

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 1

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA

2024

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 2

CONSIDERANDO:

- Que, en la Ley de Propiedad Horizontal en su art 11 menciona "... deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General garantizando los derechos establecidos en la Constitución".
- Que, en la Ley de Propiedad Horizontal en su art 11 menciona "el Reglamento Interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios".
- Que, en la Ley de Propiedad Horizontal en su art 11 menciona "el Reglamento Interno de Copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría del cantón e inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo".
- Que, en la Ley de Propiedad Horizontal en su art. 12 menciona "el Reglamento Interno de Copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del conjunto"
- Que, en la Ley de Propiedad Horizontal en su art 12 menciona "El Reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea de los Copropietarios".
- Que, en el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal en su art. 2 menciona "en el reglamento interno se deberá hacer constar las normas para su promoción y publicación"

En uso de las atribuciones que le confiere la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, se aprueba el presente reglamento:

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 3

Reglamento Interno de Copropiedad del Conjunto Varenna

CAPITULO I: DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

CAPITULO II: DE LOS BIENES COMUNES DEL CONJUNTO VARENNA

CAPITULO III: DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO DEL CONJUNTO

CAPITULO IV: SANCIONES

CAPITULO V: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS,

ARRENDATARIOS Y USUARIOS

CAPITULO VI: DEL PRESUPUESTO

CAPITULO VII: GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL

DEL CONJUNTO

CAPITULO VIII: VIGILANCIA, GUARDIANÍA Y SEGURIDAD

CAPITULO IX: HIGIENE, COMPORTAMIENTO Y BUENAS COSTUMBRES

CAPITULO X: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 4

CAPITULO I: DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- OBJETO.- El presente REGLAMENTO INTERNO, tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los copropietarios y residentes del Conjunto Habitacional Varenna.

Art. 2.- RELACIONES DE PROPIEDAD.- El Conjunto Habitacional Varenna está sometido al régimen de propiedad horizontal. Por consiguiente este Reglamento rige sus relaciones de copropiedad, así como su administración, uso conservación y reparación.

Art. 3.- COMPOSICIÓN DEL CONJUNTO.- El conjunto se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario y son bienes comunes todos los demás. Cada Propietario y residente del conjunto podrá, en los términos y con las limitaciones de la ley, su reglamento y este documento, ejercer su derecho sobre sus bienes exclusivos y copropiedad sobre los bienes comunes.

Art. 4.- UBICACIÓN Y ESTRUCTURAS.- El Conjunto Habitacional Varenna está construido en el Distrito Metropolitano de Quito, en el lote de terreno Número 25 situado en la parroquia Conocoto de este cantón.

Art. 5.- PLANOS.- En los planos protocolizados dentro de la declaratoria de propiedad Horizontal celebrada mediante escritura pública el XX de XXXX del 202X, ante el doctor XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX, notario XXXXXXXX del distrito metropolitano de Quito e inscrito en el registro de la Propiedad del mismo cantón el XXde XXXXX del 202X, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, constan los linderos, dimensiones y ubicación del Conjunto habitacional Varenna. Los planos en referencia forman parte complementaria de la Declaratoria de Propiedad horizontal y del presente reglamento.

Art. 6.- OBLIGATORIEDAD DE ESTE REGLAMENTO Y RESPONSABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO.- Las normas reglamentarias aquí establecidas son para todos los copropietarios, residentes y visitantes del Conjunto habitacional Varenna y por lo tanto, son de cumplimiento obligatorio. El o los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, el REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, el presente REGLAMENTO INTERNO y las NORMATIVAS que permitan cumplir con el presente documento.

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 5

Art. 7.- DE LOS DERECHOS SOBRE EL VALOR DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.- Estos son inseparables del dominio, uso y goce de cada bien exclusivo y en la transferencia de dominio están comprendidos estos derechos.

Art. 8.- CONTRIBUCIÓN.- Cada copropietario debe contribuir a las expensas necesarias para la administración, seguridad, pago de servicios comunales, conservación o mantenimiento y reparación de los bienes comunes generales.

Art. 9.- UTILIZACIÓN DE BIENES.- Los propietarios, arrendatarios y usuarios, a todo título, pueden utilizar los bienes comunes generales e individuales según las disposiciones detalladas en este reglamento y respetando el derecho de uso que tienen los demás.

Art. 10.- USO DE VIVIENDA.- Cada propietario usará su casa para vivienda, su estacionamiento para estacionamiento vehicular y no podrá ejecutar obras o acto alguno que comprometa la seguridad, solidez, salubridad y bienestar del bloque o Conjunto y de los demás copropietarios. Estas restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su casa o estacionamiento.

Art. 11.- FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se establece un FONDO COMÚN DE RESERVA para reparaciones de los bienes de domino común, para gastos comunales urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y desastres naturales y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de bienes comunales. Este fondo se formará por un porcentaje establecido dentro del presupuesto anual y no podrá ser menor al cinco por ciento (5%) del presupuesto de gastos comunales, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

Art. 12.- DOCUMENTOS DE PROPIEDAD.- Los documentos de propiedad de los casas, estacionamientos, bodegas, terrazas y balcones así como del Conjunto Varenna, deben estar inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 6

CAPITULO II: DE LOS BIENES COMUNES DEL CONJUNTO VARENNA

Art. 13.- SE ENTIENDE COMO BIENES COMUNES.- Para el Conjunto son todos los bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios y arrendatarios del conjunto, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto, que permiten a cada uno de los copropietarios el uso y goce de su casa y lo demás descrito en el reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 14.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunales del inmueble y en las obligaciones inherentes al régimen del Conjunto habitacional Varenna.

