# CONTENIDO DEL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD


CAPITULO I ..... 2

PRINCIPIOS GENERALES, DEFINICIONES Y DISPOSICIONES ..... 2

SECCIÓN I ..... 2

DE LOS BIENES COMUNES ..... 2

SECCION II ..... 5

DE LOS BIENES DE USO EXCLUSIVO ..... 5

SECCION III ..... 7

DEL SISTEMA DE ORGANIZACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONJUNTO ..... 7

CAPITULO II ..... 13

DE LAS RESPONSABILIDADES INDIVIDUALES Y COLECTIVAS ..... 13

SECCION I ..... 13

DE LA CONVIVENCIA ..... 13

SECCION II ..... 14

DE LA TENENCIA DE ANIMALES DE COMPAÑÍA ..... 14

SECCION III ..... 15

DEL USO DE MEDIOS DIGITALES ..... 15

SECCION IV ..... 16

DE LAS SANCIONES Y RESOLUCION DE CONFLICTOS ..... 16

DISPOSICIÓNES GENERALES ..... 17

(NOMBRE / LOGO DEL CONJUNTO HABITACIONAL)

(Nombre exacto al que esté establecido en la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad de la Declaratoria de Propiedad Horizontal y en el RUC)

# REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD

## CAPITULO I
## PRINCIPIOS GENERALES, DEFINICIONES Y DISPOSICIONES

**Artículo 1.- Objeto**.- El presente reglamento tiene por objeto establecer los principios y normas que regirán la convivencia de los habitantes del Conjunto Habitacional XXX (nombre del conjunto manzana (si aplica)), ubicado en XX (dirección exacta) tal como consta en el RUC y en la DPH.

**Artículo 2.- Ámbito**.- Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, constituidos en el Conjunto Habitacional XXX (nombre del conjunto), estarán sujetos al presente reglamento para su organización comunitaria, administración y regulación con el fin de conservar los bienes comunes e individuales y procurar mantener una convivencia armónica.

**Artículo 3.- Principios.-** El presente reglamento interno se basará en los siguientes principios imprescindibles para el buen vivir en la comunidad: respeto, disciplina, orden, responsabilidad, tolerancia, honestidad, transparencia, diálogo, compromiso, democracia y paridad, participación, solidaridad, cooperación y autogestión.

**Artículo 4.- Obligatoriedad**.- Las normas reglamentarias aquí establecidas son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, arrendatarios, usuarios y usufructuarios del Conjunto Habitacional XXX (nombre del conjunto o manzana).

**Artículo 5.- Determinación del inmueble por su naturaleza y fines.** - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal signada con el Nro. XXX, de (fecha), se inscribe el Conjunto Habitacional XXX (nombre del conjunto) en el Registro de la Propiedad, de conformidad a lo aprobado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Nro. XXX, sobre la cual se elabora el presente Reglamento Interno.

## SECCIÓN I
## DE LOS BIENES COMUNES

**Artículo 6.- Derechos del copropietario o usuario sobre los bienes comunes.** - Cada copropietario o usuario tiene derecho, sobre los bienes comunes del Conjunto Habitacional XXX (nombre del conjunto), un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alícuotas individuales, incluidos en la

respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal. Los bienes comunes no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente.

Artículo. 7.- Los bienes comunes del Conjunto Habitacional XXX (nombre del conjunto) comprenden bienes comunes generales y bienes comunes individuales.

Artículo 8.- Bienes comunes generales. - Se entienden por bienes comunes generales y sujetos de administración común aquellos elementos, partes o espacios del conjunto habitacional que, aunque pertenecen a todos los copropietarios, son utilizados de forma conjunta por los mismos y se encuentran detallados en la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional XXX (nombre del conjunto); estos son: el terreno sobre el que se levante el conjunto, las estructuras del mismo casa comunal, caminerías, pasillos, jardines, áreas recreativas, pasamanos, instalaciones de servicios generales, cuartos de basura, guardianías, oficina de administración, sistema contra incendios, puertas de acceso al conjunto, basura y en general, los que permitan o mejoren el uso y goce de todos y cada uno de los bienes exclusivos. (Los bienes mencionados se encuentran definidos en la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto).

| INMUEBLE | SUPERFICIE |
|---|---|
| AREAS VERDES Y JARDINES | |
| AREA DE ACOPIO DE BASURA | |
| GARITA DE GUARDIA | |
| CASA COMUNAL | |
| XXX | |

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 (expensas ordinarias y extraordinarias).

