

REGLAMENTO INTERNO DE LA PRIMERA ETAPA DE LA URBANIZACIÓN BOSQUES DE LA COSTA

Art. 1.- Objeto.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los lineamientos básicos que regirán para todos los propietarios de inmuebles pertenecientes a la Primera Etapa de la Urbanización Bosques de la Costa.

Art. 2.- Ámbito.- Todos los propietarios de inmuebles de la Primera Etapa de la Urbanización Bosques de la Costa, están sometidos al presente reglamento, para la administración, uso, conservación, mantenimiento, reparación, seguridad y demás aspectos relacionados con los inmuebles y áreas de uso común de la primera etapa y de las áreas generales de la urbanización. Deberán cumplir además con los requisitos estipulados en las Ordenanzas Municipales del cantón Guayaquil y la Ley, en todo aquello que no esté expresamente establecido en el presente reglamento. Este reglamento rige también para todos quienes usen o habiten a cualquier título los bienes de la Primera Etapa de la urbanización, ya sean inquilinos, poseedores, usufructuarios, etc.

CAPITULO I

DE LOS BIENES DE USO COMÚN DE LA PRIMERA ETAPA Y DE LAS AREAS GENERALES LA URBANIZACION.

Art. 3.- Bienes de uso común.- Son bienes de uso común de la Primera Etapa de la Urbanización Bosques de la Costa los necesarios para la existencia y seguridad de dicha etapa de la urbanización, las áreas verdes, canchas deportivas, piscinas, vestidores, juegos infantiles, aceras, la franja de área verde de las aceras, las vías internas del sector, garitas y en general aquellos que permiten a los propietarios el uso y goce de su vivienda.

Son áreas generales de toda la urbanización, el área verde frontal y su sistema de riego, áreas verdes de la vía principal de la urbanización, las vías de ingreso y aceras, entre otros.

Sin perjuicio de lo establecido en la Constitución de la República y las Leyes, La utilización y aprovechamiento de los bienes de uso común de la primera etapa, son proporcionales a la propiedad de las viviendas de la primera etapa. La utilización y aprovechamiento de las áreas generales de la urbanización, son proporcionales a la propiedad de las viviendas de toda la urbanización; no obstante, la propiedad de dichos bienes (y los derechos que ésta conlleva) está determinada por lo prescrito en el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Nota.- Para efectos del presente reglamento, cuando se hable de etapa, se entenderá únicamente el fragmento de la urbanización conformado por las viviendas y bienes de

uso común pertenecientes a la división, o primera etapa de la misma; y, cuando se hable de la urbanización se entenderá el conjunto de viviendas y bienes de uso común pertenecientes a todos los sectores o etapas que llegaren a existir o conformar la urbanización.

Las áreas generales de la urbanización, son aquellas que sirven a la urbanización toda, siendo parte de ésta, y no están incluidas dentro de ninguna de sus etapas.

Art. 4.- Administración.- La administración, cuidado, seguridad y todo lo relativo al correcto manejo de la etapa, y de manera especial de las áreas verdes, juegos infantiles, canchas deportivas, piscinas, vestidores y demás espacios de uso común de la etapa estará a cargo del Administrador,

designado por la Asamblea de Propietarios o por la Directiva de la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, el mismo que deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones propias de su cargo, contempladas en el presente reglamento.

La administración, cuidado, seguridad y todo lo relativo al correcto manejo de las áreas generales de la urbanización, de manera especial de las áreas verdes, garita de ingreso a la urbanización, y demás espacios de uso común de la urbanización estará a cargo del Administrador, designado por la Promotora, hasta la terminación del proyecto inmobiliario (que incluye todas las etapas de la urbanización), luego de lo cual será asumida dicha administración por la persona natural o jurídica designada por las Asambleas de Propietarios y/o las Directivas de las Asociaciones de Propietarios legalmente constituidas; salvo que, antes de dicho período la Promotora renunciare a esa facultad, en cuyo caso deberá ser nombrada por las entidades antes descritas al momento de la renuncia.

Art. 5.- Descripción de las áreas de uso común de la Primera Etapa y de la urbanización.-

5.1.- La Primera Etapa de la Urbanización Bosques de la Costa cuenta con las siguientes áreas:

5.1.1.- Un parque principal.

5.1.2.- Juegos infantiles.

5.1.3.- Una piscina para adultos.

5.1.4.- Una piscina para niños.

5.1.5.- Una cancha de fútbol de césped sintético.

5.1.6.- Una cancha de tenis.

5.1.7.- Un bar, baños y vestidores de las piscinas

5.1.8.- Una garita de la primera etapa compuesta por plumas eléctricas y línea telefónica.

5.1.9.- El sistema de riego de las áreas verdes de la etapa.

5.1.10.- Las vías internas, aceras, franja verde de las aceras y bordillos de la etapa.

5.2.- Las áreas de uso común, para todas las etapas de la urbanización son las siguientes:

5.2.1.- Un área verde frontal colindante con la vía a la Costa y áreas verdes ubicadas en la vía principal de ingreso a la urbanización.

5.2.2.- Vía de ingreso a las diferentes etapas urbanización.

5.2.3.- Sistema de riego de las áreas verdes generales de la urbanización.

5.2.4.- Un centro de acopio para desechos sólidos de todas las etapas de la urbanización.

Art. 6.- Normas para el uso y aprovechamiento de las áreas de uso común de la Primera Etapa y de la Urbanización.-

Las áreas de uso común de la Primera Etapa de la urbanización, podrán ser utilizadas por todos los propietarios y/o moradores de dicha etapa y sus invitados; no obstante dichos invitados no podrán exceder de cinco personas, por cada casa o familia que resida en la etapa; salvo en caso de reservaciones aprobadas por la administración.

Para garantizar el óptimo funcionamiento y aprovechamiento de los bienes de uso común de la primera etapa de la urbanización y en general de las áreas generales de la urbanización, se deberán observar las siguientes normas:

6.1.- Uso de los juegos infantiles.- Son de libre uso para los propietarios y moradores de la primera etapa, los siete días de la semana, siempre y cuando estén al día en el pago de las cuotas y/o multas impuestas por la administración (las últimas en caso de haberlas); no obstante, cabe recalcar que el uso de los juegos por parte de los menores de edad será bajo absoluta responsabilidad de sus padres o representantes, por lo cual la administración queda totalmente exenta de responsabilidades derivadas

de accidentes o demás circunstancias que se generen en la utilización de los juegos infantiles.