Los bienes comunales sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alcuotas individuales y que constan en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 15.- DE LOS BIENES COMUNES DEL CONJUNTO.- Para el Conjunto son bienes comunales generales y sujetos a la administración común los indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, en especial los siguientes: el terreno sobre el que se levanta el Conjunto, las estructuras del mismo, las puertas de acceso peatonal y vehicular, los cerramientos exteriores, parques, jardines y jardinerías, espejo de agua, veredas, calle interior, instalaciones, medidores de energía eléctrica y agua potable de uso comunal, desagües, el salón comunal, áreas bbq, cine exterior, área de fogata, cuarto de basura, cuarto de bombas de agua potable, garita, ascensor y en general, los necesarios para la existencia, seguridad y solidez del Conjunto y los que permitan o mejoren el uso y goce de todos y cada uno de los bienes exclusivos.

Los servicios comunales generales son: alumbrado interno, limpieza, jardinería y recolección de basura, servicios administrativos, servicios básicos de uso comunal y servicios de seguridad, guardianía y vigilancia.

El costo del mantenimiento periódico de los bienes y servicios comunales generales será cubierto con las expensas ordinarias establecidas por la Asamblea General de Copropietarios.

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 7

Con el fin de preservar los bienes comunales, los propietarios deberán dar a cada área comunal, el uso a para el cual fueron destinadas.

El área de fogata deberá ser utilizada únicamente para hacer fogatas utilizando leños secos para evitar humo que afecte a las viviendas cercanas, el BBQ únicamente para hacer asados, y el área de cine exterior para proyectar películas con contenidos únicamente para público general.

Para hacer uso de los bienes y servicios comunales generales, los propietarios o usuarios, a cualquier título, deben estar al día en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias establecidas en Asamblea General.

Para utilizar el área de BBQ, la parrilla, o el área de fogata, se deberá hacer una reserva previa. El tiempo estimado para la reserva de áreas comunales debe hacerse con 48 horas de anticipación y los valores de reserva corresponderán al bien más costoso del área a ser reservada.

Art. 16.- REPARACIÓN PORCENTUAL DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprueba la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta que debe presentar la persona que ejerce la administración del conjunto, y bajo lo descrito en el reglamento general de propiedad horizontal.

La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado.

Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, la ADMINISTRACIÓN podrá proceder a su inmediata realización contando con la autorización de la DIRECTIVA del Conjunto habitacional Varenna sin esperar autorización de la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.

Los montos máximos disponibles para las reparaciones estarán establecidos por el presupuesto anual y el plan de mantenimiento anual.

Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 8

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo a un estudio que debe presentar la persona que ejerza la Administración, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 18.- NORMAS DE USO DE LOS BIENES COMUNALES GENERALES.- Los copropietarios y usuarios deben cumplir con las siguientes normas y disposiciones para el uso de los bienes y servicios comunales generales:

PUERTAS PEATONALES Y VEHICULARES

- a) Cada propietario o usuario de estacionamiento debe tener el control automático de la puerta de acceso vehicular.
- b) Es de responsabilidad de los copropietarios o usuarios autorizar el ingreso de visitas, personal de servicio y proveedores, caso contrario el guardia no permitirá su ingreso.
- c) Toda persona ajena al condominio debe ser registrada en la garita de ingreso, inclusive si está acompañada de un propietario o usuario.
- d) Los copropietarios o usuarios son responsables del cumplimiento de las normativas del condominio, por parte de sus visitantes, personal de servicio y proveedores.

VEREDAS, CALLE INTERIOR Y ÁREAS RECREATIVAS

- a) Cuidar de no obstruir los drenajes y mantener limpias las rejillas.
- b) Mantener limpias las áreas comunales generales luego de su uso.
- c) No ensuciar las áreas verdes del Conjunto y cuidar las plantas ubicadas en éstas.
- d) Mantener libre de objetos que obstruyan el libre tránsito en las áreas comunales.
- e) No manchar, rayar o pintar las paredes comunales.

USO DEL SALÓN COMUNAL

Los copropietarios deben cumplir con las siguientes disposiciones para el uso del salón comunal del condominio:

- a) El salón comunal es de uso exclusivo de condóminos.
- b) Únicamente se utilizarán sus instalaciones para las actividades que a continuación se detallan:

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 9

- Sesiones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Copropietarios.
- Reuniones, charlas, seminarios o eventos cuyo fin sea el mantener a la comunidad del condominio al tanto de temas de interés general.

c) Para solicitar el uso del salón comunal es requisito que el interesado esté al día en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, así como de cualquier otro rubro.

d) Para solicitar el uso del salón comunal el interesado hará llegar a la Administración una comunicación con la suficiente anticipación, en la cual debe constar con claridad la fecha y el tipo de evento a realizar.

e) Cuando dos o más condóminos necesiten las instalaciones del salón para la misma fecha se dará preferencia a quien haga llegar primero su petición.

f) Las instalaciones autorizadas para la realización de actividades comunales son la sala comunal y su baño. Se aclara que los únicos estacionamientos disponibles son los de visitantes, en caso de no estar ocupados.

g) Es de total responsabilidad de quien solicita el salón comunal, responder por los daños que pudieran ocasionarse dentro y fuera de las instalaciones que le son autorizadas.

Art. 19.- Art. PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y usuarios en general, respecto de los bienes comunes generales lo siguiente:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes generales;

b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;

c) Obstruir las áreas comunes o dificultar su acceso, con muebles, plantas, vehículos u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del condominio, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, y lo que conste para dicho efecto en el presente reglamento interno;

d) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en las fachadas, paredes o en cualquiera de las áreas comunes;

e) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados; y,

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 10

f) Utilizar lugares comunales del condominio como el parque, cine exterior, área de BBQ, ascensor, garita, como sitios de almacenamiento, de trabajo u otros fines similares.

g) Utilizar los estacionamientos de visitas como estacionamiento permanente.

Además de las prohibiciones mencionadas, se agregan las establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, relacionados con el uso y goce de los bienes comunales generales.

CAPITULO III: DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO DEL CONJUNTO

Art. 20.- BIENES EXCLUSIVOS.- Para el conjunto los bienes exclusivo son: los casas de vivienda, los estacionamientos y patios pertenecientes a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes, tal y como se registran en las respectivas escrituras públicas.

