



Factura: 005-002-000018601



20172403003D00182

NOTARIO(A) JOSE MARCELO MENA GUERRERO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON LA LIBERTAD

EXTRACTO

Escritura N°:	20172403003D00182						
ACTO O CONTRATO:							
AUTENTICACIÓN DE FIRMAS DE CONSTITUCIÓN DE COMPAÑÍAS EN LINEA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE FEBRERO DEL 2017, (17:02)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervinete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	DIAZ GAITAN JULIO ENRIQUE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0908863343	ECUATORIANA	GERENTE GENERAL	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
SANTA ELENA		LA LIBERTAD			LA LIBERTAD		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						



NOTARIO(A) JOSE MARCELO MENA GUERRERO
 NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN LA LIBERTAD

**CODIMATSER SA COMERCIAL DISTRIBUIDORA DE
MATERIALES Y SERVICIOS CODIMATSER S.A.**

LA LIBERTAD, dos de Febrero del dos mil diecisiete

Señor(a)
DIAZ GAITAN JULIO ENRIQUE

Ciudad.-

De mis consideraciones.-

Mediante escritura pública de Constitución de la compañía CODIMATSER SA COMERCIAL DISTRIBUIDORA DE MATERIALES Y SERVICIOS CODIMATSER S.A., otorgada el día dos de Febrero del dos mil diecisiete ante el/la Notario(a) TERCERO del Cantón LA LIBERTAD, usted ha sido designado para desempeñar el cargo de GERENTE GENERAL, para lo cual, ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía de manera INDIVIDUAL, por un periodo de cinco años, con las atribuciones establecidas en el estatuto social, que consta en la escritura de constitución citada.

Accionista / Socio
CONCHA PAZMIÑO VICENTE
DIAZ GAITAN JULIO ENRIQUE
VALVERDE ZAMBRANO JHON WILLIAM
RIPALDA CAMPUZANO CRISTOBAL ENRIQUE

Acepto el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía CODIMATSER SA COMERCIAL DISTRIBUIDORA DE MATERIALES Y SERVICIOS CODIMATSER S.A., para el cual he sido elegido(a).

FIRMA:

Julio Enrique Díaz Gaitán

DÍAZ GAITÁN JULIO ENRIQUE
GERENTE GENERAL
CEDULA: 0908863343



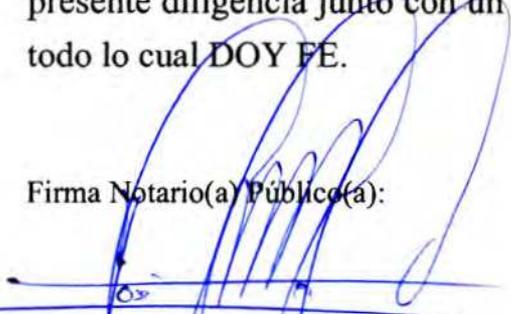
DILIGENCIA NOTARIAL DE AUTENTICACIÓN DE FIRMA

20172403003D00182

Factura No.: 005-002-000018601

En la ciudad de LA LIBERTAD, el día de hoy dos de Febrero del dos mil diecisiete; ante mí ABOGADO JOSÉ MARCELO MENA GUERRERO, Notario(a) TERCERO DEL CANTÓN LA LIBERTAD, en aplicación a lo dispuesto en el artículo dieciocho numeral tres de la Ley Notarial, comparece el/la señor(a) DIAZ GAITAN JULIO ENRIQUE, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su documento de identificación número 0908863343 cuya copia certificada se agrega a esta diligencia, de la que he podido apreciar que es de nacionalidad ECUATORIANA, mayor de edad, de estado civil CASADO, y quien declara tener su domicilio en GUAYAQUIL, solicitándome de manera verbal su deseo de suscribir en mi presencia el documento adjunto que contiene su nombramiento como GERENTE GENERAL de la Compañía CODIMATSER SA COMERCIAL DISTRIBUIDORA DE MATERIALES Y SERVICIOS CODIMATSER S.A.; al efecto, identificado que fue por mí, procede en mi presencia a firmar al pie del referido documento, manifestando que es la única que utiliza en todos los actos tanto públicos como privados, por lo que CERTIFICO LA AUTENTICIDAD Y LEGALIDAD DE SU FIRMA de conformidad con la facultad constante en el numeral tres del artículo dieciocho de la Ley Notarial. Queda incorporada en el Libro de Diligencias de la NOTARIA TERCERA a mi cargo, una copia de la presente diligencia junto con un ejemplar del documento autenticado, de todo lo cual DOY FE.

