



Nº 0126031

ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA  
MINISTERIO DE JUSTICIA  
Y  
TRANSPARENCIA INSTITUCIONAL

DIRECCIÓN DEL NOTARIADO PLURINACIONAL

# CARÁTULA NOTARIAL

Resolución Ministerial Nº 57 / 2020

VALOR Bs 5.-

SERIE B - DIRNOPLU - CN - 2020

DIRECCIÓN DEL NOTARIADO PLURINACIONAL

# DIRNOPLU

TESTIMONIO N° 102/2.021

MUNICIPIO DE COCHABAMBA

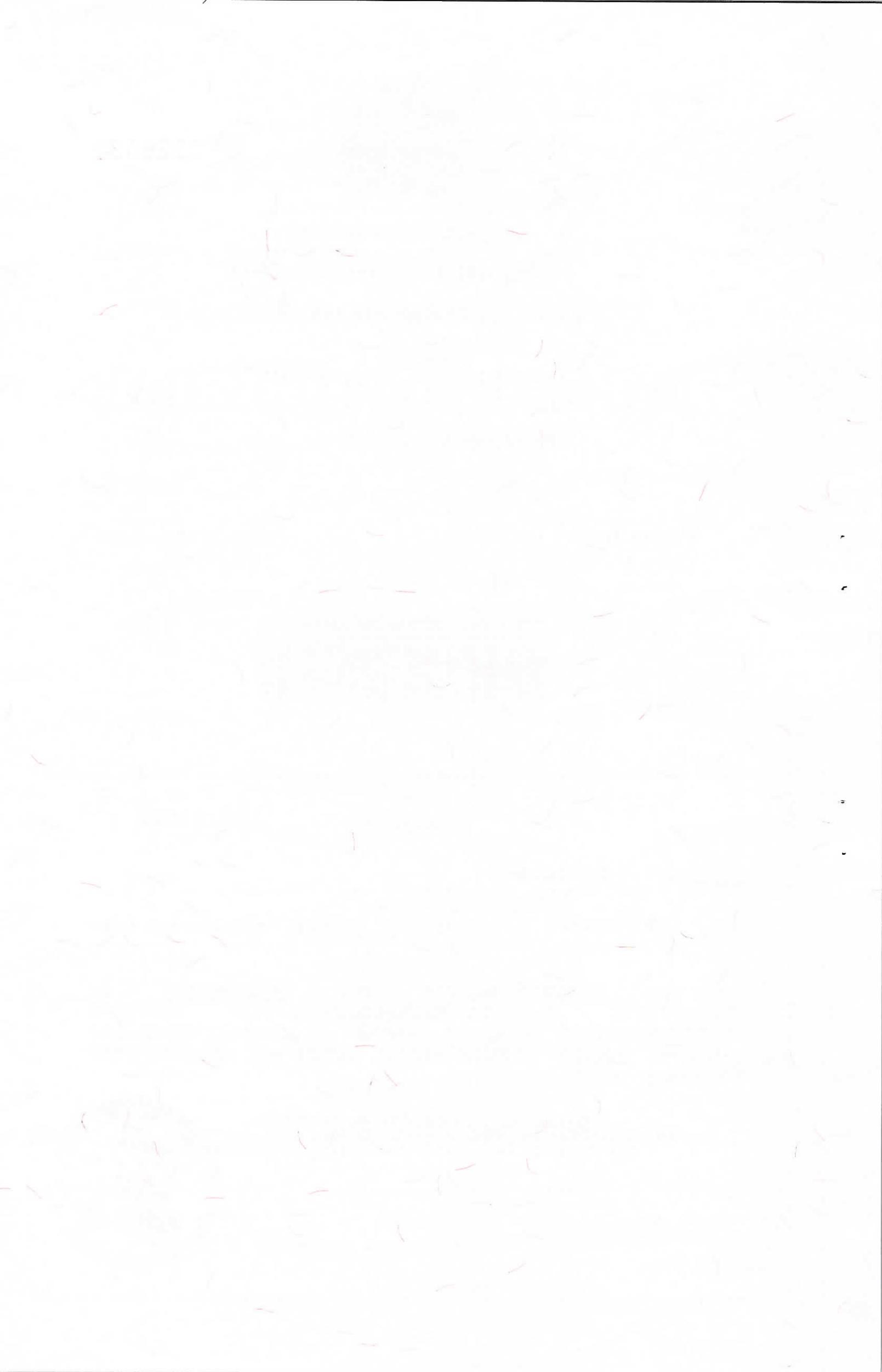
NOTARÍA DE FE PÚBLICA N° 25 Abog. ZHENIA JHENY CELIS ARAMBULO

TESTIMONIO DE PROTOCOLIZACION DEL REGLAMENTO DE  
COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO  
MULTIFAMILIAR Y COMERCIO "AMBAR" DE PROPIEDAD DE LOS  
SEÑORES: MARIO RAFAEL MUÑOZ GOMEZ Y BARBARA PAZ  
PRUDENCIO MUÑOZ. - - -

Cochabamba, 19 de Febrero de 2.021.  
Av. Ballivián No. 503, esquina México, Edificio Colón  
4to Piso Of. 401, Telf. 4259481-Cel.: 70703067



LUGAR Y FECHA





## FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Ministerial N° 57 / 2020

### CORRESPONDE TESTIMONIO

NUMERO: CIENTO DOS

No. 102/2.021

PROTOCOLIZACION DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIO "AMBAR" DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES: MARIO RAFAEL MUÑOZ GOMEZ Y BARBARA PAZ PRUDENCIO MUÑOZ. - - - - - & & & & & & & & & & & & & & &