Art. 21.- DERECHOS Y FACULTADES.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos podrán usar su Casa, estacionamiento(s) y patio de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y este reglamento. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del bien.

Art. 22.- TRIBUTOS.- Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 23.- MODIFICACIÓN DE BIENES EXCLUSIVOS.- Ningún copropietario puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical, sin cumplir con los siguientes requisitos:

- Autorización municipal del proyecto de modificación.
- Informe técnico elaborado por el profesional responsable del proyecto, en el que se garantice la no afectación de la solidez, estructura resistente y salubridad, el mismo que se puesto a consideración de la Asamblea General de Copropietarios.

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 11

c) Aprobación del 75% de los copropietarios para el caso de aumentos y modificaciones a fachadas, de los copropietarios convocados en Asamblea General.

Art. 24.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus casas, estacionamientos y patios haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo.
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.
- d) Adquirir dentro de los 15 días de adquirida la vivienda el control remoto correspondiente a la entrada vehicular de su propiedad.
- e) estacionar en reversa sin obstaculizar la vereda para libre tránsito peatonal.
- f) Informar a la ADMINISTRACIÓN sobre la venta o arriendo de sus inmuebles. (ART.12-k y 18-f del REGLAMENTO GENERAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
- g) Cancelar dentro de los diez (10) primeros días corrientes de cada mes las expensas ordinarias y extraordinarias aprobadas debidamente por la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS y a estar a paz y salvo por todo concepto.
- h) El pago de las cuotas de administración debe hacerse por medio de depósito transferencia en la CUENTA CORRIENTE del Conjunto Habitacional Varenna.
- i) Es obligación y responsabilidad del copropietario presentar y sustentar con su respectivo comprobante de pago dentro de los tres (3) siguientes días hábiles para respectiva conciliación bancaria. Es necesario conservar el recibo de pago para sustentar cualquier reclamo.
- j) Una vez recibido el aviso de pago correspondiente y verificado la acreditación del depósito o transferencia, la ADMINISTRACIÓN expedirá el correspondiente comprobante que contenga toda la información respecto al pago.
- k) El hecho que un inmueble se encuentre sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunales y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora las respectivas multas por cada mes o fracción de mes transcurrido sin cancelación.

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 12

Art. 25.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y el presente reglamento.
 - b) Hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y este reglamento.
 - c) Destinar la Casa, estacionamiento(s) y patio a un objeto distinto para el cual fueron contruidos, o usados con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general, o cuando afecten al aseo, la tranquilidad, salubridad, la seguridad y buena conservación del Conjunto en sí.
 - d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
 - e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
 - f) Dar en venta o arriendo su Casa, estacionamiento(s) y patio a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del Conjunto, y sin cumplir las normativas del Capítulo “VENTA Y ARRENDAMIENTO DE BIENES EXCLUSIVOS” del presente reglamento;
 - g) Poner avisos o anuncios, ni instalar toldos o viseras.
 - h) Colgar ropa, alfombras, etcétera, en las ventanas, balcones y fachadas. Se prohíbe sacudir el polvo desde las ventanas o limpiar alfombras y otros artefactos golpeando contra las paredes exteriores.
 - i) Colocar letreros profesionales en fachadas o ventanas.
 - j) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a este reglamento y a las disposiciones de los Órganos de Administración del condominio.
 - k) Instalar cubiertas y/o pérgolas por sobre el nivel permitido. El límite debe estar 20 cm. debajo de la altura del borde superior de las paredes medianeras. Se aclara que no está permitido la instalación de un modelo diferente al aprobado por la asamblea.
 - l) Destinar la casa o estacionamientos como centro de culto religioso público.
 - m) Hacer trabajos de construcción o pintura que impliquen cambios en la fachada.
- Además se incluyen las prohibiciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, relacionados con el uso y goce de los bienes comunales generales.

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 13

Art. 26.- ESTACIONAMIENTOS.- Los propietarios y usuarios a cualquier título, usarán los estacionamientos exclusivos, al tenor de las siguientes regulaciones:

- a) Cada propietario ocupará o cederá los derechos de uso, exclusivamente del estacionamiento que conste en su escritura.
- b) Un condómino podrá utilizar el estacionamiento de otro condómino, previa presentación de una carta de autorización del dueño del estacionamiento a ser utilizado, o el respectivo contrato de arrendamiento. Documentos que deberán ser entregados a la Administración del Conjunto.
- c) No está permitido alquilar a personas ajenas al Conjunto.
- d) Todos los estacionamientos destinados a visitas no podrán ser utilizados por los condóminos de manera permanente.
- e) Se debe mantener la limpieza del área de estacionamientos, en especial las rejillas y sumideros ubicados en el sector.
- f) No pitar dentro de los estacionamientos.
- g) Los condóminos no podrán delimitar ni hacer ninguna señalización con pintura en su estacionamiento, esta es una función solamente de la Administración, con el fin de cuidar la estética y la uniformidad.
- h) Respetar altura, peso y tamaño máximos permitidos en cada una de las áreas de parqueo.

Además se agregan las prohibiciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, relacionados con el uso y goce de los bienes comunales generales.

Art. 27.- VENTA Y ARRENDAMIENTO DE BIENES EXCLUSIVOS.- Los copropietarios deberán introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al Reglamento Interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Órganos de Administración del condominio.

Adicionalmente el copropietario debe notificar su decisión de celebrar los contratos que se indican anteriormente a la persona que ejerza la administración, previa a la celebración de los mismos.

La persona que ejerza dicha administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 14

interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia.