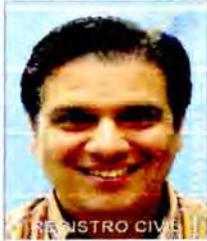
Firma Notario(a) Público(a):


ABOGADO JOSÉ MARCELO MENA GUERRERO

Identificación: 1802853307



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0908863343

Nombres del ciudadano: DIAZ GAITAN JULIO ENRIQUE

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR
/SAGRARIO/

Fecha de nacimiento: 6 DE NOVIEMBRE DE 1970

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPRESARIO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: NAVAS GIANGRANDE NATHALIE FRANCCESCA

Fecha de Matrimonio: 19 DE ABRIL DE 2001

Nombres del padre: DIAZ DE LA CUADRA JOSE ORLANDO

Nombres de la madre: GAITAN PARRA MIRIAN MARLENE

Fecha de expedición: 18 DE ABRIL DE 2013

Información certificada a la fecha: 31 DE ENERO DE 2017

Emisor: FANNY DEL ROCIO ZAMORA BONILLA - SANTA ELENA-LA LIBERTAD-NT 3 - SANTA ELENA
- LA LIBERTAD

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE
OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.01.31 15:04:49 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador



N° de certificado: 179-006-14250



179-006-14250

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0908863343

Nombre: DIAZ GAITAN JULIO ENRIQUE



1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 31 DE ENERO DE 2017

Emisor: FANNY DEL ROCIO ZAMORA BONILLA - SANTA ELENA-LA LIBERTAD-NT 3 - SANTA ELENA - LA LIBERTAD



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



017

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

017 - 0289

0908863343

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

DIAZ GAITAN JULIO ENRIQUE

QUAYAS
PROVINCIA
QUAYACUIL
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN 3
CARBO/CONCEPCION 0
PARROQUIA ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN LA LIBERTAD
EN ATRIBUCIÓN A LA FACULTAD CONFERIDA EN
EL ART. 18, NUMERAL 5 DE LA LEY NOTARIAL, DOY FE Y
CERTIFICO: QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES FIEL
COPIA DE SU ORIGINAL, EL MISMO QUE UNA VEZ
QUE ME FUERA EXHIBIDO, FUE DEVUELTO AL INTERESADO.
LA LIBERTAD, 02 FEB 2017



Dr. Marcelo Mena G.
EL NOTARIO

REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO "BERRIOT"

La finalidad de este documento:

El presente Reglamento se establece y aprueba con el propósito de mantener determinadas líneas de conducta en beneficio de los residentes del Condominio, de la propiedad común y en resguardo del orden y bienestar colectivo de sus áreas comunes.

Este Reglamento amplía el "Documento de Condominio", y es considerado como parte integrante de él a todos los efectos legales y en ninguna forma anula o modifica las cláusulas del mismo.

Disposiciones generales.

La convivencia de los residentes-propietarios del Condominio Berriot debe quedar regulada de modo general por el principio, de que los derechos de cada uno terminan donde comienzan los derechos de los demás. La buena armonía y la cortesía general son condiciones indispensables para la convivencia.

Todo Copropietario tiene derecho a:

A.- DEL CONDOMINIO

Artículo 1: Todo copropietario e inquilino de un Apartamento y/o Suit tiene las siguientes obligaciones:

1.1.- Respetar, hacer respetar y cuidar las instalaciones generales del edificio.

1.1.1 Pagar las alícuotas dentro de los primeros 5 días de cada mes.

1.2.- Conservar en buen estado las instalaciones de aguas blancas, aguas negras, gas, limpieza de áreas comunes, y demás instalaciones incluidas en su Apartamento y/o Suit en términos que no perjudique a otro o a otros copropietarios. En caso de producirse daños deberá resarcir los daños causados a las personas afectadas, todo

ello de conformidad con lo establecido en el Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal.

1.3.- No se podrán entregar copias de llaves para entrar al condominio a sus áreas comunes a personas ajenas a la comunidad. El incumplimiento de esta disposición obligará al copropietario responsable a responder por los daños que ocasionen a la comunidad, ya que se trata de un Condominio únicamente para Copropietarios.