6.2.- Uso de las piscinas.- Para el adecuado mantenimiento y aprovechamiento de las piscinas ubicadas en el área de uso común de la Primera Etapa de la urbanización, deberán atenderse a las siguientes normas:

6.2.1.- Para utilizar las piscinas es necesario que los moradores de la Primera Etapa estén al día en el pago de las cuotas y/o multas impuestas por la administración (las ultimas en caso de haberlas), para la conservación y adecuado mantenimiento de las mismas.

6.2.2.- Podrán ingresar a las piscinas vestidos únicamente con traje de baño, y no se admitirá el uso de prendas tales como, pantalonetas, camisetas, pantalones cortos o cualquier otra prenda que no sea la antes mencionada. No obstante, al área social de las piscinas, si se podrá ingresar con dichas prendas.

6.2.3.- Previo al ingreso a las piscinas, el usuario de las mismas (propietarios o invitados) deberá haberse duchado.

6.2.4.- El uso de las piscinas es un derecho exclusivo de los propietarios o usuarios (arrendatarios o promitentes compradores) de las viviendas de la Primera Etapa y sus invitados.

6.2.5.- No podrán ingresar a las piscinas personas que se encuentren en estado etílico, bajo el efecto de sustancias estupefacientes o de cualquier otra naturaleza que altere su estado normal.

6.2.6.- No podrán ingresar a las piscinas con bebidas alcohólicas, gaseosas, y/o comida.

6.2.7.- No podrán ingresar a las piscinas acompañados de mascotas.

6.2.8.- El área de las piscinas no podrá ser utilizada como sitio de reuniones, fiestas, u otras actividades similares, salvo que hayan sido reservadas, previa solicitud que deberá ser efectuada a la administración, por lo menos con 72 horas de anticipación a la realización de dichas actividades, cancelando el valor correspondiente y entregando la garantía que establezca la administración para el efecto. La administración fijará el horario máximo para el uso del área y las piscinas, salvo los fines de semana en que no podrán ser objeto de reservación; y, al finalizar la actividad desarrollada, el o los solicitantes deberán dejar el área y las piscinas completamente limpias.

La garantía entregada será devuelta al reservante luego de 72 horas de realizado el evento, una vez que la administración haya verificado que no ha existido ningún daño o desperfecto en las áreas comunes que amerite la aplicación de la garantía.

En caso de que la garantía no fuere suficiente para cubrir el daño o desperfecto producido como consecuencia de las actividades desarrolladas, el o los reservantes serán los responsables por el pago de todos los gastos de reparación.

6.2.9.- Está prohibido ejecutar actos que vayan en contra de las disposiciones del presente reglamento, atenten contra la moral, las buenas costumbres o perturben de alguna manera la paz y tranquilidad de los moradores de la Primera Etapa y/o de la urbanización.

6.2.10.- Es obligación de todos los propietarios o usuarios de las viviendas de la Primera Etapa y sus invitados cuidar y conservar los artículos que forman parte las piscinas o se encuentran en ellas y los artículos que se encuentran en el área de las piscinas, tales como sillas, mesas, parasoles y en general todos los aditamentos que se colocaren en dicha área.

6.2.11.- Está prohibido cambiarse de ropa o desvestirse fuera de los vestidores.

6.2.12.- Queda prohibido circular en traje de baño, pareos u otros similares, por áreas de la etapa o de la urbanización distintas al área de piscinas.

6.2.13.- El horario para uso de las piscinas será de 7 am. a 8 pm, excepto cuando exista solicitud expresa en contrario, aprobada por la administración.

6.2.14.- Los niños menores de 10 años, no podrán ingresar a la piscina para adultos sin sus padres o un adulto que sea responsable de su vigilancia.

6.2.15.- Los propietarios y/o usuarios de las villas de la primera etapa tendrán prioridad en el uso de las piscinas, sobre los invitados de otros propietarios.

6.2.16.- La administración comunicará a los moradores los días y horas en que sea necesario realizar la limpieza de las piscinas, tiempo durante el cual no podrán ser usadas.

6.2.17.- El uso de las piscinas por parte de los menores de edad será bajo absoluta responsabilidad de sus padres o representantes, por lo cual la administración queda totalmente exenta de responsabilidades derivadas de accidentes o demás circunstancias que se generen en la utilización de éstas.

6.3.- Uso del bar, los baños y vestidores de las piscinas.- El bar y los baños de las piscinas de la Primera Etapa permanecerán abiertos al público, mientras las piscinas

estén funcionando y cualquiera de los propietarios y/o usuarios de la etapa o sus invitados, podrán hacer uso de ellos.

6.4.- Uso de las canchas.- Para utilizar las canchas es necesario que los moradores de la Primera Etapa estén al día en el pago de las cuotas y/o multas impuestas por la administración (las últimas en caso de haberlas), para la conservación y adecuado mantenimiento de las mismas.

Las canchas serán usadas los siete días a la semana, conforme a lo expresado a continuación:

Para coordinar el uso de las canchas y evitar contratiempos entre los moradores de Primera Etapa, se realizará semanalmente un cuadro de horarios en virtud del cual los usuarios comunicarán a la administración su deseo de utilizar la cancha en el día y hora solicitados, en caso de no existir un horario preprogramado, serán de libre uso por parte de quienes se lo comuniquen a la administración. No obstante lo cual, los propietarios y/o usuarios de las villas de la etapa tendrán prioridad en el uso de las canchas, sobre los invitados de otros propietarios.

En caso de que las canchas vayan a ser utilizadas en horarios nocturnos, quienes las utilicen deberán cancelar la energía eléctrica a la administración previo a su uso, al valor que ésta determinará.

Dichas canchas podrán ser objeto de reservación para algún evento, previa solicitud que deberá ser efectuada a la administración, por lo menos con 72 horas de anticipación, cancelando el valor correspondiente y entregando la garantía que establezca la Administración para el efecto. La administración fijará el horario máximo para el uso de las canchas, salvo los fines de semana en que no podrán ser objeto de reservación; y, al finalizar la actividad desarrollada, el o los solicitantes deberán dejar el área de canchas y las canchas completamente limpias.

La garantía entregada será devuelta al reservante luego de 72 horas de realizado el evento, una vez que la administración haya verificado que no ha existido ningún daño o desperfecto en las áreas de canchas y/o las canchas, que amerite la aplicación de la garantía.

