REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS Y ADMINISTRACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL “BOSQUES DE BONANZA III”

INDICE

CAPÍTULO I 2

DIVISIÓN DEL CONJUNTO 2

TÍTULO I 3

DE LA CONSTITUCIÓN Y FINES.- 3

TÍTULO II 3

FINALIDADES.- 3

TÍTULO III 3

BIENES.- 3

CAPÍTULO II 5

CONSTITUCIÓN DE LA DIRECTIVA 5

CAPÍTULO III 6

DE LA ASAMBLEA 6

TÍTULO I 8

ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE.- 8

TITULO II 9

DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA DIRECTIVA: 9

CAPÍTULO IV 9

ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS 9

CAPÍTULO V 11

DE LAS PROHIBICIONES 11

CAPITULO VI 12

DE LAS MULTAS Y SANCIONES 12

CAPITULO VII 13

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES 13

DISPOSICIONES ESPECIALES.- 14

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

“BOSQUES DE BONANZA III”

Para Lograr bienestar y confort entre los copropietarios y/o arrendatarios, es necesario que conozcan y respeten el REGLAMENTO INTERNO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "BOSQUES DE BONANZA III" sus derechos y obligaciones al formar parte activa del mismo, al ocupar una vivienda así como el funcionamiento, imagen y proyección del conjunto.

De conformidad con lo establecido en la ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento Interno de Copropiedad rige para la administración, conservación, mejoramiento y reparación del CONJUNTO RESIDENCIAL " BOSQUES DE BONANZA III ", así como regula las relaciones entre copropietarios, por lo que tiene a bien a poner en conocimiento para su estudio y aprobación el Reglamento Interno, que regirá los destinos de nuestro conjunto.

CAPÍTULO I

DIVISIÓN DEL CONJUNTO

Art 1.- UBICACIÓN, ÁREA LINDEROS GENERALES Y REFERENCIAS.- Constituyese con domicilio en la ciudad de Quito, parroquia de Calderón, provincia de Pichincha, en calidad de regulador del Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal vigente y demás normas aplicables.

Art 2.- CONJUNTO RESIDENCIAL " Bosques de Bonanza III ".- está compuesto por 22 casas, 2 departamentos para vivienda unifamiliar con garaje incluido hasta la línea anterior a la acera comunal, y 3 locales comerciales, áreas comunales, áreas recreativas abiertas, vías peatonales y vehiculares. El cuadro de áreas y alícuotas, planos arquitectónicos, de instalaciones hidráulicas, sanitarias y de instalaciones eléctricas, constan protocolizados junto con la declaratoria de propiedad Horizontal del Conjunto y hacen parte integrante de este reglamento a los que se sujetarán los copropietarios en sus relaciones, derechos y obligaciones relativos a los bienes que conforman el Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III.

Art 3.- LOS PLANOS.- Los Planos que se protocolizan de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, contienen los linderos, dimensiones, ubicación del inmueble y de las construcciones en las que se divide, del presente Reglamento.

TÍTULO I

DE LA CONSTITUCIÓN Y FINES.-

Art 4.- El Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III, puede ejercer derechos y contraer obligaciones que serán representados por la Directiva.

Art 5.- Está constituido por todos los copropietarios y sus representantes legales que podrán ser designados en Asamblea como Presidente, Tesorero y Secretario.

Art 6.- El Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III, ejercerá sus actividades en procura del cumplimiento de sus objetivos y reglamentos en el área que comprende a las 22 casas, 2 departamentos y 3 locales comerciales.

TÍTULO II

FINALIDADES.-

Art 7.- Los fines principales de los condóminos son:

A. Propender la solidaridad, apoyo mutuo, respeto y consideraciones recíprocas.
B. Mantener el aspecto físico del inmueble en condiciones favorables.
C. Fomentar un desarrollo normal de la vida social y económica.
D. Procurar por todos los medios lícitos el mejoramiento constante del Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III.
E. Cumplir y hacer cumplir las normas establecidas en este reglamento.