En esta ciudad de Cochabamba, Estado Plurinacional de Bolivia, a horas catorce con cero minutos del día de hoy Diecinueve de Febrero del año dos mil Veintiuno, ante mí: Abog. ZHENIA JHENY CELIS ARAMBULO, Abogado - Notario de Fe Pública No. 25, de éste Distrito, con residencia fija en ésta Capital, comparecen de manera voluntaria los señores: MARIO RAFAEL MUÑOZ GOMEZ, mayor de edad, de nacionalidad Boliviana, con Cedula de Identidad No. cuatro tres nueve cuatro seis cinco cuatro expedido en la ciudad de Cochabamba (C.I. N° 4394654 Cbba.), Nacido el 11 de Noviembre de 1976, en Cochabamba - Cercado - Cochabamba, Estado Civil Casado, Profesión/Ocupación Estudiante, domiciliado en la C/Eufronio Viscarra N° 1343 - Z/Muyurina - Cbba., hábil por derecho y BARBARA PAZ PRUDENCIO MUÑOZ, mayor de edad, de nacionalidad Boliviana, con Cedula de Identidad No. tres uno dos cuatro cero nueve cuatro expedido en la ciudad de Cochabamba (C.I. N° 3124094 Cbba.), Nacida el 05 de Septiembre de 1978, en Chile - Boliviana por Padres, Estado Civil Casada, Profesión/Ocupación Estudiante, domiciliada en la C/Eufronio Viscarra Nro. 1343, hábil por derecho; a quienes de identificarlos con sus documentos de identidad que me exhiben; doy fe y dijeron: Que concurren en uso de sus propios derechos y declaran tener la capacidad legal suficiente para el presente acto, sin que nada me conste en contrario, por lo que mediante la presente escritura pública han convenido en la Protocolización del REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIO "AMBAR". Con éste motivo se me ha pasado la minuta, para darle el carácter de instrumento público, y cuyo tenor literalmente transcrita es como sigue: MINUTA. - SEÑOR NOTARIO DE FE PÚBLICA. - EN LOS REGISTROS DE ESCRITURAS PÚBLICAS QUE CORREN A SU CARGO SIRVASE INSERTAR UNA DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIO "AMBAR", QUE SUSCRIBEN LOS SRES. MARIO RAFAEL MUÑOZ GOMEZ Y BARBARA PAZ PRUDENCIO MUÑOZ, EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES: - - - - - REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIO "AMBAR". - - - - - TITULO I. - DISPOSICIONES GENERALES. - CAPITULO I. - BASE JURIDICA, OBJETO, EDIFICACION, CONSTITUCION, DENOMINACION, DURACION, DOMICILIO, EXTENCION. - - - - - Articulo 1 (BASE JURIDICA). - El presente REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIO "AMBAR", encuentra su base jurídica primeramente en la Constitución Política del Estado

Plurinacional de Bolivia Arts.21 - Num. 4 (Derecho a la libertad de reunión y asociación) y Art.56 Parg. I (Derecho a la Propiedad) así como en la Ley de propiedad horizontal de 30 de diciembre de 1949 y Código Civil (Sección III, Arts.184 - 200) y demás disposiciones legales en vigencia.-----

**Articulo 2 (OBJETO).**.- El presente reglamento tiene por objeto, fijar derechos y obligaciones de todos los copropietarios que tienen un bien inmueble ya sea departamento, parqueo, baulera, local comercial u otro, emplazados en el Edificio "**AMBAR**", así como establecer el régimen de bienes y/o áreas comunes del mismo y las Reglas de Administración.-----

**Articulo 3 (EDIFICACION).**.- La construcción del EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIO "**AMBAR**" se ha realizado sobre un lote de terreno con superficie de 6.725,07 M<sup>2</sup>, de acuerdo a de PLANO DE ANEXION DE LOTE en fecha 05/08/2020, de conformidad a la R.A.M No.50/2020 de 04/08/2020, mismo que se encuentra ubicado en la Zona Muyurina, Avenida Aniceto Arce, Pje. Gral. Marzana, Distrito 11, Sub Distrito 09, Manzana 020, que fue debidamente registrado en la Oficina de Derechos Reales de Cochabamba bajo la Matricula Computarizada No.3.01.1.99.0032863 bajo el Asiento A-1 de fecha 23/11/2020 a nombre de los Sres. MARIO RAFAEL MUÑOZ GOMEZ y BARBARA PAZ PRUDENCIO MUÑOZ.-----

El Edificio MULTIFAMILIAR Y COMERCIO "**AMBAR**", consta de Planta Sótano, Planta Semisótano, Planta Baja, Planta Primer Piso, Planta Segundo Piso, Planta Tercer Piso, Planta Cuarto Piso, Planta Quinto Piso, Planta Sexto Piso y Planta Séptimo Piso, Planta Octavo Piso, Planta Noveno Piso, Planta Décimo Piso, Planta Decimo Primer Piso, Planta Décimo Segundo Piso, Planta Décimo tercer Piso, Planta Décimo Cuarto Piso, Planta Décimo Quinto Piso, a continuación, se tiene el presente cuadro resumen:-----

DESCRIPCION	TOTAL (M <sup>2</sup> )
SUPERFICIE DE LOTE DE TERRENO	6413,42
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	57457,42
SUPERFICIE CONSTRUIDA PRIVADA	41739,11
SUPERFICIE LIBRE PRIVADA	00,00
SUPERFICIE TOTAL PRIVADA	41739,11
SUPERFICIE CONSTRUIDA COMUN	15695,39
SUPERFICIE LIBRE COMUN	2487,43
SUPERFICIE IDEAL	6413,42

**Articulo 4 (CONSTITUCION Y DENOMINACION).**.- Queda constituida la comunidad de copropietarios del Edificio **Multifamiliar y Comercio "AMBAR"**, con denominación: **ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO "AMBAR"**, la cual es sujeto para ejercer todo tipo de derechos y contraer toda clase de obligaciones y lo realiza a través de su representante o administrador, de conformidad al presente reglamento. -----



# FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Ministerial Nº 57 / 2020

**Artículo 5 (DURACION).** - La comunidad de copropietarios tendrá una duración indefinida.

**Artículo 6 (DOMICILIO).** - Se fija como domicilio legal y principal para el funcionamiento de la Asociación de Copropietarios EDIFICIO "AMBAR", la Avenida Aniceto Arce, Pje. Gral. Marzana, Zona Muyurina, Distrito 11, Sub Distrito 09, Manzana 020.

**Artículo 7 (EXTENSION).** - Este reglamento formará parte indivisible del título de propiedad de cada inmueble emplazado en el Edificio "AMBAR", haciendo extensible sus disposiciones a los titulares de propiedad así como cualquier persona que tenga la posesión, tenencia, uso, goce, comodato, anticresis, locación, arrendamiento, usufructo u otro sobre algún departamento, local comercial, parqueo, baulera, u otro dentro del Edificio "AMBAR".

**TITULO II.- DE LA COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS.- CAPITULO I.- PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD, PROPIEDAD INDIVIDUAL Y COPROPIEDAD.**

**Artículo 8 (PATRIMONIO).** - El patrimonio de la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS está formado por las cuotas ordinarias y extraordinarias que aportan los copropietarios conforme al presente reglamento, así como por otros bienes que se adquieran en favor y para la comunidad de co-propietarios a cualquier título.

