

REGLAMENTO INTERNO

PARQUE INDUSTRIAL SAI BABA DURÁN



**CONSTRUCCIONES
SAI BABA S.A.**

**REPRESENTANTE
LEGAL
ING. NITESH
LUDHANI GÓMEZ**

**DIRECCIÓN
KM. 4.5 VÍA DURÁN
TAMBO, CANTÓN
DURÁN, PROVINCIA
GUAYAS**





Factura: 001-001-000009332



20180901034P00682

PROTOCOLIZACIÓN 20180901034P00682

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 20 DE ABRIL DEL 2018, (9:35)

OTORGA: NOTARÍA TRIGÉSIMA CUARTA DEL CANTON GUAYAQUIL

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 19

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
VERGARA SOLIS DAVID SEBASTIAN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0918922238

OBSERVACIONES:	MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL PARQUE INDUSTRIAL SAI BABA DURÁN
-----------------------	---

NOTARIO(A) MARIA ALEJANDRA SALTOS ANDRADE
NOTARÍA TRIGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL PARQUE INDUSTRIAL SAI BABA DURÁN



Capítulo I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- Objeto.- El presente Reglamento Interno de Copropiedad tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles, sin excepción alguna, que forman parte del PARQUE INDUSTRIAL SAI BABA DURÁN, construido sobre el macrolote situado desde los puntos I-J-K-F-L, resultados de la fusión de los solares signados con los números catorce, quince, dieciséis, diecisiete, dieciocho, diecinueve, veinte y veinte A, de la manzana S', ubicado en la Lotización Ferias del cantón Eloy Alfaro Durán, identificado en la Muy Ilustre Municipalidad de Durán, con el código catastral número 47-22L-14-000.

El Parque Industrial consta de seis bloques de galpones o también denominadas áreas industriales, identificados como Bloque Uno, Bloque Dos, Bloque Tres, Bloque Cuatro, Bloque Cinco y Bloque Seis, calles interiores de ingreso y salida de vehículos, y calles interiores para el acceso a los galpones.

La escritura pública de declaratoria de propiedad horizontal, fue celebrada el día 28 de agosto de 2009, ante el doctor Rodolfo Pérez Pimentel, Notario Décimo Sexto del cantón Guayaquil, que protocoliza el oficio # 1458-IMD-SM-RC emitido por abogado Jorge López Fariño, Secretario Municipal, de aprobación de los planos de proyecto implantado para el régimen de propiedad horizontal por el Concejo Cantonal de Durán, en sesión celebrada el día 26 de junio de 2009.

Art. 2.- Naturaleza y Objeto del Parque Industrial Sai Baba Durán.- El inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal denominado Parque Industrial Sai Baba Durán, ha sido construido con la finalidad de que los inmuebles que lo componen se los destinen para actividades de bodegaje, actividades de almacenamiento, actividades comerciales, actividades de producción, actividades industriales, y todas las actividades permitidas por la ley.

Todos los propietarios de los inmuebles que forman parte del Parque Industrial Sai Baba Durán, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento Interno de Copropiedad, Ordenanzas Municipales, así como los demás reglamentos que se dicten para su administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad.

Art. 3.- Obligatoriedad de este reglamento general y responsabilidad por incumplimiento.- Las normas reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los titulares de dominio de un galpón, así como para los cesionarios, usuarios, acreedores anticréticos, arrendatarios y, en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales. En consecuencia, no se podrá alegar su desconocimiento para efecto de excusa sobre su incumplimiento.

Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios por los perjuicios ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, y el presente reglamento de copropiedad.



Capítulo II

DE LOS BIENES COMUNES DEL PARQUE INDUSTRIAL SAI BABA DURÁN

Art. 4.- Bienes comunes.- Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios Parque Industrial Sai Baba Durán, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de sus inmuebles, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, gas y teléfonos, las vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Cada propietario será dueño exclusivo de su bien de propiedad individual o exclusiva, y además será copropietario sobre las partes del terreno y bienes destinados al aprovechamiento común mencionado en el párrafo anterior.

Art. 5.- Derechos inseparables.- La copropiedad sobre los bienes comunes es proporcional e inseparable de la propiedad de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos, en los términos de este Reglamento así no se lo mencione en el título traslativo de dominio.

