anualmente, un Directorio, el mismo que estará integrado por un Presidente, un Tesorero y dos Vocales, cuyas facultades serán determinadas por la Asamblea General de Copropietarios.

La representación legal del condominio la ejercerá el Presidente titular, sin que sus acciones o responsabilidades puedan exceder de las atribuciones conferidas por la Asamblea General de Copropietarios.

La representación legal del condominio la ejercerá el Presidente titular, sin que sus acciones o responsabilidades puedan exceder de las atribuciones conferidas por la Asamblea General de Copropietarios.

El Directorio podrá ser reelegido indefinidamente.

ART. 28.- El Edificio contará con un Administrador y un Guardián o Portero, designados por el Directorio del Condominio y cuyos emolumentos serán pagados con los fondos del condominio, previa la suscripción del correspondiente contrato.

El condominio, por lo tanto, cumplirá con todas las exigencias legales relacionadas con este personal.

ART. 29.- Las funciones del Administrador y del Guardián o Portero, serán determinadas por el Directorio del condominio, siendo la principal la de realizar todos los actos que sean necesarios para el funcionamiento del Edificio y sus dependencias, para la conservación, uso y goce de todas sus instalaciones tanto individuales como comunales, así como de la seguridad integral del mismo.

CAPITULO VIII DEL PRESUPUESTO

Art. 30.- El Directorio del condominio presentará a conocimiento de la Asamblea de Copropietarios, la proforma presupuestaria para el ejercicio anual correspondiente. La Asamblea se reuma, para este objeto, asimismo, anualmente, en la fecha que indique el Directorio.

ART. 31.- El Directorio y la Administración del Edificio presentarán, además, el correspondiente balance y las cuentas de sus respectivas administraciones, en base de lo cual se programará el nuevo presupuesto anual y el destino de los fondos, así como el señalamiento de las cuotas extraordinarias si las necesidades del Edificio lo requieren.

ART. 32.- En caso de que alguno de los condóminos vendiese su propiedad, el nuevo copropietario deberá sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, así como a las normas que tengan relación con este tipo de copropiedad.

CAPITULO IX DISPOSICIONES GENERALES

ART. 33.- La reforma del presente Reglamento podrá hacerse en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, convocada para el efecto, con la asistencia y el voto de la mitad más uno.

En lo demás se sujetará dichas reformas alas normas comunes existentes al respecto. Cualquier dificultad, discrepancia o divergencia que surja entre los copropietarios y el Administrador o sólo entre los primeros, será resuelto por el Directorio, cuyo fallo podrá ser apelado a la Asamblea General de Copropietarios.

El presente Reglamento fue aprobado y expedido por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Edificio “Torre Mañana”, llevada a cabo en la ciudad de Bahía de Caráquez, el veinte y dos de diciembre de mil novecientos noventa y cinco.”