**Artículo 9 (PROPIEDAD Y COPROPIEDAD).**

9.1 Cada uno de los copropietarios es propietario y dueño absoluto de su inmueble ya sea departamento, local comercial, parqueo, baulera, u otro mismo que se acredita con su Título de Propiedad debidamente registrado en la Oficina de Derechos Reales de Cochabamba.

9.2 En Copropiedad todos los copropietarios son dueños de las áreas comunes como ser: áreas de la circulación, áreas de recreación, piscina, sauna, gimnasio, cancha de racket, áreas verdes, parrilleros, ingreso al edificio, rampas, pasillos, pozos de luz, hall de ingreso, gradas, ascensores, depósito de agua, bomba de agua, medidor de consumo de agua y luz comunes, etc.

9.3 El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es exactamente el mismo para todos y cada uno de ellos sin importar la superficie de propiedad exclusiva del inmueble que sean propietarios. Los copropietarios usarán los bienes comunes libremente de acuerdo a sus necesidades, siempre que los utilice estrictamente conforme a su destino o naturaleza sin causar daño o perjuicio a los demás copropietarios, afecten la moral o las buenas costumbres. Los copropietarios tienen la obligación y deber de preservar y mejorar las áreas comunes en beneficio de toda la comunidad de co-propietarios.

**Artículo 10 (DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS).** - Los derechos de propiedad de cada copropietario, se acreditan mediante escritura pública, debidamente inscrita en la oficina de Derechos Reales de Cochabamba. En caso de transferencia del derecho propietario, el comprador ocupará el lugar del vendedor en la comunidad de copropietarios. Se aclara que la

tenencia de cualquier inmueble dentro del edificio ya sea en posesión, usufructo, arrendamiento, anticresis u otra relación jurídica, no confiere al beneficiario el derecho de representación ante la comunidad de Copropietarios, salvo que exista poder expreso y/o carta poder debidamente notariado. - - - - -

El derecho que tiene cada copropietario sobre el terreno en el que se ha construido el Edificio, será resultante de la relación del área construida de cada inmueble sea este departamento, local comercial, parqueo, baulera, u otro con la superficie del terreno, lo que es proporcional para cada copropietario y constituye la fracción del terreno o superficie ideal. - - - - -

**Articulo 11 (DOMICILIO DE LOS COPROPIETARIOS).**.- Los copropietarios actuales y futuros, para efectos del presente reglamento, tendrán como domicilio, la ubicación del Edificio Multifamiliar y Comercio "AMBAR", donde se realizaran todas las citaciones, notificaciones, avisos, comunicados, requerimientos, mensajes y otros que correspondan. - - -

**CAPITULO II.- DEL EDIFICIO.** - - - - -

**Articulo 12 (DIVISION DEL EDIFICIO).**.- El edificio se divide en dos sectores: - - - - -

12.1 Sector de propiedad privada.- Corresponde a cada una de los departamentos, locales comerciales, parqueos, bauleras, u otro que tenga su registro de derecho propietario en Derechos Reales. - - -

12.2 Sector de propiedad común.- Estos sectores corresponden a todas las áreas comunes, como ser: pasillos, áreas de recreación, piscina, sauna, gimnasio, cancha de racket, áreas verdes, parrilleros áreas de circulación, gradas, terraza, muros divisorios, muros maestros, columnas, muros de fachada, ingreso al edificio, cañerías principales de alimentación y distribución de agua potable, cables de energía eléctrica, fibra óptica, instalaciones de gas y otras instalaciones que hubieren, tanque de agua, bomba de agua, desagües pluviales y sanitarios, así como cualquier otra instalación de uso común para el edificio. - - - - -

**Articulo 13 (USO DE PARTES O AREAS COMUNES).**.- Cada copropietario puede usar las áreas comunes conforme a su destino y uso, sin perjudicar ni restringir el derecho de los demás. Las partes, cosas, áreas destinadas al uso común del edificio, son indivisibles y no pueden perder su condición de tales, ni por acuerdo mayoritario de los propietarios, tampoco se podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes mientras exista el Edificio. El derecho y acceso de cada copropietario al uso de los bienes o áreas comunes, será igualitario. --

**Articulo 14 (RESPONSABILIDAD).**.- Todo copropietario que cause daño a algún bien, áreas o parte del Edificio, está obligado a repararlo a su exclusiva cuenta, costo y cargo. Cualesquiera sean los contratos y compromisos particulares que los copropietarios de cada inmueble celebren con terceros no variará la responsabilidad ni las obligaciones



## FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Ministerial N° 57 / 2020

que el copropietario tiene ante la Comunidad de copropietarios de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento.-----

**Articulo 15 (DOMINIO, USO Y GOCE).** - El dominio, uso y goce de cada copropietario con respecto a su inmueble, es inseparable de sus derechos y obligaciones con relación a los bienes señalados como comunes dentro del Edificio. Cualquier transferencia, gravamen o limitación de la propiedad de cada departamento, local comercial, parqueo, baulera, u otro incluye inseparablemente el de sus derechos y obligaciones a las partes o cosas de uso común. La propiedad exclusiva de cada copropietario con respecto a su inmueble, comprende el volumen cúbico de sus respectivos sectores, deslindados por los muros maestros, tabiques o paredes medianeras que separan vertical u horizontalmente cada departamento, local comercial, parqueo, baulera, u otro incluyendo en ellos los lugares abiertos y pasillos contenidos dentro del ámbito de la referida delimitación, entendiéndose que todas las cañerías y cables empotrados ya sea en las partes comunes o las privadas, que sirven para conectar los servicios centrales de los departamentos, locales comerciales, parqueos, bauleras, u otro del Edificio y del exterior, como agua, electricidad, instalaciones sanitarias, otras instalaciones, redes telefónicas, fibra óptica, etc. Hasta la boca de utilización de cada propiedad, son de uso común, incumbiendo a todos los copropietarios su reparación a parte de la responsabilidad por daños y perjuicios imputables al causante de los mismos. Las prolongaciones exteriores que parten de esas bocas, dentro de la propiedad exclusiva y de los artefactos consiguientes, corresponden con exclusividad al respectivo inmueble como ser: lavatorios, inodoros, cocinas, piletas y medidores de luz siendo cargo del respectivo propietario y a su costo el cuidado y conservación de los mismos, debiendo velar que no existan pérdidas de agua o fugas de cualquier tipo y otros. En la misma situación están los grifos, llaves de paso o interruptores.-----