Los bienes comunes generales son de uso colectivo y no podrán ser destinados a fines privados, sin la autorización de la Asamblea de copropietarios.

Artículo 9.- Modificación de los bienes comunes generales. - La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación a la DPH, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente la Directiva del Conjunto Habitacional XXX, conforme los planos aprobados por el constructor, siempre y cuando no contravenga la Ordenanza del Proyecto XXX o sus reformas, la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento Interno.

Artículo 10. – Cuidado y mantenimiento de los bienes comunes generales. Para el cuidado y mantenimiento los copropietarios del conjunto habitacional deberán:

a. Cuidar y conservar los bienes comunes.

b. Aportar para el mantenimiento y el mejoramiento de los bienes comunes, a través de las cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas por la asamblea general, los primeros diez días de cada mes.
c. Participar en las actividades comunitarias que sean convocadas por la Directiva, o enviar un delegado.
d. Cualquier modificación, mejora o reparación de los bienes comunes deberá ser aprobada por la asamblea general de copropietarios.
e. Cuidar de que se mantengan cerradas las puertas y accesos comunales, por seguridad.
f. Se prohíbe realizar modificaciones o mejoras en los bienes comunes sin la autorización de la asamblea general.
g. Responsabilizarse por los daños causados a los bienes comunes por mal uso, negligencia o acción u omisión directa de ellos o de sus familiares, inquilinos o visitantes.
h. Mantener limpias las áreas comunes y el cuarto de basura, mediante turnos rotativos organizados;
i. En caso de que un copropietario, familiares, inquilinos o visitantes causen daños a los bienes comunes, el copropietario deberá cubrir el costo de reparación o restauración, en un plazo máximo de treinta días.
j. Se prohíbe colocar objetos personales o pertenencias en áreas comunes que puedan obstaculizar el paso o afectar la seguridad del conjunto.
k. Los miembros del Directorio o los copropietarios de forma individual, podrán proponer a la Asamblea General para su aprobación, proyectos y obras de mejoramiento de las áreas comunales generales.

Artículo 11. - Bienes comunes individuales. – Se entenderán como bienes comunes individuales aquellos elementos, espacios o instalaciones que, si bien son jurídicamente comunes, están destinados al uso, acceso o beneficio exclusivo de cada uno de los bloques de inmuebles (detallar los bloques); entre ellos, escaleras, descansos, ventanas, puertas de ingreso al bloque, pasamanos, terrazas, veredas y jardineras que rodean cada uno de los bloques, medidores de servicios básicos de bloque (en el caso de tenerlos), puerta de ingreso, ventanas de pasillos, tuberías, sistemas de ventilación, sistema contra incendios, ductos, baños de bloque y demás instalaciones que sirvan exclusivamente a cada bloque.

Artículo 12. – Respecto de los bienes comunes individuales, los copropietarios de cada bloque deberán:

a. Organizar, con la participación de todos los condóminos, la limpieza del área común, pasillos, escaleras, veredas, a través de turnos rotativos, etc.
b. Coordinar el ornato de las jardineras del área circundante al bloque, con el acuerdo y aprobación de los copropietarios de dicho bloque.
c. Nadie hará uso de los espacios comunes individuales de manera personal; éste será acordado por la asamblea de bloque.

d. Se prohíbe la manipulación de las instalaciones de servicios por parte de terceros.
e. El coordinador de bloque podrá convocar a la asamblea de bloque, para tratar temas de exclusivo interés de sus copropietarios.
f. La asamblea de copropietarios de bloque podrá definir cuotas ordinarias o extraordinarias para el mantenimiento o mejoras de cada bloque, independientemente de la obligación del pago de expensas para mantenimiento de los bienes comunes generales.

La asamblea de copropietarios de bloque podrá planificar mejoras internas al bloque, que no modifiquen la fachada, con la aprobación de las dos terceras partes de las alícuotas de los copropietarios del bloque.

Artículo 13. Servicios comunales. – Son todos aquellos cuyo uso y goce corresponden a todos los copropietarios, tales como: energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, seguridad, sistemas automáticos de ingreso y otros.