Los bienes comunes, representados por el respectivo porcentaje de área común, no podrán ser apropiados ni individuales, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación queda establecida en el cuadro de alícuota aprobado por el Municipio de Durán, cuya copia se incorpora como parte integrante de este Reglamento.

Art. 6.- Derechos del usuario.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Art. 7.- Bienes comunes generales e individuales.-

- ✓ Se denominan bienes comunes generales, todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.
- ✓ Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada galpón.

Art. 8.- Relación porcentual sobre los bienes comunes.- El derecho de copropiedad de cada titular sobre los bienes comunes del Parque Industrial Sai Baba Durán será proporcional a la superficie útil del galpón de propiedad individual con relación al terreno y áreas comunes de su bloque y del Parque Industrial en su totalidad.

Art. 9.- Reparación de los bienes comunes.- El Directorio de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador del inmueble constituido declarado en régimen de propiedad horizontal. 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, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización ^{sin esperar} autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 10.- Modificación de los bienes comunes.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción, cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio o la persona que ejerza la Administración, siempre y cuando, no contravenga las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, y el presente reglamento de copropiedad.

Art. 11.- Prohibiciones para copropietarios y usuarios de inmuebles ubicados en el Parque Industrial Sai Baba Durán.- Salvo que exista autorización expresa y por escrito por del Administrador, está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de inmuebles en propiedad horizontal, lo siguiente:

- a) 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;
- b) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes. La existencia de algún reclamo por defectos de construcción no se tendrá en cuenta para justificar la falta de pago de las expensas;
- c) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada de su unidad particular;
- d) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos.
- e) Instalar máquinas que alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- f) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en propiedad horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes, sin la autorización expresa de la Administración y previo visto bueno del Directorio, en aplicación a las normas que regulan la colocación de letreros.
- g) Oponerse a la entrada a sus galpones de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- h) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. En caso que existan reclamaciones sobre el funcionamiento del Parque Industrial, se deberá formular un escrito dirigido a la administración, acreditando el pago de los valores por expensas;
- i) Dar en venta o arriendo su piso, departamento a alguna persona sin previa aprobación escrita otorgada por la administración del Parque Industrial Sai Baba Durán, en la que



certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el conjunto. En caso de incumplimiento, el adquirente asume solidariamente las obligaciones no canceladas.

- j) La Administración por tanto, será responsable ante el Directorio de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- k) Utilizar los lugares comunales como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

Art. 12.- Otras obligaciones.- Seguidamente se indican algunas obligaciones y prohibiciones comprendidas en este artículo, que son complementarias de las prohibiciones determinadas en el artículo anterior:

- a) Exhibir la credencial de acceso o alguna identificación, toda vez que le sea requerida.
- b) No circular con vehículos a una velocidad superior a la establecida para, así no esté señalizada.
- c) Conservar el carril derecho durante la circulación con vehículos.
- d) Estacionar los vehículos en los lugares asignados para el efecto para el desembarco de objetos.
- e) No accionar la bocina de los vehículos. Solamente se justificará su uso para evitar un accidente ante riesgo cierto e inminente.
- f) Está prohibida la circulación de vehículos cuyos escapes produzcan sonidos superiores al límite de decibeles fijado por la Municipalidad, o en su defecto por las que establezca la sana crítica de la Administración. Dado el posible derecho de ingreso de los ocupantes, el vehículo en tales condiciones será situado con cargo en la zona de estacionamiento que se indique.
- g) Coadyuvar al mantenimiento de la limpieza general no arrojando desperdicios de ninguna índole, por más pequeños que sean, fuera de los lugares correspondientes.
- h) Está absolutamente prohibida la tenencia de animales domésticos y no domésticos dentro de las instalaciones del parque industrial, ni aún para efectos de guardianía.
- i) Mantener con esmero la respectiva unidad libre de todo desperdicio o elemento que atente contra la estética a juicio de la Administración.
- j) Moderar el volumen de los medios audiofónicos, de manera que no excedan el límite de la propia unidad, y evitar, asimismo, la producción de otros ruidos que perturben la tranquilidad.
- k) Cumplir y hacer cumplir a las personas que a cualquier título se encuentren gozando de la posesión de la unidad, el presente Reglamento y las reglamentaciones internas que dicte la Asamblea de Propietarios.
- l) Queda expresamente prohibido la práctica de cualquier deporte dentro y fuera de los galpones.