En caso de que la garantía no fuere suficiente para cubrir el daño o desperfecto producido como consecuencia de las actividades desarrolladas, el o los reservantes serán los responsables por el pago de todos los gastos de reparación.

La administración tendrá la facultad de negar la reservación de las canchas, si dicha reservación, a su criterio puede causar perjuicio a los demás propietarios y/o detrimento de las instalaciones.

El uso de las canchas por parte de los menores de edad será bajo absoluta responsabilidad de sus padres o representantes, por lo cual la administración queda totalmente exenta de responsabilidades derivadas de accidentes o demás circunstancias que se generen en la utilización de éstas.

6.5.- Uso de los parques.- Para utilizar los parques y áreas verdes, es necesario que los moradores de la Primera Etapa estén al día en el pago de las cuotas y/o multas impuestas por la administración (las últimas en caso de haberlas), para la conservación y adecuado mantenimiento de los mismos.

El uso de los mismos por parte de menores de edad está sujeto a lo establecido en los numerales anteriores para el uso de los juegos infantiles, las canchas y las piscinas.

6.6.- Uso de las áreas generales de la Urbanización.- Las áreas de uso común para todas las etapas de la urbanización, tales como el área verde frontal colindante con la vía a la Costa, la vía de ingreso a las etapas de la urbanización, las áreas verdes ubicadas en la vía principal, los sistemas de riego de dichas áreas verdes, entre otros pueden ser usados libremente por todos los miembros de la Primera Etapa y demás etapas, sin más limitaciones que las de mantenerlos limpios, en buen estado y respetando el derecho de los demás propietarios de la Primera Etapa y de los propietarios de las demás etapas que existen en la urbanización y de aquellas que se crearen con posterioridad.

Respecto a las áreas de uso común de las otras etapas de la urbanización; éstas serán utilizadas por los moradores de dichas etapas, por lo que no podrán ser usadas por los moradores de la Primera Etapa, quienes renuncian a cualquier derecho que pudiere asistirles en ese sentido, en los términos del artículo 11 del Código Civil; a menos que fueren invitados por los propietarios o usuarios de las viviendas de las otras etapas, en cuyo caso podrán ingresar en calidad de invitados.

Art. 7.- Derechos de los propietarios sobre las áreas o bienes de uso común.-

Los propietarios y moradores de la Primera Etapa, siempre y cuando se encuentren al día en el pago de sus cuotas y/o multas impuestas por la administración (las últimas en caso de haberlas), tienen derecho sobre las áreas de uso común a:

7.1.- El libre ingreso y circulación en los parques y demás áreas de uso común.

7.2.- Hacer uso de las canchas, juegos infantiles, las piscinas, el bar y demás áreas de uso común, respetando las disposiciones del presente reglamento, de las leyes y las buenas costumbres.

7.3.- Llevar invitados o visitantes (con un límite de cinco personas por cada vivienda o familia), los cuales también podrán utilizar las áreas de uso común conforme a los lineamientos del presente reglamento.

7.4.- Participar en los eventos sociales promovidos por la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, y/o la Administración de la Primera Etapa de la urbanización.

7.5.- Presentar sugerencia por escrito, ante la administración para el mejor aprovechamiento y conservación de las áreas de uso común.

7.6.- Ingresar por el carril de propietarios haciendo uso del dispositivo electrónico instalado para el efecto; salvo el caso de que se encontrare en mora en el pago de las cuotas y/o multas recaudadas por la administración (éstas últimas en caso de haberlas)

7.7.- Los demás que establezca la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir y/o la Administración.

Art. 8.- Obligaciones de los propietarios sobre las áreas o bienes de uso común.- Son obligaciones de los propietarios con relación a las áreas de uso común de la Primera Etapa y áreas generales de la urbanización, además de las establecidas en las leyes y reglamentos pertinentes, las siguientes:

8.1.- Cumplir y hacer cumplir las normas del presente reglamento, las resoluciones que adoptare la Asamblea de Propietarios, o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir y las disposiciones de la Administración.

8.2.- Pagar puntualmente las cuotas mensuales de mantenimiento de los bienes de uso común, de la Primera Etapa y de las áreas generales de la urbanización a prorrata de la propiedad y/o tenencia a cualquier título de los lotes de terreno de la etapa, conforme al monto y método de recaudación establecido por la Administración y aceptado por la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

En el caso del pago de cuotas para el mantenimiento y conservación de las áreas generales de la urbanización, si posteriormente se desarrollaren otras etapas, los propietarios y tenedores a cualquier título de las viviendas y/o solares de esas etapas, pasarán a compartir, junto con la Primera Etapa y los propietarios y/o tenedores de sus viviendas, desde la entrega de la primera casa de cada nueva etapa, los gastos que ocasione el mantenimiento de las áreas generales de la urbanización, tales como, pero sin ser restrictivos, seguridad general, áreas verdes de la urbanización y su sistema de riego, garita principal de acceso, parterres y aceras, a partir de la fecha de venta o entrega de las viviendas en dichas etapas.

Es decir, si en las otras etapas que se desarrollaren, se llegare a entregar una casa por parte de la promotora, el propietario y/o tenedor de esa vivienda pasará a compartir los gastos ocasionados por la conservación o mantenimiento de las áreas generales de la urbanización. No obstante, si no se llegaren a desarrollar otras etapas en la urbanización, serán los propietarios de las viviendas de la etapa existente, (con la salvedad antes anotada) los únicos obligados a pagar las cuotas necesarias para la conservación y mantenimiento de las áreas generales de la urbanización.

8.3.- Respetar los turnos y horarios establecidos para la utilización y aprovechamiento de las áreas de uso común de la etapa y generales de la urbanización.

8.4.- Comunicar a la Administración acerca de cualquier acto o circunstancia acaecida dentro de la urbanización que pueda afectar la utilización de las áreas de uso común o perturbar la paz de sus moradores.

8.5.- Responsabilizarse por los daños que pudieren sufrir los bienes de uso común a causa de su culpa o negligencia en la utilización de éstos.

8.6.- Las demás establecidas en las leyes y reglamentos pertinentes.

Art. 9.- Prohibiciones.- Está prohibido a los propietarios y en general a todos quienes ejerzan derecho de uso sobre las viviendas, lo siguiente respecto de los bienes de uso común de la etapa y de la urbanización:

9.1.- Modificar o alterar en forma alguna, ni a título de mejora los bienes de uso común de la etapa y generales de la urbanización, salvo que para ello cuente con la aprobación de la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir y la autorización de la Municipalidad respectiva.