1.4.- Queda prohibido producir ruidos molestos con radios, equipos de sonidos, o grupos tocando instrumentos con volumen alto nivel, que perturben la tranquilidad de los otros copropietarios e inquilinos, ya que el objetivo es la permanencia tranquila.

1.6.- Las fiestas o reuniones se deben realizar de 2:00 p.m. a 10:00 p.m. de lunes a viernes, los sábados de 4:00 p.m. a 01:00 a.m. y los domingos de 2:00 p.m. a 8:00 p.m. cumpliendo con el numeral anterior del presente Reglamento. Previa solicitud por escrito con un mínimo de 15 días de anticipación, de la mayoría de Copropietarios.

1.7.- Queda prohibido terminantemente tomar el servicio eléctrico o agua de las áreas comunes para realizar trabajos personales, en sus áreas privadas.

2. Las puertas de acceso al edificio debe permanecer cerradas todo el tiempo y entre las diez de la noche (10:00 p.m.) y las seis de la mañana (6:00 a.m.) deber ser cerrada con llave de seguridad, de lo cual cuidará cada Copropietario o Inquilino al entrar y salir durante esas horas.

3. Los propietarios cuidarán de no permitir el paso de personas de notoria mala conducta, en estado de ebriedad o de aspecto repugnante o inmoral, deberán comunicar a Garita o la policía nacional.

4. Queda absolutamente prohibido el bote de desperdicios, basura, papeles, cajas de fósforos y menos aún su lanzamiento por las ventanas de los apartamentos. Así tampoco se permite la colocación de jarrones o potes de matas en las ventanas de los apartamentos, ni tampoco sacudir alfombras, felpudos, manteles u objetos similares que puedan causar perjuicio a los demás copropietarios u ocupantes de los edificios.

B.-DE LAS AREAS COMUNES.

Artículo 1: Son áreas comunes todas las descritas a continuación:
Lobby, Área social en Planta baja, Pasillos, Bodegas y Escaleras.

Artículo 2: Está prohibido realizar en las áreas comunes del condominio lo siguiente:

A- Jugar con cualquier tipo de objetos que puedan causar molestia o daños a los usuarios de las mismas.

B- Ingerir licor en exceso en las áreas comunes del edificio, salvo fiestas que deberá tener autorización previa por la mayoría de la Junta de Condominio y únicamente en las áreas destinadas para tal fin.

C- Realizar conductas indecorosas que contradigan las buenas costumbres, morales y sociales, más todavía que habrán niños en los alrededores.

D- Usar cualquier tipo de equipo musical incluso equipos electrónicos con volumen alto que pueda perturbar al resto de la comunidad y vecinos inmediatos.

E- Lanzar desperdicios a las áreas comunes tales como a las escaleras, paredes, pasillos, por las ventanas, estacionamiento, así como tampoco deben dejar escombros en ninguna área.

F- Realizar necesidades fisiológicas en las áreas comunes del edificio.

C.-DE LOS APARTAMENTOS y SUITS

El uso y disfrute de cada apartamento en consonancia con lo establecido por la Ley de Propiedad Horizontal y el Documento de Condominio, estará sometida a las siguientes reglas:

1. Solo podrá ser destinado a la vivienda, y no al establecimiento de oficinas, comercios, industrias, laboratorios, depósitos ni a ninguna otra explotación, el uso y disfrute del apartamento conforme al destino dado a los edificios, que es el de residencia familiar, con las limitaciones previstas en las leyes y en este Reglamento.