Artículo 14.- 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.

## SECCION II
## DE LOS BIENES DE USO EXCLUSIVO

Artículo 15. – Definición de bienes de uso exclusivo.- Se consideran bienes comunes de uso exclusivo aquellos que, siendo de parte del inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, han sido asignados para el uso y disfrute particular de su propietario.

Son bienes de uso exclusivo del Conjunto Habitacional XX:

- Departamentos y casas
- Locales comerciales
- Parqueaderos privados
- Acometidas y medidores de servicios básicos de cada departamento.

Artículo 16. – Son responsabilidades de los copropietarios, respecto de los bienes de uso exclusivo:

a. Responsabilizarse del mantenimiento, limpieza y conservación del bien de su propiedad exclusiva, incluyendo todas las fachadas.
b. Pagar las expensas determinadas por todos los moradores reunidos en Asamblea General, los primeros diez días de cada mes.
c. Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación y mantenimiento de cada una de sus viviendas y parqueaderos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;

d. No alterar la estructura, diseño, fachada o elementos constructivos del bien sin la aprobación de la asamblea general de copropietarios, según la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.
e. Procurar no molestar a los vecinos con el ruido producido en las viviendas y con los vehículos.
f. Cuando se realice reuniones familiares en las viviendas, procurar mantener un volumen moderado y no generar escándalos o riñas.
g. Sacar la basura en fundas cerradas los días y horarios establecidos, colocándolas en los espacios determinados para el efecto.
h. Responder por daños causados a bienes exclusivos, comunales o a terceros por parte de familiares, visitantes o arrendatarios.
i. Participar en las actividades comunitarias programadas por la directivas y comisiones.
j. Ser puntuales en la asistencia de las asambleas y otras actividades programadas.
k. Asumir cualquier deterioro o daño causado a otros bienes de uso exclusivo o comunes, por negligencia o mal uso, sin perjuicio de las acciones legales correspondientes por parte del perjudicado.
l. Si una vez cumplidas las restricciones establecidas en la escritura de copropiedad, el copropietario decide prestar o arrendar la vivienda, deberá comunicar por escrito a la Directiva, previo al traslado, adjuntando una copia de cédula del usuario y datos de contacto. El propietario deberá informar al nuevo usuario de los reglamentos y dinámica del conjunto y de la obligatoriedad del cumplimiento de la normativa.

Artículo 17.- Se prohíbe a los copropietarios, respecto de los bienes de uso exclusivo:

a. Utilizar el bien de uso exclusivo para actividades contrarias a la moral o a la ley y orden público.
b. Permitir a terceros (arrendatarios o visitas) uso alguno que cause molestias a la comunidad.
c. Consumir licor u otras drogas en los espacios comunitarios o públicos, alrededor del conjunto.

Los copropietarios y usuarios, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por violación o el incumplimiento de lo establecido en la ley de propiedad horizontal, su reglamento general y este reglamento.

Artículo 18.– De los usos comerciales de los inmuebles. - Los locales comerciales sólo podrán ser utilizados para actividades que se encuentren dentro de los usos permitidos según la legislación ecuatoriana, la normativa municipal y este reglamento.

a. Las actividades comerciales que se desarrollen no podrán producir contaminación por ruidos, olores o partículas que afecten a la salud de la comunidad, ni podrán almacenar material inflamable sin las medidas de seguridad necesarias.
b. Los propietarios de los locales comerciales deberán acatar las normas de orden y aseo y procurarán no perjudicar a la comunidad en modo alguno.

c. Las actividades comerciales deberán contar con los permisos respectivos de las entidades correspondientes.
d. Está terminantemente prohibido la venta de licor artesanal, drogas, o cualquier actividad que pueda provocar daños a la comunidad, como cachinerías o prostíbulos.
e. Las modificaciones estructurales de los locales comerciales que afecten los bienes comunes del conjunto habitacional, tales como sistemas de ventilación, instalaciones eléctricas, hidráulicas o de gas, deberán ser aprobadas por la administración del conjunto y/o por la asamblea general por escrito. Además, deberán cumplir con las normas técnicas y de seguridad aplicables.
f. Los propietarios de locales comerciales se atendrán a las disposiciones municipales establecidas para los usos comerciales y el uso de suelo.
g. Las obras o modificaciones que impliquen la alteración de la fachada del edificio deberán contar con la autorización expresa de la asamblea y respetar la estética del conjunto.