**Articulo 16 (MEDIANERIA).** - Los muros y losas que dividen cada inmueble, se entenderán como medianeros, a efecto de concurrir a la conservación y separación de los mismos por partes iguales entre los vecinos y en la parte en que son respectivamente comunes.-----

**Articulo 17 (IMPUESTOS).** - Para efectos tributarios cada copropietario pagará directamente sus impuestos nacionales, departamentales, municipales y otros que pudieran existir, incluyendo las partes proporcionales que le corresponde sobre los bienes comunes.-----

**Articulo 18 (PAGO DE SERVICIOS).** - Los copropietarios pagarán los servicios que consuman de la siguiente manera:-----  
18.1) Energía Eléctrica.- Cada departamento y local comercial disponen de su propio medidor independiente de luz y/o energía eléctrica por lo que cada copropietario deberá cancelar su respectivo consumo.-----  
18.2) Agua potable y alcantarillado.- Para el aprovisionamiento del

líquido elemento El Edificio cuenta con la respectiva acometida de agua con medidor propio de SEMAPA. Por otra parte, cada departamento y local comercial, tienen su propio medidor interno de consumo de agua independiente por lo que el pago por éste servicio, resultará de la relación del consumo que se tenga del medidor independiente con respecto al monto total que se haya consumido en el Edificio. El pago por el servicio de alcantarillado vendrá incluido en el pago que se realice por el consumo de agua. El pago que corresponda deberá ser cancelado a la administración del edificio. - - - - -

18.3) Gas Domiciliario.- Cada departamento y local comercial disponen de su propio medidor independiente gas domiciliario por lo que cada copropietario deberá cancelar su respectivo consumo. - - - - -

### **CAPITULO III.- DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES. - - - - -**

**Articulo 19 (DERECHOS).**- Cada copropietario tiene los siguientes derechos: - - - - -

19.1) Al Libre tránsito por los pasillos, áreas y espacios comunes, debiendo respetar las normas que la administración y/o la Asamblea de Copropietarios fije al respecto, además al uso de los servicios comunes de agua, desagües y energía eléctrica de los pasillos y áreas comunes. -

19.2) A usar, gozar y disfrutar de su departamento, local comercial, parqueo, baulera u otro, sobre el cual este en su propiedad, observando el máximo orden y respeto a los demás copropietarios, con estricta sujeción al presente reglamento de copropiedad y bajo las limitaciones y prohibiciones que se señalen y establezcan. - - - - -

19.3) A tener voz y voto en las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, pudiendo delegar su representación mediante poder expreso o carta poder a un tercero. - - - - -

19.4) Podrá elegir y/o ser elegido para cualquier función, comisión o cargo de la Junta Directiva o la Asamblea General. - - - - -

**Articulo 20 (OBLIGACIONES).**- Cada copropietario tiene las siguientes obligaciones: - - - - -

20.1) A fin de conseguir el quórum exigido por ley tanto para las asambleas como para las resoluciones que en ella se convenga, es obligación ineludible el asistir con puntualidad a todas las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias que sean legalmente convocadas, salvo impedimento de fuerza mayor, previa carta explicativa de no poder asistir, debiendo el co-propietario delegar a un tercero que lo represente mediante Poder y/o carta poder; caso contrario el copropietario infractor estará sujeto a multas y sanciones dispuestas por la Asamblea y/o directiva través de la Administración. Se hace constar expresamente que la inasistencia a las Asambleas que sean convocadas, atenta directamente contra los intereses de la comunidad de copropietarios en general y de los derechos de los demás copropietarios en particular por lo que se establece que en dicho caso, se considerará como una tácita aprobación de lo que resuelvan y determinen los



Nº 1439279

VALOR Bs 3.-

## FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Ministerial N° 57 / 2020

asistentes por mayoría, no pudiendo el co-propietario ausente, alegar falta de quórum u otros argumentos que justifiquen su negligencia y que lo hace responsable de todas las consecuencias que ésta pueda ocasionar.-----

20.2) Acatar y cumplir fielmente las resoluciones emitidas por la asamblea de copropietarios y/o junta directiva.-----

20.3) Cancelar con puntualidad las cuotas o expensas comunes, sean ordinarias o extraordinarias que se acordaren en asamblea. Estableciéndose para el caso de incumplimiento o mora en el pago, una multa diaria determinada por la Asamblea de Co-propietarios hasta el cumplimiento de la obligación que corresponda, como consecuencia de los daños o perjuicios que esta demora ocasiona al resto de los copropietarios.-----

20.4) Contribuir económicamente para la realización de obras, reparaciones, mejoras para el Edificio o servicios que sean presupuestadas y aprobadas por Asamblea en beneficio de la comunidad de copropietarios.-----

20.5) En caso de transferencia de su inmueble, el copropietario deberá proporcionar a la administración el nombre y datos del nuevo propietario como la fecha de transferencia del inmueble y ceder al nuevo propietario su cuota parte en los fondos que haya aportado ante la comunidad de copropietarios. Se deja claramente establecido que al momento de la transferencia del respectivo inmueble el vendedor deberá estar al día con sus cuotas de expensas y otras obligaciones que tenga ante la comunidad de copropietarios caso contrario el comprador o nuevo titular deberá cancelar las deudas que tenga el inmueble.-----

**Artículo 21 (PROHIBICIONES).** Quedan todos los copropietarios terminantemente prohibidos a:-----

21.1) Colocar leyendas, carteles, letreros en puerta de ingreso, ventanas del Edificio y áreas comunes, el colocado de placas o leyendas indicativas, solo estará permitido en las puertas de entrada a los departamentos y locales comerciales.-----

21.2) Realizar construcciones o ampliaciones que afecten la propiedad común.-----

21.3) Tener en su departamento, local comercial, parqueo, baulera u otro materias húmedas, toxicas, corrosivas, inflamables, explosivas u otras que puedan producir riesgo o peligro a los demás copropietarios.-----

21.4) Apoyar o sostener en los muros divisorios o principales así como en las losas, cargas o pesos de consideración que atenten contra la solidez, estabilidad, seguridad de las construcciones del Edificio.-----