TÍTULO III

BIENES.-

Art 8.- BIENES.- Son bienes comunales generales y por lo mismo del condominio indivisible y de todo los copropietarios, los siguientes:

A. El terreno sobre el cual se levanta el conjunto incluido cimientos, cerramientos del conjunto, sala comunal, áreas recreativas, áreas de baño y sus elementos, garita del ingreso principal, bodega, medidor de luz, medidor de agua, acceso vehicular, estacionamientos de visitas, áreas de circulación vehicular, las puertas de acceso al conjunto, desagües y conexiones internas de servicios básicos comunes hacia las viviendas y los que sean de propiedad común.
B. Todos los objetos, muebles y/o accesorios que se encuentren en un inventario y sean de uso común para el bienestar del conjunto.
C. Los demás que la Ley y Reglamento de Propiedad horizontal las declare como propiedad común.

Art. 9.- USO DE LOS BIENES COMUNES.- Los bienes comunales por estar sometidos a la ley de propiedad horizontal, y al uso y a las buenas costumbres serán utilizados por los copropietarios, familiares, y personas autorizadas por estos mismos, conforme al fin

para el que fueros diseñados, los cuales no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva, y sobre cada uno de ellos el copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente.

Todo copropietario deberá respetar el derecho de uso de los bienes comunes que tienen los demás copropietarios y deberá abstenerse de dañar, modificar o alterar los bienes comunes del conjunto.

En consecuente:

A. Queda terminantemente prohibido el uso del salón comunal, parque infantil, áreas comunales para fines que no alteren el buen vivir del conjunto.
B. Para el uso del salón comunal, parque infantil, áreas de baño, áreas comunales el copropietario y/o Inquilino deberán tomar en cuenta las siguientes disposiciones:
    1. Podrá utilizar el salón comunal, parque infantil, áreas de baño el copropietario que se encuentre viviendo en el conjunto.
    2. No podrá arrendar o prestar a personas ajenas al conjunto por ningún motivo el salón comunal, parque infantil, áreas de baño, áreas comunales a terceras personas, para realizar actos sociales.
    3. Deberá estar al día con todos sus pagos de alícuotas establecidos por la asamblea del conjunto para el uso de todas las áreas comunales.
    4. Deberá hacer el pedido para su utilización de las áreas sociales, por lo menos con cuarenta y ocho horas (48) de anticipación a la realización del evento, a través de un mensaje vía WhatsApp en el grupo oficial del conjunto, detallando el tipo de evento que se va a realizar, fecha, hora de inicio y finalización, y número de personas extras de hasta veinte (20).
    5. La administración está facultada a llevar a junta la realización de cualquier evento, seminario, reunión, o similares que afecten al confort de los usuarios del conjunto.
    6. Luego de la utilización de la Casa Comunal, y áreas de baño, el copropietario que hizo uso de sus instalaciones deberá entregarlas en las mismas condiciones en que las recibió, de existir algún daño o quede en malas condiciones deberá cubrir los gastos que demanden su reparación o limpieza.

C. Las bicicletas, cuadrones y motocicletas deberán ser guardados en los parqueaderos de cada copropietario o arrendatario, y con su respectiva seguridad (cadena y candado); se procederá a llamar la atención por escrito a los copropietarios o arrendatarios que incumplan con esta normativa o que producto de su abandono en zonas comunales, ocasionen daños a la propiedad deberán pagar los daños que ocasionen. La administración del conjunto no se hace responsable de las pérdidas o daños que se ocasionen por no tomar las medidas de seguridad necesarias.

D. Toda mudanza de muebles, equipos, vidrios, enseres, cartones, canastas y otros que se deseen realizar las diferentes casas del conjunto, deberá notificarse a la Administración, con mínimo de un día de anticipación para emitir la autorización. El horario para las mudanzas será de 8H00 a 20H00, de lunes a domingo. La autorización emitida por la administración deberá especificar que el copropietario o arrendatario se encuentra al día en todos los pagos, a fin de permitir la salida del vehículo por los copropietarios con los enseres de la mudanza, en caso contrario se notificara o se realizara una junta extraordinaria de carácter urgente de copropietarios para la toma de decisiones.
E. Ningún copropietario, puede ocupar el parqueadero que no le corresponda, aun cuando éste se encuentre vacío, tampoco estacionarse sobre las aceras que no corresponda al lindero de su propiedad, a menos que esté autorizado por el copropietario, tampoco puede estacionarse en áreas comunes, caso contrario se le impondrá las sanciones que prevé este reglamento.
F. Todo copropietario o arrendatario, será responsable de cada visita recibida, asi como del uso por parte de estos a las áreas comunales.
G. Cada vivienda deberá sacar la basura en fundas destinadas para este propósito, bien sellada y depositada en el lugar destinado para el efecto, en el área del poste de luz, frente de la puerta peatonal. Los horarios de sacar la basura son lunes, miércoles y viernes hasta las 8 y 30 am. Se procederá a llamar la atención y aplicar la respectiva multa por cada vez que se detecte a las personas de la casa que deje la basura en un lugar no autorizado o fuera de los horarios de recolección.
H. Los gastos de limpieza, mantenimiento de áreas de baño y sus elementos, áreas verdes comunales, implementos de aseo, pago de agua, y luz comunal serán incluidos dentro de la alícuota
I. El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones de este Reglamento serán sancionadas con sus respectivas estipulaciones.