## SECCION III
## DEL SISTEMA DE ORGANIZACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONJUNTO

**Artículo 19.-** La administración, conservación y reparación de los bienes comunes generales y la coordinación de los intereses del conjunto, se hará a través de los siguientes órganos: asamblea general de copropietarios, directorio general y una directiva conformada por presidente, vicepresidente, administrador y secretario. La asamblea podrá establecer comisiones temáticas, conformadas por copropietarios del conjunto habitacional, para apoyar la gestión de los órganos de administración, según necesidad

**Artículo 20. -** La representación legal, judicial o extrajudicial, ejercerá el administrador y el presidente, de manera conjunta en todo lo relacionado al régimen de propiedad horizontal, especialmente para el cobro de expensas, cuotas extraordinarias, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos y lo dispuesto en la ley de propiedad horizontal, su reglamento general y el presente reglamento.

**Artículo 21.- De la Asamblea General.** - Es la máxima autoridad del condominio y está compuesta por los copropietarios de todo el Conjunto Habitacional XXX o de sus representantes designados conforme a lo señalado en el art 40 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General de Propiedad Horizontal y este Reglamento Interno. Se reunirá por lo menos dos veces al año.

**Artículo 22.- Deberes y atribuciones de la Asamblea General. -** Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

a) Elegir a la Directiva y Administrador, removerlos de su cargo, y en el caso del administrador señalar su remuneración, en caso de que así lo decidan;

b) Resolver cualquier asunto inherente al Conjunto Habitacional XXX y aquéllos que planteen los copropietarios, el Directorio General, el administrador o los copropietarios;
c) Señalar, de acuerdo a un presupuesto anual presentado por la Directiva y el administrador, las cuotas de contribución de cada morador para las expensas ordinarias y extraordinarias;
d) Analizar, aprobar y resolver sobre la planificación, cuentas, balances e informes de gestión de la Administración y el Directorio General;
e) Determinar el valor de multas y/o sanciones por incumplimiento a la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento Interno;
f) Aprobar las normas y procedimientos necesarios y convenientes para la administración de los bienes comunes generales y para la armónica relación de los copropietarios;
g) Autorizar al presidente la contratación de los seguros dispuestos por la ley de propiedad horizontal y su reglamento general, de acuerdo con el informe presentado por el directorio, que se incluirá en el presupuesto anual del conjunto.
h) Al finalizar el periodo de funciones de la Directiva deberá nombrar una comisión de fiscalización, para la revisión de los informes de gestión y económicos presentados por los representantes salientes.

Las resoluciones de Asamblea General serán tomadas por consenso o con más del 50% de los votos de los copropietarios asistentes a dicha asamblea. En el caso de expensas extraordinarias y la construcción de mejoras voluntarias, se deberá aprobar con el voto de las dos terceras partes de los copropietarios asistentes a la asamblea. Si la resolución se refiere al cambio de fachadas de los inmuebles, la resolución debe ser aprobada por el 60% de los copropietarios; y, en el caso de modificaciones de la estructura resistente, o aumentos de edificación, debe ser aprobada por el 75% de los copropietarios del Conjunto Habitacional.

Artículo 23.- Convocatoria. - La convocatoria a Asamblea General para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el presidente de la Directiva, por iniciativa propia o a petición del Directorio Ampliado o los moradores que representen por lo menos un 30% del total de alícuotas del Conjunto Habitacional XXX. Las Asambleas Generales podrán ser presenciales o virtuales, a través de plataformas digitales, lo cual deberá hacerse constar expresamente en la convocatoria.

En caso de que el presidente/a no procediere a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los moradores pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de alícuotas del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, por lo menos con ocho días de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán el lugar, la fecha, la hora y orden del día a tratarse en la sesión.

Artículo 24.- Quórum. - El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de moradores con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de los copropietarios del condominio. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de moradores con derecho a voto que se encuentren presentes y sus resoluciones serán obligatorias para todos los moradores y usuarios.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada morador deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, multas y demás valores establecidos.