- m) Queda expresamente prohibido la tenencia de armas de cualquier naturaleza dentro de las áreas comunes, vías, aceras y recintos del Parque Industrial Sai Baba Durán, así se tenga el permiso otorgado por las autoridades competentes. La seguridad de los galpones la proporcionará la administración como prestación de un servicio comunal. De igual forma, queda expresamente prohibido el uso de armas, dentro de las unidades particulares, en consecuencia, queda expresamente prohibido que los condóminos, parientes, dependientes o visitantes del Parque Industrial Sai Baba Durán efectúen disparos o arrojen proyectiles en ninguna parte del parque industrial. De hacerlo serán sancionados con el máximo de la multa que determine el directorio en el reglamento o manual de seguridad y;
- n) además, con la suspensión de un mes de los servicios comunales, en caso de reincidencia, la suspensión será de un año.
- o) Los empleados o dependientes que trabajen para los copropietarios, usuarios, arrendatarios o meros tenedores de los inmuebles que forman parte Parque Industrial Sai Baba Durán, no podrán utilizar las áreas comunes como área de descanso, ni de espera, para tal efecto, deberán hacerlo en el interior de cada galpón o en las zonas especialmente asignadas por la Administración.
- p) Se prohíbe terminantemente lavar carros, camionetas, volquetas, motocicletas en el área de estacionamiento comunal o particular.
- q) La basura de cada galpón deberá ser depositada en un recipiente designado por la administración, y a las horas que la Administración indique para el efecto: la basura deberá ser empacada en fundas de plástico, selladas, sin huecos ni fugas, de sólidos o líquidos. Se procurará clasificar los desperdicios en plásticos, papel, y demás sólidos.
- r) Queda prohibido demoler o hacer remodelaciones de las paredes interiores en el galpón, salvo que el propietario de ella cuente con la respectiva autorización de la administración, que se cerciorará que la obra no comprometa en forma alguna la estructura del edificio, bienes o servicios comunales.
- s) El propietario o arrendatario se compromete a implementar buenas prácticas de almacenamiento (BPA) relacionadas con su producto y actividad, para así garantizar la seguridad, sanidad, higiene, salubridad, de los demás copropietarios, arrendatarios, usuarios y colaboradores del parque industrial o de los productos almacenados. En caso de surgir daños a terceros por causa por falta de previsión y cuidado de las buenas prácticas de almacenamiento, el propietario responsable asumirá el costo de las indemnizaciones que hubiere lugar.

Art. 13.- Prohibición.- Está terminantemente prohibido la oferta, almacenamiento, intermediación, bodegaje de sustancias estupefacientes y psicotrópicas o preparados que las contengan, destinadas para la elaboración ilícita de dichas sustancias, así como cualquier sustancia explosiva, tóxica, insalubre, o de prohibida tenencia, según la legislación nacional.

En todo caso, el propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, es único y exclusivamente civil, penal o administrativamente responsable de sobre la procedencia y licitud de los bienes que mantiene en su galpón, y deberá mantener indemne al Parque Industrial Sai Baba Durán, sus representantes, administradores y

empleados, en cualquier tipo de conflicto legal o circunstancia análoga que se llegase a originar sobre dichos bienes.

Art. 14.- Estacionamiento de vehículos.- Es terminantemente prohibido el uso de los lugares de estacionamiento de vehículos como habitación de empleados de los choferes. Queda terminantemente prohibido el uso de ésta área para ningún propósito que no sea el de estacionar vehículos, bicicletas motos, dentro del área destinada para cada propietario, o para efectos de desembarco y cargo de bienes.

Es obligación de los copropietarios instruir a su personal del servicio y choferes, en el sentido de que no podrán reunirse, por ningún concepto, en la citada área, sea para conversar o ingerir comidas o bebidas.