21.5) Lanzar objetos o desperdicios de cualquier especie por las ventanas del edificio hacia la calle o vecinos; debiendo los copropietarios u ocupantes, tomar las medidas necesarias para evitar estos hechos; no podrán colgar ropa en ventanas o sacudir útiles de aseo u otros en áreas comunes o vecinos; introducir o arrojar

materiales insolubles (pañales, bolsas, toallas higiénicas, etc.) o cualquier otro que obstruya las cañerías, instalaciones sanitarias, ductos de desagüe o conductos del sistema de alcantarillado, etc. - - - 21.6) No podrá alquilar, anticretar los departamentos, local comercial, parqueo, baulera u otro para darle un uso distinto al que fueron construidos. - 21.7) No podrá abrir puertas, ventilaciones o conductos de humo fuera de los existentes, ni aperturar nuevas ventanas, con ningún tipo de material, ni construir balcones en los muros exteriores, es decir que no podrán modificar los muros exteriores ni los que dan frente a los pasillos o que dividan los departamentos y locales comerciales entre sí, tampoco podrán modificar instalaciones existentes en los bienes comunes en forma que impida, perturbe o perjudique el goce a los demás copropietarios. - 21.8) Los copropietarios quedan prohibidos a pintar la fachada del edificio de colores que no sean los originales o sus variantes que no estén de acorde con el conjunto del Edificio. - - - - - - - - - - - - - - - 21.9) No podrán ocupar con muebles u otros objetos las áreas comunes como los pasillos, patios comunes, que molesten el libre paso o acceso, ni usar los bienes comunes en forma que impida, perturbe o perjudique el goce de ellos a los demás copropietarios. - 21.10) Otros hechos o actos que la Asamblea de Co-propietarios al efecto determine. -

**Articulo 22 (INDEMNIZACION).** - La infracción de las reglas y prohibiciones establecidas dará lugar a la indemnización de daños y perjuicios a favor de los copropietarios que resulten afectados o del Edificio si éste sufre daño en partes o cosas de uso común. La junta directiva y/o la administración solicitará las medidas necesarias incluso judiciales, aplicará las sanciones y reclamará las indemnizaciones. -

**Articulo 23 (PARTICIPACION EN EL EDIFICIO).** - Todo propietario de cualquier inmueble dentro del Edificio Multifamiliar y Comercio "AMBAR" pertenece irrenunciablemente a la comunidad de copropietarios, con todos sus derechos y obligaciones establecidos por las leyes y el presente reglamento. Se pierde la calidad de copropietario solo por la transferencia legal de su inmueble. En caso de muerte del copropietario, los derechos y obligaciones quedarán transferidos con la sucesión y serán ejercidos por su(s) heredero(s). - - - - - - - - - -

#### **CAPITULO IV.- CARGAS COMUNES.** -

**Articulo 24 (CARGAS COMUNES).** - Se entiende por carga común todos los gastos necesarios para el suministro, mantenimiento, conservación, reparación o mejoramiento de las áreas comunes del Edificio. - - - - -

**Articulo 25 (CLASES DE CARGAS).** - Las cargas comunes son de dos clases: Cargas Comunes Ordinarias y Cargas Comunes Extraordinarias. - - - - -

**Articulo 26 (CARGAS COMUNES ORDINARIAS).** - Llamadas también expensas,



Nº 1439280

VALOR Bs 3.-

## FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Ministerial N° 57 / 2020

son aquellas que resultan de los gastos emergentes como consecuencia del uso y goce cotidiano de las partes comunes y que hace que la responsabilidad sea compartida fijándose al efecto pagos mensuales iguales para cada copropietario, estas cargas comunes, sin que la enumeración sea limitativa o exhaustiva son: - - - - -

- a) El pago de energía eléctrica de los pasillos y otros espacios comunes. - - - - -
- b) El aseo de los pasillos, fachada y demás bienes y áreas comunes. - -
- c) Mantenimiento de los servicios y áreas comunes. - - - - -
- d) Pago por el servicio de personal de limpieza, seguridad, portería y/o conserjería y administración. - - - - -
- e) Servicio de agua potable. - - - - -
- f) Todo otro gasto necesario con carácter permanente o periódico. - - -

**Artículo 27 (CARGAS COMUNES EXTRAORDINARIAS).** - Son aquellas que resulten de gastos extraordinarios que puedan presentarse como ser el pintado de fachada, pasillos o sala de copropietarios, arreglos y mejoras en general de las áreas comunes, compra de bienes y otros que serán presupuestados y aprobados por la Asamblea General de copropietarios. - - - - -

### CAPITULO V. - OBLIGATORIEDAD DE LAS CARGAS COMUNES. - - - - -

**Artículo 28 (OBLIGATORIEDAD DEL PAGO DE LAS CARGAS COMUNES).** - Ningún copropietario podrá dejar de pagar sus contribuciones para las cargas comunes de la clase que fueren, ni de cualquier otra erogación urgente, necesaria o útil para el Edificio, en los plazos señalados en este Reglamento y/o por la Asamblea General así renuncie, abandone o no esté haciendo uso de su propiedad. - - - - -

**Artículo 29 (PLAZO PARA EL PAGO DE LAS CARGAS COMUNES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS).** - Cada copropietario deberá hacer efectivo el pago del importe que le corresponde, dentro de los 10 (diez) días siguientes al mes vencido para las cargas comunes ordinarias y 10 días a contar a partir de la fecha del aviso escrito que emita la Junta directiva para las cargas comunes extraordinarias. - - - - -

**Artículo 30 (MORA).** - El copropietario que no cancele sus cargas comunes para el sostenimiento de las cuentas o no abone otros aportes acordados por la Asamblea General, dentro el plazo fijado o el que señale la Asamblea o Junta Directiva, se constituirá en mora al vencimiento de los plazos estipulados y quedará obligado además a pagar una multa similar al 5% del valor adeudado a favor de los ingresos de la comunidad de copropietarios por día de retraso, por concepto de daños y perjuicios ocasionados a la misma. Sin perjuicio de ello, transcurridos los 10 días de su notificación por la Junta Directiva y/o administración, el propietario moroso podrá ser demandado por la vía monitoria ejecutiva. - - - - -

**Artículo 31 (GARANTIA).** - El copropietario responderá el pago de las obligaciones adquiridas y establecidas en el presente reglamento, a la

Asamblea general o a la Junta Directiva, garantizando el cumplimiento de su obligación con la generalidad de sus bienes, en especial con el inmueble de su propiedad emplazado en el Edificio.-----

**Articulo 32 (DOCUMENTO EJECUTIVO).**.- Tendrá la suficiente fuerza ejecutiva, la liquidación que presente el administrador y/o Junta Directiva que desde ya el copropietario la acepta como suma líquida, exigible y de plazo vencido.-----