Artículo 25.- De las Asambleas telemáticas. - Las reuniones de la Asamblea General y del Directorio podrán realizarse de manera presencial o telemática; esto es, a través de medios electrónicos, digitales o de comunicación simultánea y segura, que permitan la participación efectiva de los miembros, garantizando su identificación, la deliberación en tiempo real, el derecho a voz y voto, así como la constancia en el acta correspondiente y el respectivo respaldo mediante grabación en audio y video.

La asistencia virtual será válida para efectos de quórum y de adopción de resoluciones para lo cual las cámaras deben estar encendidas. Se deberá hacer constar en la convocatoria el medio por el cual se realizará la asamblea telemática.

En caso de que un copropietario no pueda asistir a una asamblea de manera presencial, se dará la posibilidad de su presencia a través de un medio digital. El propietario será responsable de comunicar con anticipación a la Directiva y crear las condiciones necesarias para su participación telemática.

Artículo 26.- Del Directorio general. - Es el órgano ejecutivo de la Asamblea General y estará integrado por el presidente, vicepresidente, secretario/a, administrador y un representante por cada uno de los bloques (torres o conjuntos). Conforme el Art. 46 del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, para asegurar la representación de los diversos sectores y las minorías, se elegirá como uno de sus miembros, a un copropietario elegido con votos cuyas alícuotas sumen el 20% del total de alícuotas.

El directorio general durará un año en sus funciones y se reunirá por lo menos una vez al mes.

Artículo 27.- Deberes y atribuciones del Directorio general. - Son deberes y atribuciones del Directorio General:

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 inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
d. Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
e. Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
f. Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración, previa convocatoria pública para ocupar dicho cargo de acuerdo a su perfil profesional y lo que más convenga a los intereses del conjunto, todo esto en caso de que la Asamblea no haya elegido administrador (a);
g. Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda y para comercio, 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,
h. Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración;
i. Autorizar por escrito al administrador la compra o contratación de los servicios necesarios para el mantenimiento de los bienes comunes del condominio, hasta por $2.000, previa información, de manera física o digital, a los copropietarios.

Adicionalmente, podrá ejercer todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades comunitarias y administrativas y, en general, toda otra gestión que le encomiende la Asamblea General.

Artículo 28.- Del presidente/a.- El presidente de la Asamblea General de Copropietarios será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario y estar al día en los pagos de expensas. El presidente del conjunto presidirá el Directorio General. En caso de ausencia temporal o definitiva, será reemplazado por el/la Vicepresidente/a.

Artículo 29.- Atribuciones y deberes del presidente. - Son atribuciones y deberes del Presidente.

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General y del Directorio General, según corresponda;
b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación;
c) Representar legalmente al Conjunto Habitacional en los actos administrativos, judiciales y extrajudiciales y demás actos que le autorice de modo expreso la Asamblea general de copropietarios
d) Suscribir las comunicaciones y correspondencia en general referente a la administración del conjunto;
e) Nombrar y remover empleados previa consulta al Directorio General;
f) Firmar contratos de los trabajadores, sean temporales y definitivos y legalizar ante las autoridades de trabajo y otras instancias u otros que se estimen necesarios para el desenvolvimiento de las actividades del conjunto.
g) Coordinar la implementación de los planes y programas del Conjunto Habitacional XXX;
h) Autorizar los gastos urgentes y necesarios que demande la inmediata atención del conjunto.
i) Presentar a la Asamblea General, para su aprobación, informes de actividades cada trimestre, o cuando ésta lo requiera;
j) Promover entre los moradores la práctica de los valores en los que se basa esta comunidad;
k) Recoger los intereses y necesidades de la comunidad y encaminarlos para su satisfacción;
l) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General de Propiedad Horizontal, este Reglamento Interno y las Ordenanzas vigentes;
m) Cumplir con las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios o el Directorio General.
n) Coordinar con otros actores del territorio, organizaciones barriales o parroquiales la solución de problemas comunes.
o) En general lo que le concede la ley su reglamento general y el presente reglamento interno.

Artículo 30.- Del administrador/a. – El administrador/a es la persona encargada de la administración, conservación, reparación, mejoras y custodia de los bienes comunales del conjunto. Será elegido por la Asamblea General. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, el presidente delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.
La Asamblea General definirá si se determinar una bonificación o remuneración para el administrador/a del conjunto. En caso de que el Administrador no sea copropietario del conjunto, previo a asumir su cargo, deberá rendir una caución por el monto definido por el Directorio general.