DE LA FACHADA DE LOS GALPONES

Art. 15.- Es prohibido a los copropietarios, efectuar obras de cualquier naturaleza que alteren o modifiquen el diseño original de la fachada del parque industrial, su estética o uniformidad sin previa autorización de la administración. Se entiende por fachada todos los elementos exteriores del edificio, áreas comunes y sobretodo de los bienes de uso exclusivo.

Por cuanto la fachada incluye también las puertas de ingreso a los galpones, éstas no podrán ser modificadas ni alterados sus diseños, dimensiones, colores o características. Debiendo mantener uniformidad con las demás puertas de ingreso.

DE LOS LUGARES DE ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y TRÁNSITO

Art. 16.- Los copropietarios podrán utilizar para estacionar y guardar sus vehículos, únicamente los sitios designados a cada uno de ellos, en la zona de aparcamiento del parque industrial.


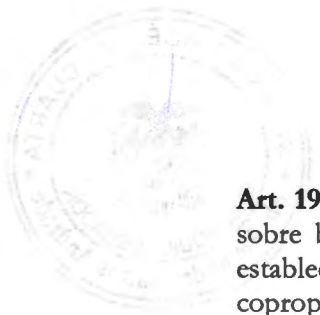
Los invitados o visitantes, sólo podrán estacionar sus vehículos en lugares específicamente señalados para ese fin. Los condóminos no deberán estacionar sus vehículos en el parqueo de visitantes.

Art. 17.- El tránsito vehicular se desarrollará siguiendo, en cuanto sean aplicables, las normas generales y sólo se podrá circular por los espacios o lugares designados a tales objetivos.

Capítulo III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

Art. 18.- Bienes exclusivos.- Son bienes de dominio exclusivo los galpones que se encuentran delimitadas en el plano de la Constitución de la Propiedad Horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, ventanas, puertas, servicios sanitarios, y aquellos no declarados como bienes comunes.



Art. 19.- Derechos y facultades sobre los bienes exclusivos.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos podrán usar la unidad de su propiedad de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, y el presente reglamento de copropiedad. 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 dominio de la unidad individual.

Art. 20.- Tributos sobre los bienes exclusivos.- 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. 21.- Requisitos para modificar los bienes exclusivos.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del Parque Industrial Sai Baba Durán, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que, además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, y el presente reglamento;
- b) Ejecutar inmediatamente en la unidad de su propiedad los arreglos y/o reparaciones cuya omisión pueda ocasionar daños o inconvenientes a los demás copropietarios.
- c) Permitir, toda vez que sea necesario, el acceso a la unidad al Administrador y/o personas encargadas de inspeccionar o realizar trabajos de interés común. Estas personas deberán estar autorizadas por la Administración.

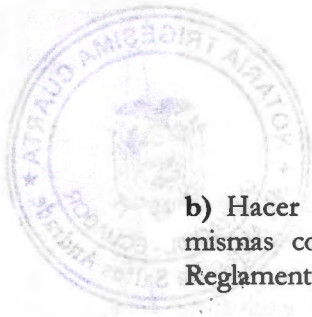
Art. 22.- De las obligaciones de los propietarios y usuarios, a cualquier título, respecto de los bienes exclusivos.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus unidades de propiedad, 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) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento, la Asamblea de Copropietarios y el Directorio, por delegación de ésta, podrá establecer las demás que complementen a las establecidas.

Art. 23.- 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 o ejecutar obras de cualquier clase, que las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento.

c) Destinar su unidad particular o galpón a un objeto distinto a aquel previsto en este reglamento, o al autorizado por el Directorio o para el cual fueron construidos, 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 o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

d) Instalar máquinas que, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;

e) Está terminantemente prohibido la oferta, almacenamiento, intermediación, bodegaje de sustancias estupefacientes y psicotrópicas o preparados que las contengan, destinadas para la elaboración ilícita de dichas sustancias, así como cualquier sustancia explosiva, tóxica, insalubre, o de prohibida tenencia según la legislación nacional, en todo caso, el propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, es único y exclusivamente civil, penal o administrativamente responsable de sobre la procedencia y licitud de los bienes que mantiene en su galpón, y deberá mantener indemne al Parque Industrial Sai Baba Durán, sus representantes, administradores y empleados, en cualquier tipo de conflicto legal o circunstancia análoga que se llegase a originar sobre dichos bienes.