Art. 10.- DERECHO DEL USUARIO.- El arrendatario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Conjunto y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

CAPÍTULO II

CONSTITUCIÓN DE LA DIRECTIVA

Art. 11.- La constitución con facultad para la administración y vigilancia del Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III son:

A. La Asamblea General de los copropietarios.
B. La Directiva del Conjunto Residencial, conformada por un presidente, tesorero, y secretario.

Art. 12.- Los miembros de la Directiva durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos hasta por un periodo adicional. La última semana del mes de Julio de cada año la Directiva saliente presentará un Informe o memoria y cuenta de actividades a la Asamblea General, previo a la entrega de su término.

A. Para ser miembro del Directiva se requiere ser copropietario del Conjunto, ser mayor de edad en goce de sus derechos de ciudadanía, así como también encontrarse al día con el pago de sus obligaciones económicas ante la Administración del conjunto.
B. En caso de la ausencia temporal o definitiva de cualquiera de los miembros de la Directiva los demás miembros del mismo podrán nombrar su reemplazo, por el tiempo que falte o hasta el término del periodo.
C. Es obligatorio para cada copropietario pertenecer a la Directiva del Conjunto al menos una vez durante un ciclo, de las 24 viviendas, en el caso de no poder realizar la función deberá delegar mediante un poder especial a otra persona encargada de su vivienda.

CAPÍTULO III

DE LA ASAMBLEA

Art. 13.- La Asamblea de Copropietarios es el órgano supremo que regirá el conjunto y se compone de los copropietarios.

A. La Asamblea de Copropietarios o sus representantes, legales les da Autoridad Suprema a cuyas decisiones se sujetan los demás organismos y miembros en general, siempre y cuando las decisiones estén encuadradas en la Ley y en el presente Reglamento Interno
B. La Asamblea General elegirá a los miembros de la Directiva del conjunto para el período de un año y de removerlos de ser el caso, según nuestro reglamento interno y la ley de Propiedad Horizontal.
C. La Asamblea de Copropietarios se reunirá anualmente la última semana del mes de Junio para la entrega y elección de la nueva Directiva, y eventualmente cuando lo convoque la Directiva a cargo. La Asamblea estará integrada por todos los copropietarios, quienes en caso de tener arrendatarios podrán participar como representantes mediante una autorización escrita por el propietario.
D. La Asamblea no podrá tomar decisiones vayan en contra de los derechos de los copropietarios, ni las normas legales vigentes.
E. Para reformar el Reglamento Interno del Conjunto o adoptar uno nuevo se requiere de un quórum equivalente a las dos terceras partes de los copropietarios diez y seis miembros (16), sujetándose a la protocolización del mismo.