9.2.- Ejecutar dentro de la urbanización actos que atenten contra las disposiciones del presente reglamento, que lesionen los bienes de uso común, que atenten contra la moral y las buenas costumbres o que perturben de cualquier manera la paz de los moradores de la etapa.

9.3.- Circular en automotores, dentro de las calles de la urbanización a una velocidad que exceda de los 25 km. por hora.

9.4.- Ingresar a las áreas de uso común (canchas, piscinas, juegos infantiles, etc.) con bebidas alcohólicas o en estado etílico.

9.5.- Hacer uso de las áreas de uso común de la etapa para eventos particulares sin haberlos reservado a la administración, previo el pago del valor correspondiente y la

rendición de la garantía que serán fijados por la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

9.6.- Hacer uso abusivo de los bienes de uso común, en actividades contrarias a su destino natural u obstaculizar el derecho de los demás propietarios para usar dichos bienes.

9.7.- Utilizar las aceras de la urbanización para uso personal y exclusivo de cada vivienda u obstruir el libre tránsito por la etapa y las áreas generales de la urbanización con la colocación de objetos en las calles de la misma.

9.8.- Utilizar las áreas de uso común para promocionar productos o realizar actos de comercio, salvo que exista un previo consentimiento de la asamblea de propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, por tratarse de temas de interés comunitario o social.

9.9.- Utilizar las áreas de uso común de la etapa y de la urbanización para la ejecución de actos de proselitismo político o culto religioso.

9.10.- Utilizar sustancias explosivas, tóxicas o que pongan en peligro la salud de los demás propietarios de la etapa y/o de la urbanización.

9.11.- Colocar rótulos, carteles, anuncios o inscripciones en las áreas de uso común de la etapa y/o generales de la urbanización.

9.12.- Utilizar las áreas de uso común de la etapa y/o generales de la urbanización como sitios de reunión, de trabajo, realización de fiestas u otros fines similares, salvo que cuente con la autorización expresa de la administración.

9.13.- Ingresar a las canchas acompañado de mascotas o permitir que éstas circulen libremente por estos lugares.

9.14.- Ingresar a la etapa o a la urbanización con vehículos pesados, tales como trailers, cabezales, camiones, mulas, buses, etc.; con excepción de los requeridos para la construcción de las viviendas de la etapa y/o áreas generales de la urbanización.

9.15.- Estacionar vehículos abandonados y/o en estado de gran vetustez, frente a áreas comunes de la etapa y/o generales de la urbanización.

10.- Mantenimiento de los bienes de uso común de la primera etapa y áreas generales de la urbanización.-

10.1.- La conservación y mantenimiento de los bienes de uso común de la etapa estará a cargo de la administración, quien deberá ajustarse a los parámetros establecidos para el

efecto en este reglamento y la Ley, cumplir con sus obligaciones y ejecutar las instrucciones impartidas por la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir; hasta donde su presupuesto o recursos lo permitan. Salvo aquellas obras que legalmente le correspondan a terceros, tales como la Municipalidad y empresas que presten servicios públicos.

10.2.- La conservación y mantenimiento de las áreas generales de la urbanización estará a cargo de la administración, quien deberá ajustarse a los parámetros establecidos para el efecto en este reglamento y la Ley, cumplir con sus obligaciones y ejecutar las instrucciones impartidas por la Promotora mientras se encuentre en proceso de desarrollo inmobiliario en alguna de las etapas de la urbanización; y, de la o las Asambleas de Propietarios o la o las Asociaciones de Propietarios legalmente constituidas que llegaren a existir, una vez que la Promotora haya concluido su labor inmobiliaria o haya renunciado a su facultad.

Este mantenimiento no incluye aquellas obras que legalmente le correspondan a terceros, tales como la Municipalidad y empresas que presten servicios públicos.

Art. 11.- Reparación de los bienes de uso común.- Si los bienes de uso común sufrieren algún detrimento, ya sea por causa de un accidente o acto imprevisible, o por el deterioro natural o normal producido por el paso del tiempo, serán reparados por la administración, siempre cuando existieren recursos suficientes para ello.

En caso de que dicha reparación implique la aplicación de una cuota extraordinaria, deberá ser previamente aprobada por la Asamblea de Propietarios o por la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

Art. 12.- Modificación de los bienes de uso común.- Se podrán modificar o reformar los bienes de uso común de la etapa, para un mejor servicio y aprovechamiento de sus moradores, lo cual deberá ser autorizado por la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, de conformidad con las normas previstas para ello, previo estudio que presente al respecto la administración, y contar con la aprobación de la Municipalidad respectiva.

Art. 13.- Recolección de basura.- Conforme a las normas y aprobaciones municipales, la administración de la primera etapa de la urbanización, contratará a su elección a la persona natural o jurídica que será la encargada de la recolección de los desechos sólidos al interior de la etapa; los mismos que serán trasladados hasta el centro de acopio de la urbanización, sitio desde el cual dichos desechos serán sacados y transportados a los botaderos municipales de basura, por parte de la empresa concesionaria de dicho servicio en la ciudad de Guayaquil.

El costo de la recolección interna de desechos sólidos (dentro de la primera etapa), será cancelado con parte de los recursos que los propietarios o moradores de la etapa cancelan como cuotas ordinarias.

Las condiciones y horarios de recolección interna de desechos serán previamente comunicados por la administración a los moradores de la etapa, quienes deberán sujetarse a éstos, sin opción a cambios al respecto.

Art. 14.- Sistema de seguridad.-

14.1.- Seguridad de las Áreas Generales de la Urbanización.- La Administración, está facultada para contratar a la compañía de seguridad que a su criterio sea la más adecuada para brindar el servicio de guardianía y seguridad para las áreas generales de la urbanización; de la misma manera, dicha administración podrá remover a la compañía de seguridad y proceder a la contratación de otra, cuando a su criterio sea necesario o se justifique dicho cambio o remoción.

Sin perjuicio de lo anterior, el servicio de seguridad de las áreas generales de la Urbanización, podrá ser prestado no solamente o exclusivamente por una compañía de seguridad, sino también por personal contratado directamente por la administración de la urbanización como porteros, pasando a ser éstos, empleados de la compañía que ejerza la administración o de la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir (según el caso), y siendo por ende la compañía administradora o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir (según el caso), su patrono respecto a todas las obligaciones laborales y con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

14.2.- Seguridad de la Primera Etapa de la Urbanización.- La administración, está facultada para contratar a la compañía de seguridad que a su criterio sea la más adecuada para brindar el servicio de guardianía y seguridad para la Primera Etapa de la urbanización; de la misma manera, dicha administración podrá remover a la compañía de seguridad y proceder a la contratación de otra, cuando a su criterio sea necesario o se justifique dicho cambio o remoción.