**CAPITULO VI.- TRANSFERENCIA DE DEPARTAMENTO, LOCAL COMERCIAL, PARQUEO, BAULERA U OTRO.**-----

**Articulo 33 (TRANSFERENCIA).**.- En caso de venta de algún inmueble, el propietario queda obligado a poner este hecho en conocimiento de la junta directiva del Edificio en tiempo oportuno, identificando al comprador, el que deberá en su caso expresar su conformidad al presente Reglamento en la escritura traslativa de dominio correspondiente.-----

**Articulo 34 (CERTIFICACION DE LA JUNTA DIRECTIVA).**.- Es condición indispensable para la transferencia del dominio de cualquier inmueble emplazado en el Edificio, el certificado expedido por el administrador y/o Junta Directiva, sobre la inexistencia de obligaciones y/o deudas pendientes de pago por gastos, expensas comunes y otros.-----

**TITULO III.- DE LA REPRESENTACION Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIO "AMBAR".- CAPITULO I.- REPRESENTACION.**-----

**Articulo 35 (REPRESENTACION).**.- La representación de la comunidad y administración del Edificio Multifamiliar y Comercio "**AMBAR**", jerárquicamente está encomendada a:-----

36.1) La Asamblea General de Copropietarios.-----

36.1) La Junta Directiva.-----

36.3) La Administración.-----

**Articulo 36 (CONFORMACION).**.- La Asamblea General de Copropietarios, está conformada por todos los copropietarios del Edificio Multifamiliar y Comercio "**AMBAR**" o sus representantes acreditados con carta o poder notariado. La Asamblea General de Copropietarios, reunida en única instancia, es la máxima autoridad de decisión de la ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIO "**AMBAR**".-----

**Articulo 37 (ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA).**.- La asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Edificio, se reunirá por lo menos dos veces al año, la primera asamblea que se convoque deberá ser indefectiblemente dentro el primer trimestre de cada gestión.-----

**Articulo 38 (PRESIDENCIA).**.- La presidencia de la Asamblea la dirige el presidente de la Junta Directiva, que en caso de ausencia lo suplirá el vice-presidente y en ausencia de este último podrá ser suplido por algún miembro de la junta directiva u otro copropietario asignado por aquél.-----

**Articulo 39 (CONVOCATORIA).**.- La convocatoria de las Asambleas será publicada mediante cartel colocado en el lugar más visible del Edificio, con anticipación de por lo menos siete (7) días a su primera



## FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Ministerial N° 57 / 2020

realización para el caso de Asambleas Ordinarias y mínimamente de un (1) día de anticipación para las Asambleas Extraordinarias. En la convocatoria deberá especificar un Orden del Día, en el que se establezca el lugar de reunión, fecha y hora de su realización, así como los temas a tratar.

**Artículo 40 (QUORUM PARA LAS ASAMBLEAS).** - Las asambleas sesionarán válidamente y quedarán constituidas con la asistencia de copropietarios que representen tres cuartas partes del valor del edificio, sino hubiese este quórum en la fecha y hora fijadas, se convocará a una segunda asamblea en el que se determinara fecha y hora para su realización. En la segunda asamblea convocada, en caso de no contar nuevamente con el quorum requerido, se esperará el lapso de 20 minutos adicionales a la hora convocada, vencidos los 20 minutos adicionales, la asamblea sesionará válidamente con los copropietarios que concurran y estén presentes, esto implicará de parte de los inasistentes una tácita aceptación de lo que la asamblea resuelva o apruebe de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 20 Inc. 20.1) del presente reglamento, disposición que los copropietarios declaran expresamente conocer y dan su tácita aprobación y aceptación de antemano a tiempo de formar parte de la Asociación de Copropietarios del Edificio "AMBAR".

**Artículo 41 (PARTICIPACION Y REPRESENTACION).** - Para participar en una Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, los propietarios deben tener inscrito su derecho propietario en el registro correspondiente y estar al día en sus pagos de expensas o cualesquiera otra obligación que hubiere. Los copropietarios ausentes o impedidos podrán ser representados en las asambleas por otro copropietario o por terceras personas con poder notariado o carta poder.

**Artículo 42 (VOTOS).** - Todo copropietario tiene derecho a voz y a un voto por cada departamento o local comercial registrada a su nombre en Derechos Reales.

**Artículo 43 (OBLIGATORIEDAD DE LAS RESOLUCIONES).** - Las resoluciones que se determinen en asamblea con el quórum legal, serán de cumplimiento obligatorio para todos los copropietarios incluyendo a los ausentes y disidentes.

**Artículo 44 (ATRIBUCIONES DE LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS).** - Son atribuciones de las Asambleas Ordinarias:

44.1) Aprobación del Informe de Junta directiva e Informe Económico de la administración de la gestión concluida, aprobación de auditorías y otros informes.

44.2) Aprobación del acta de Asamblea anterior.

44.3) Aprobar asuntos relativos a la gestión de la Asociación.

44.4) Elección de junta directiva y en su caso de administrador por mayoría simple.

44.5) Fijar el monto de las expensas tanto para los gastos ordinarios como para los extraordinarios.

44.6) Considerar y aprobar el plan anual de actividades y proyectos que programe la Junta Directiva.- - - - -

**Articulo 45 (ATRIBUCIONES DE LAS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS).**- Son atribuciones de las Asambleas Extraordinarias:- - - - -

45.1) Aprobar aportes extraordinarios para la ejecución de trabajos urgentes en las áreas de uso común.- - - - -

45.2) Calificar e imponer las sanciones a los copropietarios por violaciones al presente Reglamento y/o disposiciones legales imputables a hechos personales.- - - - -

45.3) Autorizar a la Junta Directiva para otorgar poderes especiales y específicos.- - - - -

45.4) Aprobar, reglar y normar aspectos que no hayan sido considerados en el presente reglamento que sean de interés común.- - - - -

45.5) Definir o Resolver cualquier otro asunto requerido por la Asamblea.- - - - -

**CAPITULO II.- JUNTA DIRECTIVA.**- - - - -

**Articulo 46 (JUNTA DIRECTIVA).**- La junta directiva es el organismo administrativo y ejecutivo de la comunidad de copropietarios del edificio, sus funciones durarán un año sin percibir remuneración alguna por su servicio. Está conformada por:- - - - -