f) Dar en venta o arriendo inmueble sin previa comunicación escrita enviada a la administración del Parque Industrial Sai Baba Durán. Para asegurar el cumplimiento de las normas básicas de convivencia, el pago oportuno de las expensas de mantenimiento, el control establecido en la Ley que prohíbe el Lavado de Activos, así como el respeto a las obligaciones previstas en la ley y en este reglamento, todos los propietarios que deseen enajenar, arrendar, prestar o constituir cualquier derecho real o personal sobre el inmueble de su propiedad o sobre una cuota de éste; derecho que represente de cualquier forma el goce o disfrute temporal o perpetuo del inmueble ya sea a título oneroso, gratuito o especial, como en el caso de los Fideicomisos Mercantiles, deberán obtener previamente del Directorio la autorización para la celebración del acto o contrato; autorización que deberá constar en forma obligatoria incorporada al mismo como documento habilitante. En caso contrario, el adquirente, usuario, arrendatario, comodatario o cualquier poseedor o mero tenedor del inmueble deberá cancelar una multa del cincuenta por ciento del valor comercial, conocido o presunto del inmueble, a favor de la administración del Condominio. Serán responsables solidarios de esta multa los tradentes y adquirentes que incumplan esta obligación. De igual forma, los adquirentes, poseedores o meros tenedores de estos inmuebles quedarán inhabilitados del uso de las áreas comunes y,

g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el presente reglamento de copropiedad.

Capítulo IV

DE LAS SANCIONES

Art. 24- Sanciones.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento.

En caso de mora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, el Directorio acordará y dispondrá al administrador del Parque Industrial Sai Baba Durán, sobre los respectivos intereses de mora calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes transcurrido sin cancelación, más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, y se encuentre por más de treinta días vencido, el administrador del Parque Industrial Sai Baba Durán podrá iniciar las acciones legales, en representación de todos los condóminos, para su cobro de conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal. En caso de reincidencia, la persona que ejerza la administración del inmueble, a más de ostentar la representación legal, tomará las medidas e iniciará las acciones legales pertinentes previstas en la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso o mera tenencia del inmueble otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán solidariamente dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de las sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del inmueble en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- Penalidades.- Por el incumplimiento a las obligaciones establecidas en este reglamento, el Directorio podrá imponer una de las siguientes penalidades:

- a) **De aplicación directa:** En aquellos casos que el propietario no haya cumplido su obligación y que la Administración pueda hacerlo por su cuenta, en dicho caso, el costo será cargado al propietario en la factura de la contribución de mantenimiento.
- b) **Suspensión de servicios comunales.-** Sin perjuicio de las acciones de cobro por la mora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, la administración deberá suspender los servicios comunitarios al propietario, usuario, arrendatario o comodatario que se encuentre en mora por más de 60 días. Estos servicios son, entre otros: **1.** Acceso y salida del parque industrial de las camionetas, volquetas, camiones y demás vehículos para entregar y/o retirar; **2.** Se impedirá el acceso al a mensajeros de empresas que hayan sido contratadas por el copropietario deudor para la entrega de correspondencia, diarios, revistas, estados de cuenta o similares. Para el efecto, el propietario en mora deberá retirar esa documentación en la garita de acceso, sin responsabilidad alguna para los empleados o funcionarios de la administración del parque industrial. **3.** La utilización del área de parqueos y de garaje;
- c) **Multas.-** La Asamblea de Propietarios o el Directorio, determinará el valor correspondiente a cada sanción, en caso que se requiera imponer una multa económica.
- d) **Demolición.-** Aquellas obras o edificaciones que se hayan realizado en violación a las leyes y en especial a este reglamento serán denunciadas ante las autoridades competentes, para que sean demolidas a costa del infractor.

Las sanciones podrán ser recurridas ante la Asamblea General de Copropietarios. En caso que la resolución resultare favorable al recurrente, se reintegrará el importe abonado por concepto de la multa.





Capítulo V

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 26.- Derechos y obligaciones.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho al voto, y hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y el Directorio del Parque Industrial Sai Baba Durán;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir al Administrador del inmueble declarado en propiedad horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador, 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;
- h) 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 el Directorio. Adicionalmente el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar de los contratos que se indican anteriormente al Administrador, 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 presente reglamento de copropiedad, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio electrónico para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle la persona que ejerza la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su galpón;

- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento y los reglamentos internos que se dicten.