Art. 28.- ARRENDAMIENTOS.- Los copropietarios son responsables de:

- a) Entregar a la administración:
 - i. Copia del contrato de arrendamiento, que incluya la cláusula especial citada en el artículo precedente.
 - ii. Copia de los documentos personales del arrendatario titular.
 - iii. Censo detallado de usuarios del bien sujeto a arrendamiento, según formato proporcionado por la Administración.
- b) Estar al día en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias a la fecha de celebración del contrato.
- c) Los copropietarios, en razón del derecho de uso de sus bienes exclusivos otorgado a sus arrendatarios o usuarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicha responsabilidad.
- d) Entregar una copia del Reglamento Interno a sus arrendatarios o usuarios, para su cumplimiento.
- e) Obtener en Administración la debida autorización de mudanza como requisito previo al ingreso o salida de los arrendatarios o usuarios de su bien exclusivo.
- f) En caso de arrendamiento de cualquier vivienda se debe notificar con 8 días de anticipación a la administración o la directiva, con cédulas de identidad de quienes van a habitar en la casa. En caso de no ser notificado con tiempo se impondrá una multa económica y será responsable de cualquier daño o pérdida que pueda ocasionar al conjunto o las demás propiedades.

Art. 29.- VENTA DEL BIEN EXCLUSIVO.- Los copropietarios son responsables de:

- a) Entregar a la administración:
 - i. Copia certificada de la escritura del bien exclusivo.
 - ii. Copia de los documentos personales del copropietario
 - iii. Formato de datos personales, según formato proporcionado por la Administración.
- b) Obtener el certificado de expensas según el procedimiento establecido por la administración para realizar la venta.

CAPITULO IV: SANCIONES

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varena	Mayo 2024	Página: 15

Art. 30.- SANCIONES.- La realización de uno o más de los actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento Interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

En caso de infracciones a las normas y disposiciones establecidas en el presente reglamento, por parte de copropietarios, arrendatarios y usuarios a cualquier título, se aplicará lo siguiente:

a) La Administración notificará por escrito, la primera vez que se incumpla con alguna norma o disposición del presente Reglamento, en la que especificará la infracción cometida, el infractor y las medidas correctivas a tomar.

b) Se aplicarán las siguientes sanciones en relación a las faltas cometidas:

i. En faltas leves y primera vez, un llamado de atención por escrito.

Para faltas más severas o reincidentes:

ii. Sanción pecuniaria leve equivalentes al 50% del valor promedio de cuotas comunales.

Iii. Sanción pecuniaria media 100% del valor promedio de los valores de cuotas comunales.

iv. Sanción pecuniaria grave 200% del valor promedio de los valores de cuotas comunales.

c) En caso de existir discrepancia y/o controversias por el parte del condómino sancionado, Los copropietarios tienen el derecho de presentar por escrito la apelación a la sanción establecida, en un plazo máximo de quince (15) días, proporcionando las pruebas de descargo respectivas, será la DIRECTIVA quien rectificará o ratificará la sanción establecida.

d) El pago de las multas será debitado de los valores de las siguientes cuotas comunales.

e) Los que infringen las disposiciones de este reglamento serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original en un plazo no mayor a 10 días. Esta acción será autorizada por la asamblea general.

	REGlamento INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 16

f) Suspensión de uno o varios bienes comunales cuando exista un retraso de uno o más meses en las cuotas de mantenimiento, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

La gravedad de las faltas la decidirá la directiva en las reuniones mensuales.

Art. 31.- EN CASO DE MORA.- El administrador del conjunto determinará el mecanismo de recuperación de cartera vencida, y debe presentar a la Directiva la gestión realizada de dicha recuperación en intervalos mensuales, y de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento pagarán una multa equivalente al 0,50% de la alícuota por cada día de mora y en caso de no hacerlo serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador, en juicio ejecutivo. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar, como ejemplo el de honorarios. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el presidente y del directorio, y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, por la asamblea general de copropietarios.

CAPITULO V: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS, ARRENDATARIOS Y USUARIOS

Art. 32.- Los copropietarios son los dueños de los casas, estacionamientos y patios, tal como consta en la respectiva Escritura de propiedad, sus deberes y atribuciones son los determinados en la Ley de Propiedad Horizontal y el presente reglamento interno. Igual obligación tienen los arrendatarios y usuarios a cualquier título. Además, están obligados al cumplimiento de las siguientes disposiciones y normas de carácter general:

- a) Las casas están destinados exclusivamente para vivienda, los estacionamientos para estacionamiento vehicular, los patios para uso privado; estas áreas deben mantenerlas en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.
- b) Los copropietarios, arrendatarios y usuarios a cualquier título, están obligados al pago de las expensas para la conservación, reparación, administración y mantenimiento de los bienes y servicios comunales generales, así como al pago de la prima de seguro, en proporción a las alícuotas que corresponden a áreas de propiedad exclusiva como estacionamientos y patios. Dichas expensas deberán

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 17

satisfacerse dentro de los diez primeros días de cada mes y por adelantado. En caso de mora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, se cobrará los respectivos intereses calculados de acuerdo con la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes recurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen.

c) Mantener relaciones cordiales entre los copropietarios, arrendatarios y usuarios, para evitar situaciones de conflicto y altercados. Los niños, personas de la tercera y con capacidades especiales, tendrán un trato preferente.

d) Demostrar cortesía y respeto con el personal administrativo, de seguridad y limpieza, no infringiéndoles maltratos de palabra u obra.

e) Comunicar sobre cualquier inconveniente relacionado al desempeño del personal administrativo, de seguridad y de limpieza al Administrador, sin intervenir directamente, a los medios de comunicación oficiales del Conjunto.

Además de lo descrito en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, relacionados con el uso y goce de los bienes comunales generales.

CAPITULO VI: DEL PRESUPUESTO

Art. 33.- DE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria del mes de XXXX analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados y elaborados por quien ejerza la administración del conjunto. Dicho presupuesto debe tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año. Administración y directiva pueden incurrir en gastos hasta el monto aprobado en el presupuesto anual del conjunto, si los gastos por reparación o compra de equipos o insumos superaran los valores debe ponerse en conocimiento para voto por la asamblea.