F. La Asamblea será presidida por el presidente de la Directiva y en caso de ausencia de éste, por otro miembro de la Directiva y en último caso por un copropietario elegido por los asistentes.
G. La Asamblea General tendrá un quórum con la asistencia de la mitad más uno de los miembros activos (13), y en caso de no haber el número requerido para la hora de la convocatoria, se esperará 15 minutos, luego de lo cual se instalará legalmente con el número de miembros que se encuentren presentes y se implementará las multas por ausencia injustificada a los miembros faltantes.
H. Para la legalidad de las sesiones de la Asamblea, se tomara lista de los presentes, se dará lectura a los motivos por lo que se instauro la misma, con cualquier número de presentes, si se cuenta con el quorum establecido, las decisiones tomadas no serán refutadas por ningún motivo por los copropietarios inasistentes, y si no se cuenta con el quórum establecido para el inicio de la misma, no se llevara a cabo y se aplicaran las multas correspondientes, en caso de ausencia justificada el copropietario faltante podrá delegar a un copropietario que asista a la asamblea para dar su voto.
I. Las Actas de las sesiones de la Asamblea se llevarán en un formato establecido por la directiva y serán legalizadas con firmas del Presidente/a, Tesorero/a y Secretario/a, y la junta asistente en pleno, las mismas serán archivadas por el Secretario de la Directiva.
J. Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los asistentes, que son la mitad más uno de los asistentes.
K. La Asamblea podrá autorizar las construcciones y mejoras voluntarias que impliquen una afectación en la fachada y áreas del conjunto.
L. El copropietario que no asista y que no haya nombrado a su delegado, está obligado a aceptar legalmente todos los acuerdos, resoluciones y decisiones que haya tomado la Asamblea sin reclamo alguno.
M. Si el copropietario no puede asistir a la Asamblea, enviará su excusa a la Directiva por medio de un mensaje de WatsApp al grupo oficial con un mínimo de 48 horas de anticipación a la fecha de la convocatoria, en caso de inasistencia por emergencia deberá justificar su falta a la directiva y a la asamblea en la brevedad posible (3 horas antes), si no se aplicara la multa correspondiente.
N. Conocer, estudiar y aprobar los informes que presentarán la directiva del período que se termina. Los informes se presentarán verbalmente y por escrito, los documentos originales se conservarán en el archivo del Conjunto
O. Nombrar una nueva Directiva que regirá los destinos del Conjunto, la misma que estará constituida por Presidente, Secretario y Tesorero.
P. Igualmente fijar las cuotas mensuales con que cada Copropietario debe contribuir al pago, podrá exigir las cuentas a la Directiva en cualquier tiempo.
Q. Actuar como Tribunal de última instancia, en los casos de sanción y en general en todas las decisiones de la Directiva que los interesados la sometan a apelación.

R. Interpretar con el carácter de obligatorio este Reglamento Interno y resolver las dudas que, surjan en la correcta aplicación del mismo.

TÍTULO I

ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE.-

Art. 14.- Son atribuciones del Presidente las siguientes:

A. El Presidente del Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III, será nombrado legalmente, si reúne las condiciones contempladas en el Art. 13, literal a) de este Reglamento Interno.
B. Tener la representación legal y judicial de los copropietarios juntamente con la Directiva, especialmente sobre el cobro de cuotas ordinarias y extraordinarias, primas, intereses, multas, reclamos, actas, contratos determinados y autorizados por la Ley, entendiéndose por lo tanto que tendrá las facultades para los cuales los mandatarios necesitan poderes o cláusulas especiales y preceptuadas en el Código de Procedimiento Civil.
C. El Presidente será elegido por la Asamblea General de copropietarios para el periodo de un año; y podrá ser reelegido por un período adicional.
D. Convocar a reuniones ordinarias y extraordinarias mediante comunicación escrita, directamente a los propietarios residentes en el Conjunto vía chat oficial del conjunto (Grupo WhatsApp).
E. Formular el Orden del Día, a tratarse en la Asamblea.
F. Aprobar un proyecto que no exceda los USD 100,00 dólares americanos para gastos que se originen en el Conjunto, de ser mayor el monto deberá ser aprobado por la Asamblea General, el incumplimiento de esta disposición será causa de destitución, en caso de gastos de mantenimiento deberá informar a los copropietarios sin embargo no deberá esperar aprobación para realizarlo.
G. Controlar en forma permanente la buena marcha del conjunto en todos sus aspectos.
H. Contar con asesoramiento del Tesorero y Secretario para la contratación de los servicios de guardianía privada, el conserje o jardinero, y demás servicios necesarios para el cuidado, limpieza y conservación de todos los sectores comunales, aprobados por la asamblea de copropietarios.
I. Solicitar al Tesorero la recaudación entre los quince (15) primeros días de cada mes las cuotas ordinarias fijadas por la Asamblea y las cuotas extraordinarias en los plazos fijados por la Asamblea, de excederse este plazo se aplicarán las multas pertinentes a los deudores con el monto que fije la Asamblea.
J. Disponer el cobro por la vía ejecutiva de las cuotas ordinarias, extraordinarias que se encuentren vencidas.
K. Informar anualmente y en todas las reuniones de Asamblea sobre gestiones administrativas y económicas.
L. Legalizar con su firma las actas de la Asamblea y de las Directiva.