46.1) Un Presidente.- Que tiene la atribución de presidir las Asambleas sean Ordinarias o Extraordinarias así como las reuniones de la junta directiva, firmará la correspondencia y otros documentos junto con el secretario y a falta de éste, con el tesorero. El manejo de cuentas corrientes, cajas de ahorro lo hará juntamente con el tesorero.- - -

46.2) Un Vice-presidente.- Que tiene la atribución de apoyar activamente la gestión de la junta directiva y reemplazará al presidente en su ausencia.- - - - -

46.3) Un Tesorero.- Que tiene la atribución de firmar cheques en forma conjunta con el presidente con los montos establecidos y autorizados para tal fin, así como el de verificar el correcto uso y disposición de los fondos que cuenta la comunidad de copropietarios.- - - - -

46.4) Un Secretario (a) de Actas.-Que tiene a su cargo el libro de actas de las Asambleas así como las reuniones de la junta directiva, en caso de ausencia podrá ser sustituido excepcionalmente por otro miembro de la junta directiva o copropietario designado por el presidente.- -

46.5) Cuatro Vocales (Uno por cada bloque).- Coadyuvar en todas las determinaciones que adopte la Junta directiva, así como asesorar y realizar funciones específicas encomendadas.- - - - -

**Articulo 47 (ATRIBUCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA).**- Son atribuciones de la junta directiva:- - - - -

47.1) Ejercer representación legal de la comunidad con plenos poderes en todo lo concerniente a la defensa de los intereses de ella, velando por la buena administración, conservación y/o mejoramiento del Edificio.- - - - -



## FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Ministerial N° 57 / 2020

47.2) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas de copropietarios y hacer cumplir el reglamento de copropiedad y administración, así como el fiel cumplimiento de las resoluciones de la Asamblea General. - - -

47.3) Atender con los fondos que aporten los copropietarios los gastos comunes para el mantenimiento del inmueble en general y disponer las reparaciones indispensables y urgentes que demanden las partes comunes del Edificio. - - - - -

47.4) Presentar a la Asamblea General Ordinaria el plan anual de actividades, presupuesto anual de gastos, inventarios, rendición de cuentas y demás documentos correspondientes a su gestión. - - - -

47.5) Convocar a Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de copropietarios de acuerdo al presente reglamento. - - - - -

47.6) Someter a la aprobación de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias los presupuestos de gastos ordinarios y extraordinarios y de emergencia. - - - - -

47.7) Recaudar recursos y cuotas de los copropietarios de acuerdo a las resoluciones adoptadas por las asambleas. - - - - -

47.8) Supervisar el estricto cumplimiento de las disposiciones adoptadas en Asamblea de copropietarios. - - - - -

**Artículo 48 (ELECCION DE LA JUNTA DIRECTIVA).** - La junta directiva será elegida por la Asamblea de Copropietarios por mayoría simple. - - -

**Artículo 49 (RESPONSABILIDAD).** - Todos los miembros de la Junta Directiva, son solidariamente responsables de las decisiones que adopten, excepto aquellos en las que expresamente den su voto disidente. - - - - -

**Artículo 50 (QUORUM).** - La junta adoptará sus resoluciones por mayoría, teniendo el presidente derecho a voto. - - - - -

**Artículo 51 (PERSONERIA).** - La asociación de copropietarios del Edificio, por ser una asociación de hecho, de acuerdo al Art.66 del Código Civil, se rige por los acuerdos de sus miembros y no requiere para su personería más que del presente Reglamento de Copropiedad y de las Actas de elección de la junta directiva. - - - - -

**CAPITULO III. - DE LA ADMINISTRACION.** - - - - -

**Artículo 52 (NOMBRAMIENTO).** - El administrador en su caso será elegido en Asamblea Ordinaria de Copropietarios, podrá ser persona natural de preferencia copropietaria del Edificio o bien persona jurídica especializada en el campo de administración de Edificios y Condominios, su duración será de un año. El administrador puede ser revocado por la Asamblea General de Copropietarios. - - - - -

**Artículo 53 (ATRIBUCIONES Y DEBERES).** - El administrador tiene las siguientes atribuciones y deberes: - - - - -

53.1) Cumplir y hacer cumplir las obligaciones señaladas en la Ley de Propiedad Horizontal, Código Civil, Resoluciones de Asamblea General y Junta Directiva. - - - - -

- 53.2) Adoptar todas las medidas necesarias para la mejor conservación de las áreas comunes y bienes muebles de uso común. - - - - -
- 53.3) Recibir de cualquier copropietario por escrito todo reclamo con relación a la conservación y mantenimiento de las áreas comunes y ponerlo en conocimiento a la Junta Directiva. - - - - -
- 53.4) Cobrar el valor de los daños causados por copropietarios o terceros y realizar las reparaciones correspondientes. - - - - -
- 53.5) Vigilar los trabajos que se hagan para la conservación y mantenimiento de cada piso. - - - - -
- 53.6) Solicitar al presidente o Junta Directiva cualquier instrucción en asuntos no previstos en este reglamento o en otras disposiciones que rijan la materia. - - - - -
- 53.7) Elevar informes a la Asamblea de Copropietarios o a la Junta Directiva sobre la administración a su cargo. - - - - -
- 53.8) Ordenar los trabajos de mantenimiento extraordinario que tengan carácter de urgente necesidad para precautelar la seguridad e integridad física de los copropietarios y usuarios del Edificio. - - -
- 53.9) Para una mejor administración en su caso de forma coordinada con la junta directiva podrán llevarse los siguientes libros: libros de actas y asambleas, libros de resoluciones, libro de registro de copropietarios, libro de registro de usuarios de los inmuebles, libros de contabilidad y correspondencia despachada y recibida. - - - - -
- 53.10) Certificar las deudas por expensas comunes. - - - - -

#### **CAPITULO IX. - DISPOSICIONES VARIAS. - - - - -**

**Articulo 54 (PREFERENCIA).** - Las disposiciones del presente Reglamento prevalecen sobre cualquier pacto, contrato o convenio, que puedan celebrar los copropietarios individualmente y en oposición al mismo. - -

**Articulo 55 (ESCRITURA PUBLICA).** - El presente Reglamento, deberá ser elevado a la categoría de instrumento público, ante notaria de Fe Publica. - - - - -

**Articulo 56 (PAGO DE OBLIGACIONES).** - Si el dominio de una de cualquier inmueble dentro del Edificio Multifamiliar y Comercio "AMBAR" pertenece a una o varias personas, sean estas naturales o jurídicas, cualesquiera de ellas, podrá ser obligada por la Junta Directiva y el administrador, al pago total de las expensas u obligaciones comunes pendientes de pago. - - - - -

**Articulo 57 (ARRENDAMIENTO).** - Los copropietarios podrán arrendar o conceder uso y goce de su inmueble, previa calificación de su parte de la solvencia, cultura y honestidad del arrendatario. Este hecho no revelará al copropietario de su responsabilidad ante la comunidad del pago de las obligaciones correspondiente al inmueble de que es propietario. - - - - -

**Articulo 58 (RESPONSABILIDAD).** - Los copropietarios, arrendatarios, anticresistas, ocupantes u otros de los inmuebles del Edificio



## FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Ministerial N° 57 / 2020

Multifamiliar y Comercio "AMBAR" son responsables de todos los daños que puedan causar a la propiedad común.