Art. 27.- Derecho de uso de servicios comunales.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios, o el Directorio.

Art. 28.- Obligación especial.- El hecho que un inmueble haya sido cerrado o sin ser utilizado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente para el sector no financiero, por cada mes o fracción de mes sin cancelación.

Art. 29.- Representación.- Cuando un inmueble pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

Capítulo VI


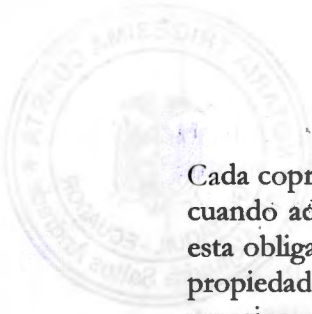
DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL SAI BABA DURÁN

Art. 30.- De la aprobación del presupuesto.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad del porcentaje correspondiente a la totalidad de alícuotas de las áreas comunales del Parque Industrial Sai Baba Durán, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por quien ejerza la administración del conjunto. Dicho presupuesto deberá 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.

Art. 31.- De la administración de los bienes comunes.- La Administración estará a cargo de la promotora, Administración Jaibole S.A., hasta que termine el proyecto Parque Industrial Sai Baba Durán; concluido éste la administración estará a cargo de la persona natural o jurídica que designe la Asamblea General de Copropietarios.

Art. 32.- Expensas ordinarias.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de empleados, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

En los casos que se decidiese contratar pólizas de seguros, los copropietarios están obligados al pago oportuno de las primas de seguro correspondientes.



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. 33.- Pago de las expensas ordinarias de los bienes comunes generales e individuales.- El pago de las expensas ordinarias para los bienes comunes generales será de cuenta de todos los copropietarios en proporción a la alícuota que mantengan sobre éstos.

En caso que se determinen expensas comunes individuales para cada bloque, para su administración, conservación y mejoramiento, serán de cuenta única y exclusivamente de los copropietarios tomando en consideración la propiedad de la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre dichos bienes comunes individuales.

Art. 34.- Déficit presupuestario.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 35.- 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. 36.- 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.

Art. 37.- Del fondo común de reserva.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos 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 de las áreas comunes y reparaciones de cubiertas y techos de estos mismos, especialmente de la casa Club. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

Capítulo VII

GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN LEGAL DEL PARQUE INDUSTRIAL SAI BABA DURÁN

Art. 38.- Órganos administrativos.- Los órganos de administración y de control del Parque Industrial Sai Baba Durán son: la Asamblea de Copropietarios, el Directorio, el Presidente y el Administrador.



Art. 39.- De la Asamblea de Copropietarios.- La Asamblea 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 este Reglamento.

La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán: **1)** El Administrador, que podrá ser persona natural o jurídica, para el manejo de los gastos ordinarios y extraordinarios del Parque Industrial Sai Baba Durán. Al efecto, el Directorio establecerá en su nombramiento las limitaciones que imponga a la representación legal individual del Administrador, **2)** El Presidente del Directorio, reemplazará al administrador ante la ausencia temporal o definitiva de éste. El Directorio deberá autorizar al Administrador en los casos que éste desee designar a un apoderado general, especial o procuradores judiciales.

Art. 40.- 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 a su inmueble, según sea el caso.

Art. 41.- Dirección de la Asamblea.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio, según corresponda, el Administrador; en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente del Directorio, será elegido por la Asamblea para el período de dos años y podrá ser reelegido indefinidamente. 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 constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 42.- Sesiones.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 43.- Convocatoria.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del Parque Industrial Sai Baba Durán.

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren 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 inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito o correo 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.

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.

Art. 44.- Asamblea Universal.- La Asamblea Universal podrá reunirse en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 45.- 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% de las alícuotas de propiedad del Parque Industrial Sai Baba Durán. 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 reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá, estar presente las dos terceras partes de las alícuotas que conforman el Parque Industrial Sai Baba Durán. Igual número se requerirá para realizar la rectificación a la propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal.