Art. 34.- EXPENSAS ORDINARIAS.- La Asamblea General fijara anualmente el valor de las expensas ordinarias en base al presupuesto presentado por el Administrador para el año en curso, y que contemple los valores de administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 18

limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

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

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

Art. 35.- FORMA DE PAGO DE LAS EXPENSAS.- La forma de pago será la siguiente:

- Transferencia o depósito a la cuenta bancaria a nombre del Conjunto, el comprobante de la transacción debe ser enviado por mail a la administración para el registro de pago y posterior entrega del comprobante de pago respectivo (se lo puede realizar al correo electrónico oficial de la administración en formato PDF)
- Directamente en la oficina de administración del Conjunto para pagos en efectivo o con Tarjeta de Crédito; el comprobante de pago será entregado en ése momento.

El único documento que acredite el pago de expensas será el comprobante de pago con firma y sello entregado por la Administración.

Art. 36.- DÉFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea General de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunales generales, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las cuotas especiales a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 19

Art. 37.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el inmueble en propiedad horizontal, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 38.- REPOSICIÓN EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

CAPITULO VII: GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONJUNTO

Art. 39.- ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS.- Los órganos administrativos y de control del conjunto Varenna para la conservación y reparación de los bienes comunes generales y la coordinación de los intereses del Conjunto, son: Asamblea General de Copropietarios, Directorio General, Presidente y Administrador.

Art. 40.- REPRESENTANTE LEGAL.- La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerá el Administrador, en forma conjunta o individual, en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente para el cobro de cuotas, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos y lo determinado por la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente Reglamento Interno. El Presidente y el Administrador tendrán las facultades determinadas en el artículo cincuenta del Código de Procedimiento Civil.

Art. 41.- DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea General de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General.

Art. 42.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento de vivienda o local comercial, según sea el caso.

Art. 43.- DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA.- La asamblea será presidida por el Presidente, y actuará como Secretario el Administrador; en caso de falta de éste,

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 20

se nombrará un(a) Secretario(a) ad hoc. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser presidente se requiere tener la calidad de copropietario del inmueble.

Art. 44.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá 2 sesiones ordinarias y se realizarán:

1. El tercer domingo del mes de enero para:

- a. Presentación del presupuesto e informe económico, plan de mantenimiento.
- b. Elección de Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero que conformarán la directiva.

El Administrador enviará en la segunda semana del mes de Julio un informe sobre económico del primer semestre y un avance del plan de mantenimiento realizado.

Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

En caso de cambio de Directiva y/o Administración, se debe realizar una transición adecuada y entrega de informes de gestión de la directiva saliente a la directiva entrante, con la documentación de respaldo y la conformidad de la entrega.

Art. 45.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea General para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o la Administración, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del Conjunto.

En caso que el Presidente no procediere a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del Conjunto, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito o electrónico, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 21

En el caso que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

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

Se sancionará económicamente a los propietarios que no asistan a las convocatorias para reuniones ordinaria o extraordinarias del conjunto.

Por razones de fuerza mayor, se puede presentar un justificativo de inasistencia con 48 horas de anticipación con una carta de autorización para voto a otra persona o propietario.

Art. 46.- QUÓRUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50%. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el presente reglamento o adoptar uno nuevo, se requerirá las dos terceras partes de los copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma. En caso de no reunirse el quórum requerido se procederá de conformidad con el artículo 20 del presente reglamento.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

El registro de firmas de asistencia a la Asamblea será al final de la misma.

Art. 47.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, según sea el caso, con su respectiva fé de recepción, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 22

Art. 48.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior.

Art. 49.- VOTACIÓN.- Las resoluciones de la asamblea se tomaran por mayoría de los asistentes con derecho a voto. Los arrendatarios no tendrán derecho a voto. En caso de empate dirimirá el Presidente.

Art. 50.- APROBACIÓN DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador debe llevar bajo su responsabilidad, el Libro de Actas originales y los respectivos respaldos en medios digitales de audio y video.

Art. 51.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes exclusivos o comunales.

Art. 52.- APELACIONES.- Las resoluciones de la Asamblea podrán ser apeladas ante un Juez de lo Civil de la Ciudad de Quito por los copropietarios que representen al menos un veinte cinco por ciento del total de votos, o por el copropietario que estime que ha sido perjudicado con la resolución.

Art. 53.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- Elegir y remover de su cargo al Presidente.
- Autorizar al Presidente de la Asamblea General la contratación o remoción del Administrador.
- Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que presente el Administrador;
- Determinar las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales y seguros obligatorios;
- Revocar o reformar las decisiones del Administrador, según corresponda, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal y/o al reglamento interno;
- Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del condominio, previsto por la Ley de Propiedad Horizontal; e interpretarlo con fuerza obligatoria;

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 23

- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes generales y para la armónica relación de los copropietarios;
- i) Autorizar al Presidente la contratación de los seguros que dispone la Ley de Propiedad Horizontal, de acuerdo con el informe que debe presentar el Administrador.
- j) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del condominio y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador o los copropietarios.

Además de las prohibiciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, relacionados con el uso y goce de los bienes comunales generales.

Art. 54.- DE LA DIRECTIVA.- La Directiva de copropietarios es el organismo administrativo fiscalizador encargado de la conservación del Conjunto Varenna, está conformado por un PRESIDENTE, un vicepresidente, Un secretario y un Tesorero..

Los propietarios elegidos como representantes deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1.- Ser copropietario.
- 2.- No tener deudas pendientes con el conjunto.
- 3.- Tener un historial de cumplimiento de pago de seis (6) meses consecutivos como mínimo.
- 4.- Deberán tener pleno conocimiento de la dignidad para la que han sido elegidos.
- 5.- No tener juicios pendientes.

Art. 55.- DIRECCIÓN Y SECRETARIA.- El Directorio estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal o definitiva de éste podrá presidir el Vicepresidente; de haber ausencia definitiva del Vicepresidente será un delegado elegido de la Directiva quien lo suceda.

Art. 56.- RENUNCIA DE ALGÚN MIEMBRO DEL DIRECTORIO.- El Directorio deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENN		
	CONJUNTO Varenn	Mayo 2024	Página: 24

favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 57.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias, estas sesiones se realizarán al menos una (1) vez por MES.