Sin perjuicio de lo anterior, el servicio de seguridad de la Primera Etapa de la Urbanización, podrá ser prestado no solamente o exclusivamente por una compañía de seguridad, sino también por personal contratado directamente por la administración de la urbanización como porteros, pasando a ser éstos, empleados de la compañía que ejerza la administración o de la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir (según el caso), y siendo por ende la compañía administradora o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir (según el caso), su patrono respecto a todas las obligaciones laborales y con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

14.3.- Alcance de la Responsabilidad.- El concepto de seguridad referido en el presente reglamento, ya sea para el caso de las áreas generales de la urbanización y/o de la Primera Etapa de la urbanización, implica que tanto la compañía de seguridad que la administración contrate (civilmente), como los porteros que llegaren a estar bajo relación de dependencia de la compañía que realiza la administración o de la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, deberán encaminar su actividad a brindar el mejor servicio que fuere posible para el efecto; sin que la compañía que realiza la administración y/o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir y/o la compañía Promotora de la urbanización, tengan responsabilidades o puedan ser considerados como solidarios civilmente y/o colusoriamente, por eventos delincuenciales que puedan suscitarse en la urbanización y/o por el incumplimiento de las obligaciones en que la compañía de seguridad y/o los porteros contratados incurran.

Esto, dado que las labores o gestiones que realizan las antedichas personas no implican responsabilidad de su parte, o que con su ejecución se pueda entender que garantizan la no ocurrencia de algún acto punible o ilegal dentro de la urbanización o se conviertan en responsables de ello.

CAPITULO II DE LOS BIENES DE USO Y DOMINIO EXCLUSIVO

Art. 15.- Se entienden por bienes de uso y dominio exclusivo las casas pertenecientes a los propietarios y los componentes, elementos y accesorios que se encuentran en ellas, susceptibles de aprovechamiento independiente.

Art. 16.- Servidumbres.- Por cuanto la primera etapa de la urbanización Bosques de la Costa es un conjunto residencial en el cual debe primar un ambiente de privacidad, tranquilidad y seguridad, a favor de los propietarios del mismo se constituyen las siguientes servidumbres o limitaciones:

16.1.- En las casas de primera etapa no podrá funcionar ningún tipo de comercio, industria, consultorio, venta de alimentos, lugares de culto religioso, o cualquier otra actividad de comercialización, etc., por cuanto dicha etapa es estrictamente residencial.

16.2.- Las fachadas tanto frontales como posteriores de las villas, no se pueden alterar ni en cuanto a colores, ni en diseño arquitectónicos o cualquier otro cambio que implique alteración en las mismas; y, en caso de que se trate de un cambio que no conlleve alteración, previo a su realización, deberá consultarse a la Administración, quien lo aprobará o negará por escrito, además de las autorizaciones de las entidades competentes, que el propietario deberá obtener.

16.3.- Las viviendas son de carácter unifamiliar.

16.4.- Los estacionamientos que se establecieren en cada vivienda, no podrán invadir o tomar parte de la cuneta ni la vía.

16.5.- No podrán levantarse cerramientos de estructura de hormigón armado y mampostería, ni cualquier otro tipo de cerca en la parte frontal de la casa.

16.6.- No se podrá colocar ninguna clase de aparatos, tales como, sin ser restrictivos, acondicionadores de aire, extractores de olores u otros enseres, cualquiera sea su naturaleza, en la fachada de las casas. No obstante, los propietarios de las viviendas de la primera etapa, podrán colocar acondicionadores de aire en los retiros laterales de sus viviendas, siempre y cuando tengan el respectivo cobertor (cuyo diseño será aprobado por la administración), en caso de utilizar splits la manguera de éstos deberá estar empotrada y no visible desde el exterior; y, en las casas esquineras dichos acondicionadores de aire y/o splits tampoco podrán ser colocados en la pared lateral de la segunda planta, que constituye la fachada lateral de la vivienda.

16.7.- No se podrá colocar en la fachada de cada vivienda objetos tales como, sin ser restrictivos: ropa, alfombras, pancartas, banderines, u otros pertrechos que afecten la higiene buena presentación del inmueble.

Art. 17.- Derechos y facultades de los propietarios sobre los bienes exclusivos o de uso exclusivo.- Los titulares de dominio o aquellos que por cualquier título legítimo tengan derecho a usar las viviendas, tienen sobre dichos bienes los siguientes derechos:

17.1.- Usar y gozar de su vivienda en los términos previstos en el presente reglamento, siempre y cuando dicho uso y goce no afecte al derecho de los demás propietarios.

17.2.- Realizar modificaciones en los bienes de su propiedad exclusiva, conforme a las disposiciones del presente reglamento.

17.3.- Dar en arriendo el bien cuya propiedad exclusiva le pertenece, conforme a los preceptos establecidos en el presente reglamento.

17.4.- Enajenar el bien, siempre y cuando cumpla con las normas establecidas en el presente reglamento.

17.5.- Albergar en su domicilio animales domésticos, siempre que su tenencia no afecte de modo alguno la higiene y presentación externa de las viviendas y principalmente de las áreas de uso común de la etapa y/o la urbanización.

17.6.- Los demás establecidos en las leyes y reglamentos pertinentes.

Art. 18.- Obligaciones de los propietarios sobre los bienes exclusivos.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios, las siguientes:

18.1.- Efectuar todas y cada una de las reparaciones necesarias para la adecuada conservación, mantenimiento y mejora de las casas, haciéndose responsable de los daños que por su culpa se causaren a los bienes exclusivos de otros propietarios.

18.2.- Permitir el ingreso a su vivienda de la persona o personas designadas por la administración para inspeccionar, realizar trabajos de interés común, o evitar daño a un bien exclusivo vecino.

18.3.- Mantener el bien en las mejores condiciones de limpieza, higiene y seguridad.

18.4.- Pintar la casa con una periodicidad mínima de dos años, con los colores permitidos por la Administración y realizar las adecuaciones necesarias, determinadas por la Administración para la conservación y mejoramiento de la etapa y de la urbanización, en los términos establecidos por la Administración.