2. Usar y disfrutar de las áreas, objetos y servicios comunes, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Documento de Condominio y en este Reglamento.
3. No se podrán construir sótanos, nuevos pisos, puertas de salida adicionales, excavaciones ni realizar acto alguno que pudiera afectar la seguridad, conservación, salubridad o estética del Edificio, sin el consentimiento unánime de los Copropietarios. No se podrá dar acabados de construcción y pintura sin el consentimiento de la Junta de Copropietarios.
4. El Copropietario ejecutará a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras que desee hacer a su apartamento, sin que pueda perturbar el uso y goce legítimo de los demás.
5. No se podrá usar los apartamentos o las áreas comunes del conjunto residencial para actos o fines contrarios a la moral y las buenas costumbres.
6. Está prohibido colgar ropa o poner a secar las mismas en las ventanas, rejas o lugares externos a los apartamentos.
7. En general, los Copropietarios de cada apartamento o las personas que ocupen a cualquier otro título un apartamento, deberán usar y disfrutar del mismo en forma tal que no impida o menoscabe el derecho de los demás al uso y disfrute pacífico de los respectivos apartamentos o de los bienes comunes.
8. Todo Copropietario será responsable de los daños ocasionados a los bienes comunes de los apartamentos o residentes de los edificios, así como de las faltas cometidas contra este Reglamento, por las personas a quienes hubiesen arrendado el apartamento. Todo daño que se ocasione a los bienes comunes y que tuvieren su origen en uno de los apartamentos o en las personas del mismo, deben ser reparadas por el respectivo Copropietario a falta de que dicha reparación sea efectuada por el causante.
9. Está prohibido la tenencia de animales que puedan ser transmisores de enfermedades, y que perturben con sus ruidos la tranquilidad de los demás habitantes de la urbanización y atenten contra la salud. En el caso exclusivo de que los propietarios posean perros estos deberán ser de razas pequeñas y resguardados en el área privada de cada apartamento y deberán ser conducidos con cadenas por personas

adultas a las que obedezca el animal y bozal si lo amerita. El propietario se hará responsable de limpiar las necesidades fisiológicas de dicho animal, cuando este ensucie cualquier área del conjunto residencial. Se prohíbe el paso de animales en las áreas recreativas o de esparcimiento. Cualquier daño causado por un animal será indemnizado por su propietario.

10. Se prohíbe pintar, rayar o deteriorar las paredes y demás áreas comunes de los edificios. Los gastos generados serán cobrados al propietario en el recibo de condominio.

11. No se podrá cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes. Tampoco se podrán instalar rejas, ventanas con colores que rompan con la armonía estética de los edificios; sin previa consulta y autorización de la Junta de Condominio. No podrán tampoco ser instaladas rejas internas que no estén enclavadas en cada marco de la puerta del respectivo apartamento, es decir rejas que estén instaladas transversalmente a los pasillos internos de circulación por estar éstos comprendidos dentro de las áreas comunes del Edificio.

12. El diseño, materiales y color para la instalación de los toldos quedarán sujeta a la aprobación por parte de la Junta de Condominios.

13. Se prohíben los juegos y reuniones en los pasillos de los edificios.

De acuerdo con lo que determina la Ley de Propiedad Horizontal, el Documento de Condominio y las Ordenanzas sobre ruidos molestos, se establece:

14. Queda terminantemente prohibido producir ruidos, música o sonidos que por su naturaleza e inoportunidad perturben o pudieran perturbar la salud, el reposo o la tranquilidad de los residentes en el Edificio o causaren un perjuicio material o moral. Dicha prohibición se aplica de modo especial a la reunión que pueda celebrarse en los apartamentos.

15. La música que se toque en el hogar de manera habitual queda limitada al interior del apartamento, de manera que no perturbe la tranquilidad y descanso de los vecinos. En caso de tener fiesta el horario permitido será hasta las 12:30 p.m. VIERNES y SABADOS, debiendo velar porque sus invitados no consuman bebidas alcohólicas en las áreas comunes de los edificios y del estacionamiento ya que están

bajo su responsabilidad y deben verificar que éstos se hayan retirado del conjunto sin ocasionar ningún tipo de molestia a los demás vecinos y de daños en las áreas comunes dejando residuos de la fiesta, tales como vasos tirados, envases de plástico o de vidrio, globos rotos, papelillos y otros.

16. Reconocida la poca amortiguación acústica de los edificios, se prohíbe, especialmente en los días y horas de descanso el arrastre de muebles, portazos, tacones, golpes, martillazos, y trabajos frecuentes de acondicionamiento, que resulten ruidosos en exceso.

La administración del Edificio, previa aprobación de la Junta de Condominio, podrá poner en conocimiento de Jefe Civil de la Parroquia, la infracción cometida, a tenor de lo que dispone la Ordenanza Municipal sobre ruidos molestos, para la aplicación de la sanción que proceda, sin perjuicio de la acción legal que pueda adoptarse contra el infractor.