Art. 58.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio se reunirá sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 59.- QUORUM (DIRECTORIO).- El quórum para las reuniones del Directorio estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos quince minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 60.- REPRESENTACIÓN.- A las reuniones del Directorio asistirán su Presidente, Vicepresidente y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 61.- VOTACIÓN Y DECISIONES DEL DIRECTORIO.- Cada miembro del Directorio tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 62.- APROBACIÓN DE ACTAS.- Las actas del Directorio deben ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 63.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios,

	REGlamento INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 25

y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 64.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO.- Son deberes y atribuciones del directorio los establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.

Adicionalmente de lo descrito en la Ley de Propiedad horizontal y su reglamento general el Directorio debe presentar:

- Presentar una terna de empresas o persona jurídica para la contratación del administrador y que cumplan con los requisitos de: llevar contabilidad según las normas del país, tener por lo menos 3 años de experiencia ejerciendo las actividades a contratar, presentar un plan, presupuesto y cronograma de trabajo tentativo, y las demás disposiciones que permitan mejorar al Conjunto Varenna.
- Establecer los indicadores de gestión para la evaluación objetiva del desempeño de la administración que será ratificada por la ASAMBLEA GENERAL, tomando al menos de manera obligatoria el indicador de morosidad.
- Elaborar de forma mensual, un boletín informativo sobre las actividades realizadas y por desarrollarse.
- Al finalizar cada período, en caso de que la asamblea no se sienta conforme con el informe anual presentado por la administración o directiva. Se contratará una auditoria externa que será elegida de una terna de proveedores, propuestos por la Asamblea. El costo de esta auditoria deberá ser considerado en el presupuesto de gastos comunales del Conjunto.

Además de las prohibiciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, relacionados con el uso y goce de los bienes comunales generales.

Art. 65.- DEL PRESIDENTE .- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio, según corresponda, será elegido por la Asamblea General de Copropietarios para el

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varena	Mayo 2024	Página: 26

período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se deberán cumplir los requisitos ya establecidos para los miembros de la directiva.

Art. 66.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente los establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general, adicionalmente tiene como funciones lo siguiente:

- a) Representar extra judicialmente al Conjunto habitacional Varena.
- b) Velar por la urgente solución de los problemas concerniente al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes del Conjunto.
- c) Ejercer las atribuciones que le fueren delegadas por la Asamblea de Copropietarios y las que constaren específicamente en este Reglamento.
- d) Ejercer vigilancia y fiscalización permanente sobre los recursos y bienes de la administración del Conjunto, así como sobre el fiel cumplimiento de las funciones del administrador del conjunto.
- e) Disponer que se convoque y presidir las sesiones de la Directiva y Asamblea General de Copropietarios.
- f) Suscribir conjuntamente con el Secretario las actas de la Directiva y de las Asambleas e individualmente la documentación oficial del Conjunto.
- g) Revisar el presupuesto anual elaborado por el Administrador y poner a consideración de la Directiva, para luego someter a conocimiento y aprobación de la Asamblea General.
- h) Disponer que se preparen los informes que sean necesarios al Administrador, para las Asambleas ordinarias y extraordinarias.
- i) Extender los nombramientos, oficios, acuerdos, inscripciones, etc., que apruebe la Asamblea o la Directiva.
- j) Vigilar el levantamiento de inventarios de los bienes del Conjunto por parte del Administrador.
- k) Entregar, por inventario, que firmará con su sucesor, el archivo, muebles, enseres, útiles de oficina, chequeras, libretas de ahorro y demás bienes que son propiedad del Conjunto, y que han sido manejados por el Administrador.
- l) Disponer y autorizar los gastos para el mantenimiento y administración del Conjunto, conforme a las normas de este Reglamento y de la normativa externa vigente.
- m) Aceptar las excusas y renunciaciones notificadas por los miembros de la Directiva con 30 días de anticipación y comunicar lo antes posible a la Asamblea para que designe a sus reemplazos por el tiempo que faltare para terminar el período para el que fueron electos.
- n) Presentar por escrito ante la Asamblea General el informe anual de las labores desarrolladas, para esto el Administrador debe presentar de forma continua sus informes.

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 27

- o) Registrar conjuntamente con el Administrador elegido legalmente por la Asamblea General de Copropietarios, sus firmas en los Bancos, para poder girar sobre las cuentas corrientes o de ahorros, abiertas a nombre del Conjunto Varenna.
- p) Suscribir conjuntamente con el Administrador los cheques y notas de egreso de bancos.
- q) Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento, Ley de Propiedad Horizontal, ordenanzas Municipales y disposiciones de la Asamblea.
- r) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador en caso de falta o impedimento de éste, hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente. En este caso, ejercerá además la representación legal, judicial y extrajudicial del conjunto. En caso de ausencia del administrador se remunerará a la persona que la Asamblea encargue sus funciones.

Además de las prohibiciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, relacionados con el uso y goce de los bienes comunales generales.

En caso de ausencia del Presidente, el Vicepresidente asumirá estas obligaciones.

Art. 67.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona natural o jurídica que ejerza la administración del Conjunto Varenna, será elegida por la Asamblea General de Copropietarios, durará en su cargo un periodo de un (1) año, pudiendo ser reelegido indefinidamente, para la elección del administrador se requerirá la mayoría absoluta, esto es la mitad más uno de los copropietarios a la fecha de la elección. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a un copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 68.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes del Administrador los establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general, adicionalmente tiene como funciones lo siguiente:

- a) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado, eficiencia y eficacia.
- b) Cumplir y hacer cumplir la ley, los Reglamentos y Ordenanzas que se hubiere expedido o se expidiese sobre propiedad horizontal y demás resoluciones tomadas en la Asamblea de Copropietarios y del Directorio.
- c) Recaudar dentro de los 10 primeros días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria los valores correspondientes a las cuotas