M. Suscribir toda clase de actas y contratos en su calidad de representante legal del Conjunto previa aprobación de la asamblea.
N. Dictar normas, imponer condiciones, establecer horarios para el mejor desenvolvimiento del Conjunto previa aprobación de la asamblea.
O. Deberá cuidar la buena marcha del conjunto, resolviendo lo que estime más conveniente y necesario para el mejor funcionamiento y administración.
P. Manejar una cuenta bancaria conjunta con el Tesorero previa aprobación de la asamblea.
Q. Sancionar a los propietarios que no cumplan con el Reglamento Interno del conjunto; y las demás señaladas en la Ley de Propiedad Horizontal.
R. Representar al condominio, sea como actor o demandado, en los litigios judiciales relacionados con los intereses del conjunto.

TITULO II

DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA DIRECTIVA:

A. Ejecutar todas las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios.
B. Contratar al personal empleado del conjunto de acuerdo con la autorización y aprobación de la asamblea, pagar sus remuneraciones con cargo al presupuesto actual y vigilar el fiel cumplimiento de Ios deberes y obligaciones de aquellos.
C. Presentar a la asamblea las propuestas de reforma del Reglamento Interno, reglamentos especiales, Cuotas extraordinarias, división de cuotas ordinarias entre los copropietarios, y otra que requiera la Directiva.

CAPÍTULO IV

ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS

Art. 15.- **El Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III, considera como copropietario al dueño exclusivo de la vivienda**, siempre y cuando exhiba la correspondiente documentación como tal, y al arrendatario aquel que paga para vivir en la vivienda, por lo tanto serán partícipes de todos los bienes comunales. En calidad de copropietarios y arrendatarios, tienen las siguientes atribuciones y deberes.

A. Ejercer su derecho de propiedad sobre las aéreas comunales del conjunto y usar o disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas en la ley y este reglamento.
B. Contribuirá con las cuotas mensuales y extraordinarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes. Esta contribución es igual para todos los copropietarios y arrendatarios del Conjunto sin excepción alguna.

C. Dedicará su vivienda exclusivamente para residencia y no para uso comercial u otros que no estén contemplados en la Ley y en este reglamento.
D. El hecho de que la vivienda haya permanecido cerrada o inhabitada por cualquier causa no exonera a su copropietario de su obligación de pagar los gastos comunes y contribuciones extraordinarias.
E. Los copropietarios y arrendatarios deberán hacer uso correcto de las áreas comunales. Está prohibido arrojar basura, botellas, maceteros, desperdicios de construcción, retazos de madera, vidrios u otro material pesado en general, así como material peligroso para la salud y seguridad de los niños, en caso de desechos de mascotas deberá recoger inmediatamente y desecharlo de manera oportuna de no acatar estos lineamientos se establecerá la multa dispuesta para esta falta.
F. Asistir a todas las sesiones de copropietarios ordinarias y extraordinarias con el carácter obligatorio espacio donde ejercerá su derecho de expresión y de voto.
G. Llevar a conocimiento inmediato cualquier novedad, desperfecto o irregularidad que se encuentre en el Conjunto.
H. Se encargará de mantener limpio y aseado la entrada principal de su vivienda.
I. Llevar a conocimiento de la Directiva la venta o enajenación de su vivienda, dar a conocer el nombre de la persona que va adquirir.
J. Cumplir todas y cada una de las disposiciones de esté Reglamento Interno y las establecidas en la ley de Propiedad Horizontal
K. Están obligados a esperar el cierre del portón vehicular de la entrada principal, cuando ingresen o salgan del conjunto en sus vehículos, a fin de resguardar la seguridad del conjunto, de no acatarse esta indicación están sujetos a la multa dispuesta por la asamblea.
L. Cada copropietario o arrendatario que permita el ingreso de vehículos ajenos al conjunto, deberá vigilar a no menos de 50 metros, la entrada y la salida de estos, a fin de no descuidar la seguridad del conjunto, de igual manera de no acatarlos se impondrá la multa dispuesta por la asamblea.
M. Si un copropietario o quien lo represente dejare de pagar las alícuotas por más de dos mensualidades seguidas, se procederá a la suspensión de los servicios comunales en la vivienda morosa, sin perjuicio de las acciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.
N. Las modificaciones de la estructura resistente, los aumentos de edificación horizontal y vertical que afecten la fachada del conjunto se podrán realizar con la aprobación de la mitad más uno (13) en asamblea de los copropietarios.
O. Cuando un copropietario desee instalar medios digitales de video vigilancia para la seguridad de su casa, y en estos se visualice las casas aledañas deberá solicitar autorización a los copropietarios dueños de la viviendas que también se muestren en las cámaras.