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. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

Art. 46.- 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, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 47.- 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 de este Reglamento General.

Art. 48.- Votación.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea, con excepción de los casos señalados en la Ley y en este Reglamento en los que se exija otro tipo de mayoría.

Art. 49.- 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 llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 50.- 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 del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.



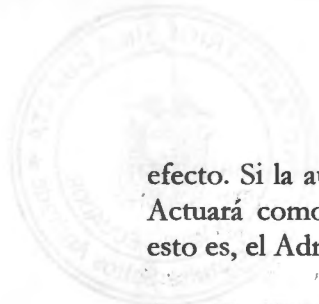


Art. 51.- Deberes y atribuciones.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:


- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso; este último a su vez será el Presidente del Directorio;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los miembros que conforman el Directorio.
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio y la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio y del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a este reglamento o a los reglamentos internos;
- f) Reformar este reglamento con las limitaciones impuestas en los artículos anteriores y en el reglamento interno del Parque Industrial Sai Baba Durán;
- 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 del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda o para comercio, según sea el caso, y para la armónica relación de los copropietarios;
- i) Autorizar al Presidente, a contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad;
- j) Aprobar la reforma o expedición de un nuevo reglamento de copropietarios del Parque Industrial Sai Baba Durán, y rectificar la propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal, para lo cual se requerirá los votos determinados en el Art 12 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Parque Industrial Sai Baba Durán.

Art. 52.- Del Directorio.- El Directorio estará integrado por el **Presidente, Vicepresidente, dos vocales, y un secretario.** Para ser miembro del Directorio se requiere ser propietario de un inmueble que conforma el Parque Industrial Sai Baba Durán, sin embargo también podrán ser miembros del Directorio los representantes legales o mandatarios de los copropietarios. Los miembros del Directorio durarán dos años en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente por parte de la Asamblea General de Copropietarios.

Art. 53.- Dirección y secretaría.- El Directorio estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho



efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, esto es, el Administrador, quien tiene solamente voz y no voto.



Art. 54.- Renuncia.- El Directorio deberá aceptar las renunciaciones y conceder las reemplazos solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 55.- Convocatoria y sesiones.- El Directorio se convocará y tendrá sesiones ordinarias al menos una vez por mes.

Art. 56.- Reuniones universales.- El Directorio podrá reunirse 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. 57.- Quórum.- 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 sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión.

Art. 58.- Representación.- A las reuniones del Directorio asistirán su Presidente, sus miembros 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, como abogados, que asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del Parque Industrial.

Art. 59.- Votación y decisiones.- 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 tendrá voto dirimente.

Art. 60.- Aprobación de actas.- Las actas del Directorio deberán 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. 61.- Resoluciones.- Las resoluciones que adopte el Directorio son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, 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. 62.- Deberes y atribuciones del Directorio.- Son deberes y atribuciones del Directorio:

a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;



- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Parque Industrial Sai Baba Durán;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del Parque Industrial;
- e) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona natural o jurídica que desempeñará la administración del Parque Industrial Sai Baba Durán, y señalar su remuneración. En caso que por alguna razón, el Directorio no pudiese designar al Administrador para que sea aprobado por la Asamblea de Copropietarios, excepcionalmente lo podrá realizar el Presidente del Directorio;
- f) Autorizar al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- g) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Parque Industrial Sai Baba Durán y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento y los reglamentos internos que se expidan en cada caso y, además, todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas y, en general, toda otra gestión que le encomiende la Asamblea de Copropietarios.

Art. 63.- 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 para el período de cinco años y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 64.- Atribuciones y deberes del Presidente.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del Parque Industrial Sai Baba Durán, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños de los bienes comunes del Parque Industrial Sai Baba Durán y, cuidar de

sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios en proporción a sus alícuotas en este conjunto; y,

Cumplir las funciones que le encarguen la Asamblea de Copropietarios, el Directorio y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y el reglamento interno del Parque Industrial Sai Baba Durán que se expida.