**Articulo 59 (OBLIGATORIEDAD).** - Todas las obligaciones, reglamentaciones y restricciones impuestas por el presente reglamento, son extensibles también obligatoriamente a todas las personas a quienes los copropietarios conceden el uso y goce de su propiedad, las obligaciones que recaen sobre estas terceras personas, no liberan al propietario de su responsabilidad, que en todo caso subsistirá.

**Articulo 60 (EXCLUSION).** - A los titulares de arrendamiento, anticresis o cualquier otra clase de derechos que confiera posesión, tenencia, uso y goce sobre la propiedad, no se les considerará como miembros de la comunidad de copropietarios, debiendo los copropietarios seguir en relación con la comunidad de copropietarios, con plenitud de obligaciones y derechos.

**CAPITULO X.- INFRACCIONES AL PRESENTE REGLAMENTO.**

**Articulo 61 (DE LAS INFRACCIONES).** - Para el caso de infracciones al presente reglamento, las mismas serán valoradas y sancionadas en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de Copropietarios. Sin embargo, queda establecida de antemano como infracción predeterminada y se estable una multa de dos pagos de expensas mensuales la siguiente infracción:

61.1) La violación a lo estipulado en el Art.20- Inc. 20.1), referente a la inasistencia a las Asambleas, sea Ordinaria o Extraordinaria sin el justificativo suficiente.

**CAPITULO XI.- DISPOSICIONES FINALES.**

**Articulo 62 (ENTREGA DE DOCUMENTACION).** - Los Sres. MARIO RAFAEL MUÑOZ GOMEZ y BARBARA PAZ PRUDENCIO MUÑOZ, al momento de conformarse la Junta Directiva del EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIO "AMBAR", entregarán a la misma para conocimiento y disposición de los copropietarios en su conjunto los siguientes documentos y planos referentes al Edificio:

- 62.1) Fotocopia de Plano de Lote aprobado.
- 62.2) Fotocopia de Plano de Construcción.
- 62.3) Fotocopia de Resolución Ejecutiva de Aprobación de planos de División en Propiedad Horizontal.
- 62.4) Fotocopia de Planos de Propiedad Horizontal.
- 62.5) Fotocopia de Titulo de la Adecuación en Propiedad Horizontal debidamente inscrita en la oficina de Derechos Reales de Cochabamba.
- 62.6) Fotocopia de Planos de Cálculo Estructural visados por el Colegio de Ingenieros con sus respectivas memorias.
- 62.7) Fotocopia de Planos de Instalaciones Eléctricas visados por el Colegio de Ingenieros con sus respectivas memorias.
- 62.8) Planos de Instalaciones Sanitarias, visados por el Colegio de Ingenieros con sus respectivas memorias.

**Articulo 63 (INTERPRETACION).** - En caso de duda o contradicción del

contenido del presente reglamento, a efecto de su aplicación deberá ser interpretado por la Asamblea de Copropietarios. - - - - -

**Articulo 64 (REFORMAS AL REGLAMENTO).** - El presente reglamento podrá ser reformado en todo o en parte siempre que la Asamblea General de Copropietarios apruebe las reformas de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y/o al Código Civil en lo pertinente. Las reformas que se hagan tendrán carácter de obligatorias para todos los copropietarios y usuarios del Edificio Multifamiliar y Comercio "AMBAR". - Los Sres. Mario Rafael Muñoz Gómez y Bárbara Paz Prudencio Muñoz firman al pie en señal de conformidad con el presente reglamento.

**Y UD. SEÑOR NOTARIO SIRVASE AGREGAR LAS DEMAS CLAUSULAS DE ESTILO Y SEGURIDAD DANDO FORMA INSTRUMENTADA A LA PRESENTE MINUTA.** Cochabamba, 17 de febrero de 2021.- Fdo. Ilegible sello Gabriel Cristian Vargas Salinas ABOGADO MAT. R.P.A. N° 2880955GCVS M.C.A. 4603.- Fdo. Ilegible e Impresión Digital MARIO RAFAEL MUÑOZ GOMEZ C.I. No. 4394654 Cbba.- Fdo. Ilegible e Impresión Digital BARBARA PAZ PRUDENCIO MUÑOZ C.I. No. 3124094 Cbba. - - - - -

**CONCLUSION.** - En testimonio de verdad de que así dijeron, lo otorgan y en señal de aceptación y ratificación a su tenor firman y dejan sus impresiones digitales los suscriptores, por lo que se archiva bajo el NUMERO: **CIENTO DOS** en el Libro de Protocolos de Escrituras PUBLICAS DEL AÑO EN CURSO QUE CORREN A MI CARGO, manifestando su plena conformidad leído que fue el tenor íntegro sin nota ni observación alguna, por lo que suscriben ante mí, la suscrita Notaría de Fe Pública No. 25, de todo lo que certifico y doy fe. --- Fdo. MARIO RAFAEL MUÑOZ GOMEZ.- Fdo. BARBARA PAZ PRUDENCIO MUÑOZ.- Ante Mí: Abog. ZHENIA JHENEE CELIS ARAMBULO, ABOGADO NOTARIO DE FE PUBLICA No.25 DE LA CAPITAL. - - CONCUERDA EL PRESENTE TESTIMONIO CON EL PROTOCOLO DE SU REFERENCIA AL QUE EN CASO NECESARIO ME REMITO, EL MISMO QUE SE FRANQUEA EN ESTA CIUDAD DE COCHABAMBA A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO AÑOS. - -

PASO ANTE MÍ, SIGNO, FIRMO Y AUTORIZO. -