CAPÍTULO V

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 16.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes exclusivos de las unidades de vivienda:

A. Tocar música, reuniones, fiestas que causen ruidos que trasciendan las 2 am los días viernes y sábado, y las 00:00 de lunes a jueves, y domingo, en tal situación; la directiva deberá indicar al condómino que está infringiendo este artículo y que está en la obligación de reducir drásticamente la producción del ruido, de tal que a sus vecinos no le afecte, de igual manera si alguno de sus invitados causara daño en cualquier bien sea del conjunto o de cada condómino, deberá asumir la reparación de este de manera obligatoria, además de sujetarse al valor de la multa impuesta por la asamblea de copropietarios
B. Introducir animales no domésticos en el inmueble y en sus localidades.
C. Pintar la propiedad exclusiva de un color diferente al del conjunto.
D. El ingreso de trabajadores como albañiles, pintores, eléctricos y otros similares deben ser supervisados por el propietario, para permanecer en las instalaciones del conjunto, así mismo el copropietario se hará responsable de los actos de estas personas.
E. Se prohíbe a los copropietarios entregar llaves o controles de acceso a terceras personas que no residan el conjunto.
F. Está prohibido a los copropietarios, visitantes o inquilinos, parquear sus vehículos fuera del espacio del parqueadero establecido por los límites de cada casa registrados en la Ley de Propiedad Horizontal, así como en caso necesario de hacer uso de la banqueta, se establece que la distancia máxima entre el auto que se encuentre en la banqueta y el auto que se encuentre en parqueadero no debe de superar los 20 cm, caso contrario serán sujetos a la multa dispuesta en asamblea.
G. Con respecto a las mascotas:
    a. Se prohíbe rotundamente el acceso de las mascotas a las áreas de baño (piscina).
    b. Se prohíbe el paseo de las mascotas sin las seguridades del caso (collar-bozal) en las áreas comunales, entendiéndose como tal: áreas verdes, veredas y vías de acceso con el fin de precautelar la integridad personal de los condóminos.
    c. Se prohíbe rotundamente que los dueños de las mascotas dejen los desperdicios en las áreas infantiles, áreas comunes o privadas, dentro del conjunto, si esto sucediera, el dueño tendrá la obligación de llevar consigo una funda plástica para limpiar sus excretas. El incumplimiento de este artículo, se sancionará con el valor de la multa establecida por la asamblea.

H. Los copropietarios o arrendatarios de su vivienda en el que se estén realizando remodelaciones deberán sacar los escombros o desperdicios de las mismas por el acceso vehicular. Ningún copropietario podrá dejar escombros, desperdicios de construcción, materiales (arena, ripio, canecas de pinturas, mallas, vidrios, clavos y otros similares) en ningún área comunal, si se detectara que un copropietario o arrendatario infringiendo esta disposición será multado de acuerdo a este Reglamento.
I. Para realizar una reunión social, las cuales serán eventuales y no consecutivas, se debe comunicar a la Directiva, y se deberá notificar a los vecinos colindantes con 48 horas de anterioridad sobre la realización del evento para prevenir inconvenientes.
J. Realizar actos contrarios a las leyes, reglamento y disposiciones de la Asamblea que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el Conjunto Residencial.