D.- DEL ASEO

1. De acuerdo con las Ordenanzas Municipales sobre Aseo Urbano Domiciliario, los depósitos de basura no podrán contener:

1.1 Explosivos y materias inflamables o ácidos.

1.2 Objetos, efectos y desperdicios que excedan la capacidad del recipiente, envase o bolsa.

1.3 Excrementos, animales muertos y materias orgánicas susceptibles de descomposición inmediata.

1.4 Tierras o residuos de materiales de construcción.

2. Queda terminantemente prohibido arrojar papeles, basura, desperdicios, cigarrillos y demás objetos en general al jardín o estacionamiento así como en los pasillos, escaleras y demás áreas comunes.

3. Los desperdicios de cocina y otras sustancias húmedas de descomposición inmediata deben ser envueltos en bolsas plásticas bien cerradas en los colectores, con

el objeto de evitar oxidación y destrucción de los mismos, así como los malos olores, focos de infección y criaderos de insectos.

5. En general, todos y cada uno de los Copropietarios y arrendatarios, así como las personas que conviven con ellos, se obligan a velar por el perfecto estado de orden y limpieza del Edificio.

El apartamento cuyos residentes violaren las anteriores disposiciones serán responsables legal y económicamente de los daños ocasionados y de la limpieza adicional que fuese preciso hacer para corregir la falta cometida. La Junta de Condominio decidirá si procede poner el caso en manos de las Autoridades Sanitarias o aquellas a quien competa.

E.- DEL ESTACIONAMIENTO

1. Cada persona tiene derecho al uso exclusivo de el (los) puesto (s) de estacionamiento (s) que le ha sido asignado (s), no pudiendo hacer uso del mismo ninguna otra persona, salvo que media autorización expresa del correspondiente titular, pero ningún titular o usuario podrá disponer de dicho puesto para destinarlo a usos que menoscabe los derechos de los demás propietarios o los lesionen en forma alguna. Así también, se prohíbe expresamente construirlo o modificarlo en forma que se desfigure el aspecto estético o arquitectónico de los edificios.

2. En el puesto de estacionamiento asignado solo podrán estacionarse automóviles de paseo, no pudiendo estacionarse vehículos de cargas como camiones, trailers o vehículos que excedan del área del puesto.

3. Queda terminantemente prohibido estacionar fuera de las áreas o puestos expresamente señalados a este fin.

4. Las áreas de estacionamiento de los edificios solo podrán ser destinadas para el estacionamiento de los vehículos de los residentes de los edificios y no podrán ser utilizadas en consecuencia, para fiestas, recreo, etc.

5. Los trabajos en vehículos o limpieza de los mismos que sus propietarios hayan de realizar en el estacionamiento, serán hecho con el debido cuidado para no producir molestias a los residentes del Edificio, ni manchar y arrojar aguas y otras sustancias o desperdicios en el estacionamiento, igualmente los usuarios de los estacionamientos

tendrán la debida diligencia para evitar que las puertas de sus respectivos vehículos no tropiecen o dañen a los vehículos vecinos. Queda además terminantemente prohibido el uso de mangueras y detergentes para lavar automóviles.

6. Queda terminantemente prohibido tocar cornetas, alarmas o sirenas dentro del conjunto.

7. Queda terminantemente prohibido realizar trabajos de mecánica pesada en el área del estacionamiento.

8. Está prohibido el uso de equipos de sonidos con alto volumen en el área del estacionamiento el volumen debe ser moderado de manera que no perturbe el descanso de los propietarios.

F.- DE LA JUNTA DE CONDOMINIO

1. La Junta de Condominio constituye el órgano ejecutivo en quien la Asamblea de Copropietarios delega parte de sus poderes. Está constituida de tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes que duran dos años en sus funciones.

2. La Junta de Condominio es elegida por la Asamblea de Copropietarios reunida en forma ordinaria y la elección se hará por mayoría relativa. Se instalará sólo con el 50% de los Copropietarios.

3. Son atribuciones de la Junta de Condominio todas las que señala en la Ley de Propiedad Horizontal, así como las que a continuación se especifican:

3.1- Cumplir y hacer cumplir al administrador, a los copropietarios y residentes, las resoluciones de la Asamblea General de copropietarios, las disposiciones del Documento de Condominio, la Ley de Propiedad Horizontal y el presente reglamento.