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 28

ordinarias, las mismas que serán depositadas en una cuenta abierta para ese efecto. Cuando sea el caso, cobrará los valores correspondientes a las cuotas extraordinarias de condominio, conforme a los plazos establecidos por la Asamblea de Copropietarios.

d) Restringir el uso de áreas comunales a los copropietarios que se encuentren en mora.

e) Conservación y mantenimiento de los bienes comunes, estableciendo los parámetros de su gestión, siempre y cuando no correspondan a falencias constructivas que deba ser resuelta por la Constructora directamente.

f) Contratar previa autorización del Directorio, cumpliendo los requisitos legales, a los empleados de limpieza, guardianía y conserjería. Informar al Directorio, cuando este lo solicite y cada seis meses a la Asamblea, sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el presupuesto del año venidero.

g) Llevar conforme las normas contables del país la contabilidad del Conjunto Varenna, así como el archivo de comprobantes de ingreso y egreso y libros de contabilidad necesarios de requerirlos, conjuntamente con un detalle de inventarios.

h) Llevar actualizado un listado en el que consten registrados los nombres de Copropietarios, así como de los arrendatarios o usuarios y sus respectivos teléfonos de contacto y direcciones de correo electrónico.

i) Cumplir las funciones adicionales que establezca la Asamblea de Copropietarios, basados en normas legales.

j) Mantener un control a través de los Guardias de Seguridad para el registro de visitas al conjunto: Nombre, cédula, hora de entrada/salida, departamento al que visita. A cada vehículo que ingresa se le deberá entregar un cartel plastificado de VISITA que deberá ser colocado en el parabrisas en un lugar visible para el control del guardia.

k) Mantener un control y registro de los usuarios de las áreas comunales: Nombre, cédula, hora de entrada/salida, departamento al que pertenece.

l) Asistir cuando a él se le convoque, a las Asamblea de Copropietarios.

m) Llevar una contabilidad formal y realizar informes de forma mensual, o trimestral según lo solicite el Directorio del conjunto.

n) Brindar la atención adecuada a los requerimientos de los copropietarios, de lunes a domingo, para solventar los diferentes casos que se pueden presentar en el conjunto de forma oportuna.

o) En las oficinas de la Administración, se deberá mantener una copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno en el que se ha construido el Conjunto, Declaratoria de propiedad horizontal, copia de los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones generales, un inventario de los bienes comunales del Conjunto y copias de las escrituras públicas de

	REGlamento Interno de Copropiedad del Conjunto Varenna		
		Mayo 2024	Página: 29

compraventa de todos los copropietarios. Toda la documentación la deberá entregar mediante acta de entrega recepción a su sucesor.

Además de las prohibiciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, relacionados con el uso y goce de los bienes comunales generales.

CAPITULO VIII: VIGILANCIA, GUARDIANÍA Y SEGURIDAD

Art. 69.- CONTRATACIÓN DE LA SEGURIDAD.- Para garantizar la seguridad del Conjunto Varenna y de sus moradores, se podrá contratar una empresa privada de vigilancia y seguridad, después de realizar un concurso de ofertas, el mismo que presentará el Administrador, y la contratación se la realizará con la autorización y aprobación del Directorio.

Art. 70.- OBLIGACIONES DE LA SEGURIDAD.- Son obligaciones de la compañía contratada por la Administración, y de su personal asignado para cumplir con la vigilancia y guardianía del condominio cumplir con las siguientes actividades:

- a) Precautelar el bienestar de los propietarios y usuarios del condominio especialmente en atentados contra la propiedad privada, incendios, inundaciones, explosiones y otras situaciones similares que pongan en riesgo la integridad de las personas.
- b) Cumplir con el horario establecido en el respectivo contrato.
- c) Llevar un registro de visitantes, personal de empresas de servicios, tanto público como privado y comunicar las novedades sucedidas con los mismos.
- d) Llevar un registro de vehículos que ingresan a los estacionamientos, detallando el estado en el que ingresan y las medidas tomadas en caso de existir novedades.
- e) Vigilar el uso correcto de los bienes comunales por parte de los propietarios y usuarios y de ser el caso informar a la Administración de novedades, daños o anomalías detectadas.
- f) Operar la puerta peatonal para el ingreso de visitas, personal de servicio y proveedores.
- g) Ser custodio y administrar las llaves de las puertas de ingreso a las áreas deportivas y recreativas, garitas de seguridad y depósitos de basura.
- h) Controlar el ingreso de motorizados y asignar los sitios de parqueo correspondientes.
- i) No deberán abandonar el puesto de vigilancia sin justificación válida.

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 30

- j) No deberán ingerir bebidas alcohólicas durante el horario de trabajo establecido.
- k) Mantener limpia la garita y su baño.
- l) Los guardias no son responsables de abrir las puertas de acceso peatonal o vehicular a los condóminos.
- m) Registrar los vehículos de visitantes y asignar una plaza en el estacionamiento de visitas, dependiendo de la disponibilidad.
- n) Permitir el ingreso de vehículos de emergencia y taxis, registrándolos en la bitácora respectiva.
- o) Cumplir con las consignas emitidas por la Administración e incorporadas en el contrato de prestación de servicios de la compañía de seguridad.
- p) Y demás disposiciones de la Asamblea General del Conjunto.

Art. 71.- OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y USUARIOS EN CUANTO A LA SEGURIDAD DEL CONJUNTO.- Los copropietarios y usuarios, son copartícipes de las acciones de seguridad y vigilancia implementadas por la Administración y la empresa de seguridad contratada, por ello están obligados a:

- a) Mantener debidamente aseguradas las puertas de ingreso al Conjunto, así como los ingresos a los bienes exclusivos.
- b) Colaborar con la empresa de seguridad y sus efectivos en el registro de visitantes y personal de servicios.
- c) Notificar a la Administración del condominio con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia.
- d) Mantener actualizado el censo de moradores de cada bien exclusivo, incluyendo los datos de contacto para casos de emergencia.
- e) Y demás disposiciones de la Asamblea General del Conjunto.