Artículo 31. - Atribuciones y deberes del administrador. – Son atribuciones y deberes del administrador:

a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, 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 fueran necesarias;
c) Elaborar el presupuesto anual de gastos del conjunto, y presentarlo para revisión del Directorio General y aprobación de la Asamblea General, según el cual se establecerá el valor de la cuota mensual de expensas;
d) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad los valores de las cuotas ordinarias y extraordinarias de los moradores, aprobadas por Asamblea General;
e) Elaborar la planificación y presupuesto para obras y gastos extraordinarios, presentar al menos tres proformas de diferentes proveedores al Directorio General y a la Asamblea General, para su análisis y resolución, en base a lo cual se fijarán las cuotas extraordinarias.
f) Recaudar las multas y sanciones económicas que haya aprobado la Asamblea General;
g) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, mantenimiento, reparación, mejora, limpieza y seguridad de los bienes comunes, con la autorización de la Directiva Central, el Directorio o la Asamblea, según corresponda.
h) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguros contra incendios según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios.
i) Cancelar cumplidamente los servicios básicos comunales;
j) Presentar a la Asamblea General para su aprobación, semestralmente o cuando ésta lo requiera, los informes económicos correspondientes;
k) Representar legal, judicial o extrajudicialmente al conjunto habitacional, conjuntamente con el Presidente/a;
l) Devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar documentos respectivos de descargo;
m) Cumplir las funciones determinadas para el Administrador en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General de Propiedad Horizontal y este Reglamento Interno.

Artículo 32. – Del secretario. - El secretario es el auxiliar de la asamblea General y del Directorio.

Artículo 33. - Atribuciones y deberes del secretario del Directorio:

a) Llevar un libro de actas de todas las Asambleas ordinarias, extraordinarias de la Asamblea General y el Directorio, en forma impecable y con estricta responsabilidad;
b) Manejar con prolijidad la correspondencia oficial del Comité;
c) Firmar con el Presidente/a, las actas de asambleas ordinarias, extraordinarias e internas del Directorio, así como los certificados que sean requeridos por la Asamblea;
d) Organizar y mantener ordenadamente el Archivo del Comité;
e) Certificar con su firma y sello, los documentos emitidos por el Comité; y,
f) Al término de su gestión entregar a su reemplazante inventariado todo lo referente a su actividad, en especial libros y archivos.

Artículo 34.- De los coordinadores de bloque de viviendas. - Serán elegidos por los propietarios de las viviendas, estacionamientos y/o locales comerciales que conforman el bloque o sector, por consenso o mayoría absoluta. Son deberes y atribuciones de los delegados de bloque de viviendas:

a. Recoger y representar los intereses de los moradores de su bloque de viviendas;
b. Dar ejemplo de cumplimiento de la normativa dentro del bloque que representa;
c. Mantener comunicados a los copropietarios de su bloque de viviendas, de las actividades, resoluciones e informes emitidos por el Directorio General;
d. Llevar las decisiones, inquietudes, problemas y necesidades de sus representados a las reuniones del Directorio General;
e. Con la colaboración de sus vecinos, coordinar la limpieza y orden dentro del bloque y el mantenimiento de las áreas comunes individuales;
f. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones emanadas de la Asamblea General dentro de cada bloque;
g. Conocer y plantear soluciones a los problemas que se presenten dentro del bloque que representa;
h. Informar a la Directiva, para que esta a su vez traslade a las autoridades competentes, de actividades ilícitas que se cometan en el bloque;
i. Facilitar el diálogo y mediar en casos de conflicto entre vecinos del bloque.

## CAPITULO II
## DE LAS RESPONSABILIDADES INDIVIDUALES Y COLECTIVAS

### SECCION I
### DE LA CONVIVENCIA

Artículo 34.- De los acuerdos de convivencia. - Para una convivencia armónica entre vecinos, los copropietarios procurarán:

a. Mantener un trato respetuoso entre vecinos.
b. Fomentar el hábito de saludar a todos los vecinos, como muestra de respeto y cordialidad.
c. Ser solidarios, colaboradores y ayudar a los vecinos en caso necesario o cuando lo soliciten.
d. Preocuparse de la seguridad propia, tanto como la de las familias vecinas del conjunto.
e. Censurar la discriminación por razones de sexo, género, raza, identificación religiosa o política, o cualquier debilidad, deficiencia o insuficiencia física, mental o cognitiva.