3.2 Reunirse en forma ordinaria una vez al mes para resolver los asuntos de su competencia y en forma extraordinaria, cada vez que sea necesario.

3.3 Llevar el Libro de Actas de la Junta del Condominio, en el cual debe constar en cada Acta, por lo menos los siguientes aspectos:

- Fecha y hora de la reunión
- Miembros presentes
- Agenda a tratar
- Resoluciones de cada punto tratado en la reunión
- Firma de los asistentes

3.4 Recibir, considerar, tramitar y disponer las consultas, reclamos y sugerencias que en forma escrita, sean manifestadas a la Junta por los Copropietarios de los edificios.

3.5 Mantener estrecha comunicación con los(as) Administradores(as) del edificio, a los fines de resolver en forma conjunta los problemas menores que no requieran ser elevados a la consideración de la Asamblea de Copropietarios.

3.6 Proponer la celebración de Asambleas Extraordinarias de Copropietarios que sea necesarios realizar, cuando existan aspectos que solo por esta vía puedan ser resueltos.

3.7 Atender y resolver los planteamientos que tengan que hacer la administradora, en relación con sus funciones y con el manejo general de los edificios.

3.8 Exigir por la vía judicial a los Copropietarios, las reparaciones a que haya lugar, por efectos de daños o perjuicios causados por aquellos, a los bienes comunes. Así mismo, la Junta de Condominio deberá aprobar la necesidad de seguir el procedimiento legal que procede en los casos mencionados en este inciso.

3.9 Decidir los casos en que sea necesario y procedente poner en manos de las autoridades sanitarias o aquellas a quien compete, la violación de los dispuestos de este Reglamento.

3.10 Cuidar y velar por los intereses de la comunidad de Copropietarios: cumplir y hacer cumplir la administradora, a los Copropietarios y a todas las personas que ocupen los distintos apartamentos, las resoluciones tomadas por la asamblea de Copropietarios y las que se deriven del presente Reglamento, del Documento de Condominio y de la Ley de propiedad Horizontal.

3.11 Ordenar la Administradora el nombramiento o la destitución de los empleados que ameriten el condominio.

3.12 Hacer cumplir a los inquilinos las normas que rigen para la comunidad de Copropietarios.

3.13 Rendir cuenta anualmente a la Asamblea de Copropietarios, de la gestión realizada en el periodo de actuación.

3.14 Interpretar, ampliar, restringir, y en general modificar los términos del presente Reglamento en beneficio de toda la comunidad.

3.15 Ordenar el corte de agua de los apartamentos que tenga una deuda de Condominio de (3) meses de alícuotas, y resolver en Junta pasar al departamento legal para actuar conforme la Ley de Propiedad Horizontal para la cobranza; los honorarios profesionales e interés de mora y los gastos ocasionados por para este fin serán al cargo del Copropietario moroso.

3.16 Estudiar e impartir su aprobación a todo contrato que regule cualquier servicio a prestarse en el edificio, sin cuyo requisito no podrán ser ejecutados por el administrador salvo por mandamiento de la ley, contratos particulares o emergencias comprobables.

3.17 La Junta de Condominio podrá disponer de una cuenta bancaria para los gastos de Caja Chica para el diario. Es obligatorio llevar registros de los estados de cuenta bancarios, así como las facturas originales de gastos con anotaciones en las mismas sobre su destino y uso. La Junta de Condominio deberá presentar ante la Asamblea General Ordinaria de copropietarios (al momento de la entrega de su gestión), un balance escrito demostrativo de todos los ingresos y egresos, así como la entrega formal de chequeras, inventarios de material y herramientas propiedad de la comunidad y un informe de todas las actividades desarrolladas a lo largo del año de sus funciones. Todo esto con la finalidad de que la siguiente Junta de Condominio tenga en sus manos , en la misma asamblea que la eligió, toda la información y cuentas bancarias que le permita la inmediata administración de los bienes del condominio. Entregar recibo de cada pago de alícuota que cada Copropietario cancele al Administrador, o que funja de Administrador.

3.18 La Junta de Condominio llevará un libro de acuerdos debidamente notariado, en el cual quedarán registrados y firmados por las partes involucradas los acuerdos y

propuestas que se produzcan en el seno de la junta de condominio, con el administrador, con copropietarios, residente, inquilinos, entes gubernamentales, empresas prestadoras de servicios y con cualquier otro ente.