Art. 65.- Del Administrador.- La persona natural o jurídica que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegido por la Asamblea de Copropietarios, para el período de **cinco años**, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General. Mientras se desarrolle el proyecto inmobiliario Parque Industrial Sai Baba Durán, la administración estará a cargo de la promotora, Construcciones Sai Baba S.A., o su delegado. Se entenderá por desarrollo, no solo la terminación de la construcción, sino la enajenación del 90% de los departamentos a terceros.

Art. 66.- Atribuciones y deberes del Administrador.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del Parque Industrial Sai Baba Durán, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Presentar al Directorio, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de conformidad con el manual de cobranza que expedirá el Directorio;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario, o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará a reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la





propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños al Parque Industrial Sai Baba Durán. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;

i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del Parque Industrial Sai Baba Durán, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados por el **Directorio**;

j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Parque Industrial Sai Baba Durán y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio, según corresponda;


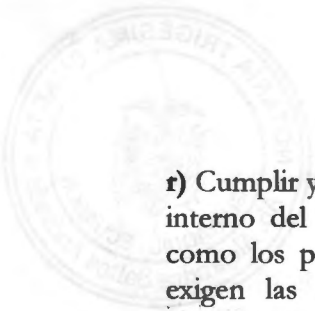
m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del Parque Industrial Sai Baba Durán;

n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios y usuarios de los inmuebles, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;

o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio y de su Presidente;

p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos de propiedad de las unidades particulares que forman el Parque Industrial Sai Baba Durán, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tenga relación con el inmueble;

q) La correspondencia de la administración del Parque Industrial Sai Baba Durán, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;



r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento, el Reglamento interno del conjunto habitacional, Ordenanzas Municipales, Normas Ambientales, tales como los programas de control ambiental, cumplir con la entrega de las garantías que exigen las autoridades ambientales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de la Asamblea, el Directorio y el Presidente;

s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del Parque Industrial Sai Baba Durán;

t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el Parque Industrial Sai Baba Durán.

u) Elaborar y presentar al Directorio, según corresponda, el presupuesto operacional anual del Parque Industrial Sai Baba Durán. Este presupuesto, previamente aprobado por el Directorio será presentado para su aprobación definitiva a la Asamblea General de copropietarios del Parque Industrial.

v) Preparar y solicitar al Directorio, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Parque Industrial;

w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;

x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General de la Ley, este Reglamento, el reglamento interno de la urbanización y los posteriores que se dicten y todos los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 67.- Representación legal.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Parque Industrial Sai Baba Durán la ejerce, individual o conjuntamente, el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal. En caso que sea el Administrador una persona jurídica, la ejercerá su representante legal o el delegado o mandatario de éste.

En casos de ausencia temporal o definitiva la representación legal la asumirá el Presidente del Directorio.

Art. 68.- Sistema de seguridad.- El sistema de seguridad que se contrate en el Parque Industrial Sai Baba Durán estará de acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno que expida el Directorio, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad.

Capítulo VIII

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Art. 69.- Controversias.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en propiedad horizontal, podrá ser sometida a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante el Directorio. El propietario afectado podrá presentar su solicitud por escrito dirigida al presidente del Directorio, quien convocará a las partes implicadas a una reunión formal para tratar de resolver de manera pacífica el conflicto. En caso que no se pudiese resolver el conflicto de forma amigable, las partes podrán acudir a la justicia ordinaria.

Las diferencias que surjan entre ellos o con la Administración, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble constituido en propiedad horizontal, serán conocidas por los jueces competentes del cantón Durán.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un inmueble, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación, así como de los seguros. Al efecto, los Notarios exigirán como documento habilitante la certificación otorgada por la persona que ejerza la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse.

Durán, 19 de abril de 2018



LAL ASSANDAS LUDHANI
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO Y ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



MARIA BALVINA MENDOZA GONZÁLEZ
SECRETARIA

Durán, 19 de abril de 2018



1 Se protocolizó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA
2 CERTIFICADA, que corresponde a la PROTOCOLIZACIÓN:
3 MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO
4 DE COPROPIEDAD DEL PARQUE INDUSTRIAL SAI BABA DURÁN,
5 que sello y firmo en Guayaquil, a los veinte días de Abril del dos mil
6 dieciocho.-----

7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28



Ab. Alejandra Saltos Andrade
Notaria Trigesima Cuarta
del Cantón Guayaquil