Artículo 35.- De las normas de convivencia.- Para mantener la armonía entre los copropietarios del Conjunto Habitacional XXX, los vecinos deberán:

a. Acatar las resoluciones adoptadas por la Asamblea General, que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad, su Reglamento y el Reglamento Interno.
b. Utilizar únicamente el parqueadero de uso exclusivo asignado. En caso de necesidad, el copropietario solicitará anticipadamente el permiso del propietario para utilizar otro parqueadero, en calidad de arriendo o préstamo;
c. No se estacionarán motos y/o bicicletas en el espacio comunitario: pasillos, gradas, caminerías, etc.
d. En caso de requerir el uso de espacios comunes para actividades individuales o colectivas, se solicitará permiso al Administrador, por lo menos con 48 horas de anticipación, quien informará a los vecinos de la actividad a realizarse.
e. El modelo, medida y color de las protecciones de las ventanas, puertas y balcones será consensuado en Asamblea General, atendiendo a un criterio técnico, para no afectar la fachada y condiciones de ventilación de los inmuebles.
f. Mantener el respeto al personal que trabaja en el conjunto y no utilizarlo para necesidades personales, durante su horario de trabajo.
g. Participar en las actividades comunitarias generales o de bloque que se convoquen para beneficio común. En caso de que el propietario no pueda asistir, deberá designar un representante. Las actividades programadas deberán considerar las condiciones físicas y de edad de los copropietarios para la asignación de tareas.
h. Cumplir los protocolos de seguridad y/o riesgos que se elaboren para el conjunto.

## SECCION II
## DE LA TENENCIA DE ANIMALES DE COMPAÑÍA

Artículo 36.- De la convivencia responsable con mascotas.- El responsable de la mascota deberá:

a. Proveerle de alimentación adecuada, espacio suficiente para su tamaño y movimiento, que lo proteja de las inclemencias del clima, y afecto.
b. Cuidar de la salud de sus mascotas, mantenerlos con las vacunas al día y en buen estado de aseo.
c. Controlar su reproducción mediante la esterilización.
d. Las mascotas deberán salir siempre acompañados de su dueño, quien deberá recoger los residuos producidos por los animales, inmediatamente.
e. Evitar que sus mascotas causen molestias a los vecinos, ya sea por daños físicos o materiales, agresiones, ruidos, malos olores y falta de aseo.
f. Ser responsable por cualquier daño que la mascota produzca a copropietarios, las áreas comunales o propiedades de otros vecinos, siempre y cuando se demuestre su responsabilidad.
g. Si la mascota es agresiva o peligrosa para otros animales o personas, deberá utilizar un bozal para salir de su inmueble.

Artículo 37.- Prohibiciones.- Todos los copropietarios, responsables de mascotas o no, deberán respetar las siguientes prohibiciones:

a. Cualquier tipo de maltrato a animales propios o ajenos.
b. Administrar a los animales cualquier sustancia venenosa o tóxica, o provocar deliberadamente que el animal la ingiera.
c. Permitir que sus mascotas anden libremente por las áreas comunes.
d. Criar o mantener animales para consumo dentro del conjunto.

## SECCION III
## DEL USO DE MEDIOS DIGITALES

Artículo 38.- Del uso de los medios digitales. - El uso de la aplicación de mensajería instantánea WhatsApp, correos electrónicos y otros, en el ámbito de la organización, deberá realizarse exclusivamente para los fines de la urbanización, que guarden relación directa con las actividades, objetivos y responsabilidades.

Se prohíbe expresamente el uso de grupos, mensajes o difusión de contenidos que:

a. Sean de carácter personal, político, religioso, discriminatorio, ofensivo o ajeno al conjunto.
b. Afecten la confidencialidad de la información institucional.
c. Generen rumores, conflictos o mal ambiente dentro de conjunto y a sus condóminos.

El secretario/a del conjunto será el administrador de los grupos de WhatsApp o mensajería creados por la organización, y será responsable de velar por el cumplimiento de esta norma.