18.5.- Mantener en perfecto estado el césped colocado en el área verde frontal de su vivienda y el árbol que se encontrare en la acera frontal de la misma, so pena de cancelar a la administración la multa correspondiente en caso de que éstos fueren maltratados o perecieren a causa de su descuido. El valor de dicha multa será establecido por la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, sin perjuicio de su obligación de restituirlos.

18.6.- Las demás que establezca la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, de conformidad con las normas legales pertinentes.

Art. 19.- Tributos.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que se causaren sobre los bienes exclusivos o de uso exclusivo serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 20.- Modificación de los bienes exclusivos o de uso exclusivo.- Para poder introducir modificaciones en los bienes exclusivos será necesario:

20.1.- Que cumpla con las normas establecidas por la Municipalidad del cantón para dicho efecto.

20.2.- Que la obra proyectada no altere la fachada de la vivienda (frontal o posterior), que no comprometa la solidez o seguridad de las viviendas de los demás propietarios de la etapa y/o que no entorpezca o dificulte el aprovechamiento de los bienes de uso común o exclusivos por parte de éstos; cumplido lo cual, los propietarios de la etapa podrán realizar en sus bienes de uso y dominio exclusivo, los cambios que consideren

pertinentes. No obstante y sin perjuicio de lo anterior, no se podrán levantar pisos adicionales sobre las viviendas, situación que está completamente prohibida.

20.3.- En caso de que se realicen trabajos en el interior de la vivienda, el propietario por cuya orden se ejecuten, está obligado a velar por que dichos trabajos no generen taponamiento de las vías de desagüe de su vivienda (ya que éstas salen hacia afuera), y/o de las cajas de desagüe ubicadas en al acera frontal de la misma; en caso de inobservar dicha disposición, el propietario o usuario de dicha vivienda, será sancionado por la Administración, con una multa equivalente a los valores que tenga que invertir ésta en destapar y arreglar las cajas y tubería de desfogues de agua externos (no de la vivienda, ya que éstos son exclusiva responsabilidad del propietario) que se hubieren taponado a causa de los trabajos realizados, más la multa correspondiente (que será establecida por la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, y recaudada por la administración).

21.- Prohibiciones a los propietarios respecto de los bienes exclusivos.- Les está prohibido a los propietarios y usuarios de los bienes exclusivos, lo siguiente:

21.1.- Realizar obras sobre sus bienes exclusivos o de uso exclusivo sin cumplir con los requisitos establecidos en el presente reglamento, la Ley y/o lo que estableciere para el efecto la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

21.2.- Destinar la casa a un objeto distinto del previsto en el presente reglamento o utilizarla para fines ilícitos, contrarios a la moral y las buenas costumbres, actividades prohibidas por la ley o que atenten contra la higiene y salubridad de los demás moradores de la etapa y/o urbanización.

21.3.- Almacenar en la vivienda objetos o sustancias explosivas, tóxicas, de prohibida tenencia o que causen cualquier tipo de perjuicio a la salud de los demás propietarios de la etapa y/o la urbanización.

21.4.- Enajenar o arrendar la vivienda estando en mora en el pago de las cuotas correspondientes; sin perjuicio de lo cual, el nuevo propietario o usuario de la vivienda, estará obligado a cancelar todas las cuotas y/o multas y/o intereses en mora, del propietario o usuario anterior.

21.5.- Arrojar basura o escombros en los solares aledaños a su vivienda, en caso de hacerlo el infractor deberá cancelar el valor del desalojo, además de la multa correspondiente que será fijada por la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, y recaudada por la Administración.

21.6.- Realizar cualquier acto que atente contra las disposiciones del presente reglamento, de la Ley y las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

CAPÍTULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS DE LA PRIMERA ETAPA DE LA URBANIZACIÓN

Art. 22.- Derechos.- Los propietarios y usuarios de las viviendas de la etapa tienen los siguientes derechos:

22.1.- Ejercer su derecho de propiedad (o uso según el caso) sobre las viviendas y demás bienes exclusivos, usar, gozar y disponer de ellos conforme a la Ley, dentro de los parámetros y con las limitaciones establecidas en el presente reglamento.

22.2.- En el caso de los bienes de uso común, usar y gozar de ellos conforme a los parámetros establecidos en la Ley, el presente reglamento y las resoluciones de la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

22.3.- Concurrir a la Asamblea de Propietarios con voz y voto y/o formar parte de la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, siempre y cuando cumpla con las disposiciones establecidas en el presente reglamento para hacer uso de dichos derechos; y, en general ejercer todos los derechos inherentes a su calidad de miembro de los cuerpos colegiados que llegaren a existir, para lo cual deberá encontrarse al día en el pago de las cuotas y/o intereses y/o multas recaudadas por la administración (éstas últimas en caso de existir).

22.4.- Desempeñar cargos y comisiones siempre que fuere elegido y reúna las condiciones necesarias para ello.

22.5.- Ejercer los demás derechos establecidos en el presente reglamento, siempre que no afecten a los derechos de los demás propietarios.

Art. 23.- Obligaciones.- Los propietarios de la primera etapa de la urbanización tienen las siguientes obligaciones:

23.1.- Concurrir puntualmente a las Asambleas de Propietarios legalmente convocadas y formar parte de la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

23.2.- Acatar las disposiciones de la administración que se encontraren sustentadas en el presente reglamento y/o las disposiciones de la Asamblea de Propietarios o la

Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, cuya legitimidad reconocen desde ya y se someten a cumplir todas y cada una de sus resoluciones, renunciando expresamente a cualquier derecho de desacato o desobediencia de las mismas, que pudiere asistirles, en caso de que no llegaren a formar parte de ellas, renuncia que es completamente válida, en los términos del artículo 11 del Código Civil.

23.2.- Pagar puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias, intereses y cancelar las multas que les hubieren sido impuestas por la infracción a las distintas normas contempladas en el presente reglamento;

23.3.- Realizar las reparaciones necesarias en los bienes de uso común que hubieren sufrido daños o deterioro por su culpa o negligencia.

23.4.- Permitir al administrador o a la persona designada por este, el ingreso a su vivienda, con la finalidad de realizar trabajos para cualquier menester que fuere necesario para el cuidado o conservación de los bienes de uso común de la etapa o de otros propietarios.

23.5.- Mantener siempre limpia y en perfectas condiciones la fachada de su inmueble y tomar las medidas de seguridad necesarias.