CAPITULO VI

DE LAS MULTAS Y SANCIONES

Art. 17.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que tiene cada copropietario y arrendatario, o la infracción a una o a cualquiera de las prohibiciones que se le imponen, serán sancionadas basadas al valor establecido en la tabla de multas, previamente revisada y aceptada en asamblea de copropietarios que será impuesto al correspondiente dueño de la vivienda por parte de la Directiva, si fuese el caso de contravenciones más graves (accidentes que ocasionen daños a las personas, propiedad o vehículos de los copropietarios, el monto será el que determine el avalúo).

Tabla de multas

FALTAS	VALOR
ESTACIONARSE DONDE NO DEBE, MAL ESTACIONADO	5 DOLARES
SACAR LA BASURA FUERA DEL HORARIO ESTABLECIDO	5 DOLARES
INASISTENCIA A ASAMBLEAS	30 DOLARES
DESECHOS DE MASCOTAS	30 DOLARES
NO ASEGURARSE DEL CIERRE DE LAS PUERTAS DE ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL	5 DOLARES
RUIDOS MOLESTOS	10 DOALRES
DEJAR ESCOMBROS	5 DOLARES
REINCIDENCIA	MULTA ESTABLECIDA MAS EL 50%

A. Los COPROPIETARIOS del Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III, podrán denunciar el incumplimiento o la infracción que haya cometido el copropietario. El producto de esta multa o de cualquier otra, ingresará a los fondos comunes del Conjunto a cargo del Tesorero.

CAPITULO VII

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Art. 18.- Todos los copropietarios y arrendatarios tienen libre acceso a las zonas comunes, pero la salida de vehículos se lo hará a través de un control remoto de propiedad del copropietario o arrendatario.

Art. 19.- Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de una vivienda, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo copropietario compruebe estar al día con los pagos de expensas o cuotas de administración, para lo cual deberán contar con el certificado de expensas proporcionado por la Directiva, caso contrario el copropietario no podrá sacar del Conjunto sus bienes o pertenencias.

Art. 20.- La Directiva del Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III, se declarará terminada o extinguida, por las siguientes causas:

A. Por renuncia colectiva de la misma.
B. Por haber concluido el período para el cual fueron elegidos.
C. Cuando las dos terceras partes de los copropietarios (16) así lo resolvieran, reunidos en Asamblea General, fundamentándose en causas justas y documentadas.

Art. 21.- Todos los servicios adquiridos por el Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III estará regido en el presente Reglamento interno, todos los costos de mantenimiento de dichos servicios serán asumidos en valores añadidos a cada alícuota por cada vivienda.

Art. 22.- El Reglamento Interno será aprobado en las reuniones que convoque Ia Directiva, mediante el voto de la mayoría simple de los Copropietarios del Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III y, tratándose de una segunda reunión para la misma Asamblea, tanto como para el quórum reglamentario como para las respectivas resoluciones, se considerará la mayoría de votos, la mitad más uno de los Copropietarios asistentes a dicha sesión y que sean aceptados legalmente.

Art. 23.- En todo caso para la aprobación de este Reglamento Interno y su validez jurídica respectiva, deberá protocolizarse en una de las Notarías de este Cantón dando así así fé de lo resuelto en la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III.

Art. 24.- Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento de aplicación y el presente Reglamento Interno, cualquier controversia que surja entre copropietarios o usuarios del Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Directiva del conjunto en primera instancia y de no llegar a ningún acuerdo ante los juzgados o de lo Civil en segunda instancia.

DISPOSICIONES ESPECIALES.-

Se deja clara constancia y que es de conocimiento general de todos los Copropietarios del Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III, el contenido y fiel cumplimiento del presente Reglamento Interno.

Certificamos que el presente Reglamento Interno fue discutido y aprobado en las Asambleas de Copropietarios del Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III.

Dado en Quito en la sala comunal del Conjunto Residencial Bosques de Bonanza III, a los 11 días del mes de noviembre de 2023.

LISTA DE COPROPIETARIOS

PROPIEDAD	REPRESENTANTE	NUMERO DE CEDULA	FIRMA	HUELLA
CASA 1				
CASA 2				
CASA 3				
CASA 4				
CASA 5				
CASA 6				
CASA 7				
CASA 8				
CASA 9				
CASA 10				
CASA 11				
CASA 12				

CASA 13				
CASA 14				
CASA 15				
CASA 16				
CASA 17				
CASA 18				
CASA 19				
CASA 20				
CASA 21				
CASA 22				
DEPARTAMENTO 1				
DEPARTAMENTO 2				