El uso indebido de esta herramienta será considerado una falta y podrá ser sancionado conforme al reglamento interno o a las disposiciones vigentes.

El incumplimiento de la presente cláusula será sancionado conforme a la gravedad de la falta, siguiendo el siguiente orden:

a. Primera falta: Llamado de atención verbal o mensaje escrito, con el recordatorio de las normas de uso.
b. Reincidencia o falta moderada: Amonestación escrita y/o suspensión temporal del acceso a los grupos del conjunto.
c. Falta grave: Cuando el uso indebido implique la difusión de información confidencial, mensajes ofensivos, discriminatorios, difamatorios o que afecten la imagen de un copropietario o el conjunto. Se aplicarán sanciones que podrán ir desde la suspensión del uso de la mensajería de 3 a 6 meses, sin perjuicio de la denuncia civil o penal que corresponda, o las que la Asamblea considere pertinente.

## SECCION IV
## DE LAS SANCIONES Y RESOLUCION DE CONFLICTOS

Artículo 39.- De las sanciones. - En el caso de que los copropietarios o moradores no cumplan con lo establecido por la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General de Propiedad Horizontal y este Reglamento Interno, se acuerda aplicar el siguiente procedimiento, garantizando el derecho a la defensa:

a. La Directiva notificará al copropietario o morador, verbalmente y luego por escrito, de la infracción cometida.
b. En el caso de que no se modifique la actitud del morador, el Directorio General dialogará con el copropietario o morador infractor.
c. Si el condómino insistiese en el incumplimiento de la normativa, la Asamblea General decidirá sobre la aplicación de la multa o sanción a imponerse en cada caso.
d. Según el caso, se aplicará las acciones previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, las Ordenanzas Municipales y las leyes generales, para exigir el cumplimiento de las normas establecidas en el presente reglamento.
e. En caso de situaciones de violencia intrafamiliar o actos ilícitos que atenten contra la ley y la seguridad integral de todos los copropietarios, sus familias, la comunidad y el barrio, se denunciará a las autoridades pertinentes. La denuncia podrá realizarla la Directiva, un miembro del Directorio o cualquier copropietario que haya sido víctima o testigo del acto violento, siempre y cuando cuente con las debidas pruebas.
f. Cuando exista mora en el pago de las expensas ordinarias, extraordinarias, cuotas especiales y multas, se cobrarán los respectivos intereses de mora calculados en base a la tasa de interés vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes transcurrido sin cancelación; a más, de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial o judicial que se ocasionen. Además de la suspensión de los servicios comunales generales, con excepción de los servicios básicos.

g. Cuando la falta del pago de expensas se deba a condiciones extremas, debidamente justificadas, de manera excepcional, la Asamblea podrá decidir que se reciba el aporte a través de trabajo comunitario o prestación de servicios como forma de pago de los valores adeudados, para crear responsabilidad de pago.

Artículo 40.- De la solución de conflictos. - Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Conjunto Habitacional XXX se someterá al siguiente procedimiento de Resolución Pacífica de Conflictos:

a. Las partes en conflicto se comprometerán a solucionar sus diferencias en base al respeto, la tolerancia y el diálogo;
b. En caso de ser insuficiente el diálogo entre los vecinos, las partes se someterán a un proceso de mediación asistido por el coordinador de bloque y/o un representante de la Directiva;
c. Si la mediación interna no pudiere ayudar en la solución del conflicto, se recurrirá al Centro de Mediación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que los someterá a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación;
d. Si aún las partes no lograran llegar a un acuerdo, estarán en libertad de decidir el procedimiento a seguir, dentro de las normas legales pertinentes.

## DISPOSICIÓNES GENERALES

PRIMERA. - Ante cualquier situación que no estuviere contemplada en el presente Reglamento Interno los copropietarios se remitirán a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

SEGUNDA. – Los copropietarios, arrendatarios y usuarios a todo título deberán conocer y cumplir las disposiciones legales establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de dicha ley y el presente reglamento.

TERCERA.- Todos los órganos de administración, así como todos los copropietarios del conjunto habitacional serán responsables del cumplimiento de las reglas establecidas en el presente reglamento y de aquellas resoluciones que sean aprobadas por la Asamblea General.