23.6.- En caso de enajenación de las viviendas, o constitución de cualquier tipo de limitación de dominio, el propietario deberá adjuntar como habilitante el presente reglamento en el título correspondiente e introducir una cláusula en virtud de la cual el adquirente o usuario acepta y se somete expresamente al reglamento interno al pago de las cuotas ordinarias, extraordinarias y a las normas y resoluciones de carácter general y obligatorio anteriormente tomadas por la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, siendo solidariamente responsable en el no acatamiento de las disposiciones del presente reglamento por parte del nuevo adquirente o usuario de las viviendas.

23.7.- Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa deba realizar la administración.

23.8.- Cuando una vivienda pertenezca a dos o mas personas, nombrar un mandatario en forma legal, para que los represente en las asambleas o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, y en general todo lo relacionado con la propiedad y administración de dicho bien.

23.9.- Pagar las cuotas ordinarias, extraordinarias y multas aún en el caso de que la vivienda no sea habitada; y, en caso de mora, pagar los intereses respectivos calculados sobre la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador (o la entidad u organismo que lo reemplazare para dicho efecto), por cada mes o fracción de mes decurrido sin la oportuna cancelación.

23.10.- Aceptar y aplicar sin restricciones las medidas de la política ambiental de la urbanización, que sean dadas a conocer por la administración.

Los demás establecidos en las leyes y reglamentos vigentes en la materia y las resoluciones que adoptaren los organismos de administración de la etapa.

24.- Prohibiciones.- Está prohibido a los propietarios:

24.1.- Usar las casas de la primera etapa de la urbanización para fines distintos al de vivienda.

24.2.- Utilizar las áreas de uso común de la etapa y la urbanización para realizar reuniones políticas, religiosas, comerciales, sindicales o de cualquier otra índole.

24.3.- Realizar en las viviendas, actos que comprometan su seguridad y/o la seguridad de los bienes de la etapa, de la urbanización y/o los demás moradores de la etapa.

24.4.- Arrojar basura o cualquier clase de desecho, fuera de los lugares destinados para el efecto, acumular desperdicios en el interior de cada vivienda o cualquier otra forma de contaminación o infracción de las normas de recolección de basura y en general de infracción a las políticas ambientales de la urbanización.

24.5.- Utilizar alto parlantes, escuchar música en alto volumen y en general actos que afecten la tranquilidad de los moradores de la etapa y/o la urbanización.

24.6.- Realizar actos de disposición de los bienes exclusivos, sin tener en cuenta las normas pertinentes para cada caso.

24.7.- Utilizar los servicios del personal contratado por la administración de la etapa y/o de las áreas generales de la urbanización, para el cuidado y conservación de los bienes de uso común, en tareas o trabajos de carácter particular o para el mantenimiento de bienes exclusivos de los propietarios.

24.8.- Realizar dentro las viviendas reuniones o fiestas que provoquen algazaras, disturbios, grescas o afecten de cualquier manera la tranquilidad de los demás propietarios de la etapa y/o de la urbanización.

24.9.- Realizar cualquier tipo de actos contrarios a la moral y las buenas costumbres o que afecten la buena imagen de la etapa y/o de la urbanización.

24.10.- Tener en las viviendas animales en condiciones insalubres o que puedan ser fuente de epidemias o transmisión de enfermedades.

24.11.- Tener animales bravíos, montaraces y/o salvajes que pongan en peligro la seguridad y tranquilidad de los moradores de la etapa y/o la urbanización.

24.12.- Dejar en libre tránsito a los animales por las áreas de uso común y vías de la urbanización, sin sus propietarios y/o sin los aditamentos (correas, bozales, etc.) necesarios para asegurar la protección de los moradores que transitan por las precitadas áreas.

24.13.- Ingresar a las canchas deportivas y a la sede social de la etapa o sector acompañado de animales.

24.14.- Mantener animales en el área frontal de cada vivienda y/o ubicar jaulas, perreras, gateras, peceras, etc., en la fachada de las viviendas.

24.15.- Dejar los desechos de las mascotas regados en las calles, áreas de uso común, aceras, áreas verdes, parterres de la urbanización o áreas frontales de las viviendas; es obligación de los propietarios de las mascotas que sean paseadas por las calles y áreas comunes de la etapa y/o urbanización, llevar consigo fundas para recoger los desechos de los referidos animales, mientras éstos son paseados.

24.16.- Las demás establecidas en las Leyes y reglamentos pertinentes, en el presente reglamento y en las resoluciones adoptadas por los órganos administrativos.

Art. 25.- Sanciones.- La inobservancia de cualquiera de las normas establecidas en el artículo anterior, y en general en el presente reglamento, así como de aquellas adoptadas por los organismos administrativos de la primera etapa de la urbanización, será sancionada con una multa cuyo monto será fijado por la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir (y recaudada por la Administración), conforme a la gravedad de la falta. En caso de reincidencia, adoptará las resoluciones pertinentes y determinará los correctivos necesarios.

En caso de mora en el pago de las cuotas, se aplicarán las sanciones establecidas en el presente reglamento, a más del cobro de intereses y multas a que hubiere lugar.

CAPÍTULO III

DEL GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DE LA PRIMERA ETAPA DE LA URBANIZACION

PARAGRAFO I

DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PRIMERA ETAPA DE LA URBANIZACION

Art. 26.- Asamblea de propietarios de la primera etapa de la urbanización.- Es la máxima autoridad administrativa de la etapa, la misma que está integrada por todos los propietarios, sus representantes legales o mandatarios, reunidos con el quórum y en las condiciones determinadas en el presente reglamento.

Art. 27.- Representación.- La representación legal la ejercerá el Administrador de la etapa, de manera especial para el cobro de todo tipo de cuotas establecidas en el presente reglamento, intereses, reclamos, demandas, y el otorgamiento de toda clase de actos y contratos.

Art. 28.- Sesiones.- La Asamblea de Propietarios se reunirá cuando fuere convocada, para conocer los asuntos propuestos en la convocatoria.

Art. 29.- Convocatoria.- La convocatoria a la Asamblea de Propietarios será realizada por el Administrador, a iniciativa propia o por petición de un número de propietarios que represente por lo menos el 20% de los propietarios de los inmuebles de la etapa.

Si el Administrador, pese a existir la petición de convocatoria mencionada en el inciso anterior, se negare o no realizare dicha convocatoria, los propietarios podrán efectuar por si mismos la convocatoria, para tratar los asuntos por ellos propuestos, siempre que cuenten con el respaldo de por lo menos el 51% del total de propietarios de la etapa con derecho a voto.