CAPITULO IX: HIGIENE, COMPORTAMIENTO Y BUENAS COSTUMBRES

Art. 72.- OBLIGACIONES.- Los copropietarios y arrendatarios están en la obligación de demostrar en el convivir cotidiano buenas costumbres, respeto, moderación, aseo y un comportamiento que considere las siguientes disposiciones:

- a) El condómino debe tener la precaución de depositar la basura en fundas plásticas perfectamente cerradas para evitar malos olores y roedores.
- b) No se permite fumar en los corredores, gradas y áreas comunales generales e individuales del condominio.

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 31

c) No se permite el consumo de bebidas alcohólicas en los estacionamientos y/o playas de estacionamiento o áreas individuales. Se permite el consumo moderado de bebidas alcohólicas en el área de BBQ, y fogata.

d) Las fiestas en los casas deberán ser llevadas con la mayor discreción para no afectar la tranquilidad de los condóminos. El horario establecido es el siguiente:

i. de lunes a jueves hasta las 22:00,

ii. Viernes y sábados hasta las 02:00; y,

iii. domingos desde las

8:am hasta las 19pm.

e) El uso de la casa comunal será el siguiente: :

i. de lunes a jueves hasta las 23:00,

ii Viernes y sábados hasta las 02:00; y,

iii. Lunes a domingos hasta las 22:00.

f) Cuidar las plantas, jardines, parques y en general las áreas verdes.

g) No se permite arrojar basura, colillas de cigarrillo, papeles, envases, etc., en áreas comunales, veredas, jardines y secaderos, en particular se prohíbe arrojarlos desde las ventanas de los casas. Queda terminantemente prohibido arrojar ningún objeto al espejo de agua y pararse en las piedras del mismo.

Con el fin de no ocasionar molestias a las casas cercanas, el horario establecido para hacer uso de áreas comunales serán los siguientes:

h) Cine:

i. de lunes a jueves hasta las 22:00,

ii. Viernes y sábados hasta las 23:00; y,

iii. domingos desde las 8:am hasta las 19pm.

i) BBQ:

i. Viernes y sábados hasta las 23:00; y,

iii. domingos desde las 8:am hasta las 19pm.

j) Fogata:

i: Sábados desde las 19:00 hasta las 23:00.

k) Los condóminos deberán tener entre sí y con terceros trato amable y respetuoso y no hacer escánduna reunión deberá comunicar a los visitantes las normas del conjunto, los horarios y usos correctos de las áreas comunales, horarios de fiestas y serán responsables por su comportamiento.

Art. 73.- DE LA TENENCIA Y REGISTRO DE MASCOTAS:

a) Para que un Conjunto pueda tener una mascota en el Conjunto Varenna, deberá presentar en Administración:

i. Inscripción en el Registro Metropolitano de Animales Domésticos y de Compañía "RETEPG"

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 32

ii. Certificado de vacunas anti rábica, moquillo, según la edad y la raza de la mascota.

b) En el condominio, los perros deberá ir acompañados y conducidos mediante correa o trailla, y collar con una placa para identificación visual.

c) Se prohíbe la tenencia de animales potencialmente peligrosos, de acuerdo lo que establece el Reglamento de Tenencia y Manejo Responsable de Perros expedido por el Ministerio de Salud Pública del Ecuador.

d) Los propietarios y cuidadores de mascotas son responsables de mantener limpias los sitios de morada de sus mascotas, sin afectar a los vecinos, áreas exclusivas de otros propietarios ni áreas comunales.

e) Las deyecciones (excrementos) depositadas en jardines, terrazas, veredas y demás áreas comunales deberán ser recogidas por los cuidadores de mascotas de forma inmediata.

f) Para todos los casos no contemplados en éste artículo, se aplicara la legislación vigente del Distrito Metropolitano de Quito y del Ministerio de Salud Pública.

Art. 74.- INSTALACIONES DE INTERNET, TELEVISIÓN, TELEFONÍA Y OTROS. -
Para la instalación de internet, televisión, telefonía y otros servicios que requieran la colocación de cables, antenas y dispositivos que puedan afectar la estética de los bloques y/o casas, se seguirán las siguientes disposiciones:

a) Solicitar la autorización de instalación a la Administración del Conjunto.

b) La Administración autorizará la instalación únicamente cuando no haya afectación a propiedades exclusivas o comunales.

c) Antenas y dispositivos de conectividad se instalarán en los techos de las casas así no se afectará la fachada del Conjunto.

d) Cables, canaletas y otros materiales de instalación se colocarán por las paredes interiores de los casas.

CAPITULO X: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Art. 75.- En todo lo no previsto en este Reglamento se aplicará el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal dictado por el Ejecutivo.

Art. 76.- Los juicios que se originen por violación de las disposiciones del presente Reglamento, así como los que se relacionen con la propiedad horizontal de este Conjunto, se tramitaran en juicio verbal sumario.

DISPOSICIONES GENERALES

	REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO VARENNA		
	CONJUNTO Varenna	Mayo 2024	Página: 33

PRIMERA: Para realizar la transferencia de dominio de vivienda, estacionamiento o bodega, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación. Al efecto los Notarios exigirán como documento habilitante la certificación otorgada por la persona que ejerza la Administración del inmueble constituido en el conjunto. Sin este requisito no podrán celebrar ninguna escritura ni inscribir en el Registrador de la Propiedad.

SEGUNDA: Cualquier modificación a este Reglamento se efectuará en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria legalmente convocada, debiendo concurrir por lo menos el cincuenta por ciento más uno de los copropietarios. Las reformas deberán aprobarse en dos discusiones que se llevarán a efecto en dos días diferentes.

CUARTA: El presente Reglamento entrará en vigencia una vez que haya sido discutido y aprobado por la Asamblea de copropietarios del Conjunto Habitacional Varenna, inmediatamente se protocolizará en una Notaría del Cantón Quito, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón.

CERTIFICACIÓN:

El presente Reglamento fue conocido, discutido y aprobado de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, el día XX de XXXXX del 2024, como consta y se firma en actas.