3.19 Las demás que le asigne la Asamblea de Copropietarios y la Ley de Propiedad Horizontal.

4. La Junta de Condominio podrá establecer horarios para el uso de los servicios comunes y para el acceso a las instalaciones y cerrar aquellas dependencias o instalaciones al conjunto cuando lo considere conveniente o para fines de mantenimiento y seguridad. Así mismo, podrá dictar reglamentaciones particulares sobre aquellas áreas, servicios, dependencias e instalaciones del conjunto que estimen convenientes.

5. La Junta de Condominio llevará un archivo de correspondencias recibidas y enviadas, estados de cuentas bancarias, chequeras, fotografías, etc., del condominio el cual estará a disposición de los propietarios.

6. Toda persona deberá respetar la investidura de los miembros de la Junta de condominio así como también la del administrador, y cualquier queja, reclamo o sugerencia deberá realizarla por escrito dentro de los parámetros legales y respetando las buenas costumbres.

G.-DEL ADMINISTRADOR

1. Las atribuciones del administrador son las señaladas en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal y las demás que señalen la Junta de Condominio y la Asamblea General de copropietarios por acuerdo con el administrador, así como las establecidas en el contrato de administración firmado por ambas partes. Además deberá poner a disposición de la Junta de Condominio, por los medios que considere más convenientes, el balance de comprobación, relación de ingresos y gastos mensuales y estados de cuenta bancarios conciliados.

2. El administrador velará como buen padre de familia por el cumplimiento de su mandato y de cuidar los bienes particulares y comunes.

H.-DE LAS FINANZAS

1. Anualmente la Junta de Condominio conjuntamente con el administrador preparan el informe y cuenta anual de gestión para su información a la Asamblea de Copropietarios.
 2. **ALÍCUOTA:** La alícuota de cada Copropietario, que será pagada en forma mensual, según la proporción del área (m²) que es su propiedad, será fijada en Primera Asamblea, que servirá para pagos comunes, como: Energía Común; Agua Común; Limpieza de Áreas Comunes; Mantenimiento de Piscina; Guardianía; y, Fondo común para refacciones.
3. Toda cuota extraordinaria deberá ser aprobada por mayoría absoluta, por la Asamblea de Copropietarios o mediante Carta-Consulta, salvo los apartados ó previsiones de gastos ordenados por la Junta de Condominio.

I.- DE LAS RESPONSABILIDADES

1. Copropietario o arrendatario del apartamento causante de un daño o perjuicio será el responsable directo de reparar o indemnizar al Edificio en perjuicio causado.
2. La Junta de Condominio podrá exigirle la reparación que proceda, o ejecutarla por medio del Administrador con cargo al apartamento responsable. El mismo procedimiento se aplicara en los otros casos en que se requieran labores adicionales de limpieza de lugares ensuciados y manchados por los residentes de un apartamento.
3. Del incumplimiento de cualquiera de estas normas se fija un monto de: 2 Unidades Tributarias, en la primera falta. Si el mismo propietario incumpliera por segunda vez otra norma se acuerda fijarle el monto de: 4 Unidades Tributaria. Para una tercera falta del mismo propietario se calculan 6 Unidades Tributarias y después de haber sido advertidos debidamente por la Administración del Edificio quienes contrariasen las disposiciones de este Reglamento continuaran obstinadamente en sus infracciones, serán consideradas como personas incapaces de vivir en el Edificio. La Administración, previa aprobación de la Junta de Condominio, podrá seguirles procedimiento legal. Lo no previsto en este Reglamento será resuelto por la Asamblea de los Copropietarios y por la Ley de Propiedad Horizontal, así como por el Documento de Condominio.

J.- DISPOSICIONES FINALES

SALINAS, SANTA ELENA, ECUADOR

1. El presente Reglamento está sujeto a ser adaptado, modificado y ampliado en la oportunidad de reunirse la Asamblea de Copropietarios convocada para este efecto, de acorde a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

2. La Junta de Condominio queda encargada de publicar y distribuir a cada propietario un ejemplar del nuevo Reglamento aprobado por la Junta de Condominio.

Firman los Copropietarios y Administrador que certifica.

F)

F)

F)

F)

F)

F)

F)

F)

f). ADMINISTRADOR Secretario Ad Hoc