En ambos casos, la convocatoria se efectuará por escrito, por lo menos con 15 días de anticipación a la fecha de la sesión, en la que deberá constar el lugar, fecha, hora, y una enumeración de los puntos a tratar.

De no existir el quórum requerido en la hora señalada para la primera convocatoria, se entenderá convocada para una segunda reunión, la misma que podrá efectuarse una hora después de la señalada para la primera convocatoria.

En caso de no existir el quórum mínimo requerido en primera convocatoria, se llevará a cavo una segunda convocatoria, dentro de los 10 días posteriores a la primera.

El orden del día de la primera convocatoria no podrá modificarse.

Art. 30.- Dirección.- La asamblea será presidida por el Presidente que será elegido por la misma y actuará como secretario el administrador de la urbanización, pudiendo nombrarse de acuerdo a las circunstancias un Director de la Sesión y/o Secretario Ad- Hoc.

Art. 31.- Asamblea Universal de Propietarios.- Esta asamblea se entenderá válidamente reunida en cualquier tiempo y sin necesidad de convocatoria previa, siempre que cuente con la presencia del 100% de los propietarios de los inmuebles de la primera etapa de la urbanización con derecho a voto.

Art. 32.- Quórum de instalación.- Para que una Asamblea de Propietarios pueda llevarse a cabo válidamente, es necesario que se encuentre presente en primera convocatoria un número de propietarios con derecho a voto que represente más del 50% de los propietarios de las viviendas de la etapa.

Si no se pudiere llevar a cabo dicha sesión por no existir el quórum requerido, se efectuará una segunda convocatoria; y, la sesión se llevará a cabo válidamente con el número de propietarios que se hallaren presentes en dicha reunión.

El secretario de la Asamblea deberá llevar el registro de los asistentes, con las firmas autógrafas de cada uno de ellos.

Art. 33.- Derecho a voto.- Cada propietario tendrá derecho a voto, a prorrata de la propiedad de los inmuebles que le pertenezcan en dicha etapa; y, no podrá ser privado de ese derecho salvo que se encontrare en mora en el pago de las cuotas establecidas en el presente reglamento, para lo cual, el administrador deberá emitir una certificación en éste sentido.

Art. 34.- Representación.- Los propietarios pueden concurrir a la asamblea por si mismos o por medio de su representante. La representación se otorgará por medio de carta poder cursada al administrador, la misma que formará parte del expediente de la asamblea.

Art. 35.- Resoluciones.- Las resoluciones que adopte la Asamblea de Propietarios se tomarán por mayoría de votos, de los propietarios de la etapa concurrentes a la asamblea. Son obligatorias para todos los propietarios y las personas que ejerzan derecho de uso sobre los inmuebles de la primera etapa. No se podrán tomar resoluciones sobre aspectos no contemplados en la convocatoria.

Art. 36.- Expedientes.- Luego de cada sesión se formará un expediente en el que constarán las actas de la asamblea, las cuales deberán llevar las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario; además constará la convocatoria, el registro de los asistentes y en general todos los documentos sobre cuya base se hubieren tomado resoluciones en dicha asamblea.

Art. 37.- Atribuciones y deberes de la Asamblea General.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

37.1.- Elegir al Presidente de la Asamblea, quien la presidirá.

37.2.- Conocer y aprobar el presupuesto de la primera etapa y el de las áreas generales urbanización propuesto por el Administrador o Administradores.

37.3.- Conocer y aprobar el valor a pagar por las cuotas ordinarias y extraordinarias de la etapa, mientras no exista la Asociación de Propietarios legalmente constituida.

37.4.- Conocer el informe de ingresos y egresos de la etapa.

37.5.- Conocer la auditoría externa presentada por la administración.

37.6.- Las demás establecidas en el presente reglamento.

PARAGRAFO II DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS

Art. 38.- Constitución.- Los propietarios de las viviendas de la primera etapa de la urbanización Bosques de la Costa, conformarán una Asociación de Propietarios legalmente constituida, ya sea que se adhieran a ella mediante la suscripción de un documento en el cual formen parte de la misma desde la entrega de su vivienda, o que la conformen posteriormente, siguiendo el trámite y cumpliendo los requisitos legales exigidos para que dicha Asociación tenga plena validez jurídica y sea reconocida como tal, ante los distintos organismos y entidades públicas y/o privadas y ante los mismos propietarios de las viviendas de la primera etapa de la urbanización.

Sin perjuicio de lo anterior, las normas estatutarias de dicha Asociación no podrán contraponerse a lo aquí estipulado y en caso de hacerlo, se entenderán no escritas.

Los propietarios de las viviendas de la primera etapa de la urbanización formarán parte integrante de dicha Asociación, por cuanto es conveniente a sus intereses y se obligan irrestrictamente a cumplir con las disposiciones emanadas de la misma, por cuanto en el presente acto reconocen expresamente su validez y autoridad, una vez que la misma haya sido legalmente constituida; así mismo renuncian a cualquier derecho que pudiere asistirles de desacatar las normas y disposiciones emanadas de dicha asociación, renuncia que es completamente válida en los términos del artículo 11 del Código Civil.

Art. 39.- Integración.- Estará integrado por todos los propietarios de los inmuebles que conformen la primera etapa de la urbanización Bosques de la Costa, de entre los cuales elegirán a una directiva, que permanecerán dos años en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser removidos antes de la culminación del período por existir causa grave debidamente comprobada ante el juez o tribunal competente. De entre los miembros de la directiva, se elegirá a un presidente y actuará como secretario el administrador de la urbanización.

A falta temporal de cualquiera de los miembros de la Directiva, será reemplazado por otro de ellos; no obstante, si la ausencia es definitiva, o renunciaren expresamente, la asociación designará su reemplazo.

Art. 40.- Convocatoria y sesiones.- La Asociación de Propietarios se reunirá cuando fuere convocada para el efecto, para tratar lo asuntos señalados en la convocatoria. Dicha convocatoria será hecha por el Presidente, expresando los asuntos a tratar y extendida por escrito. El administrador deberá concurrir a dichas sesiones siempre.

Art. 41.- Resoluciones y Expedientes.- Las resoluciones de la Asociación de Propietarios se tomarán por mayoría simple de votos.

Luego de cada sesión se formará un expediente en el que constará el acta de la sesión y todos los documentos sobre cuya base se trató en dicha sesión.

Art. 42.- Sesiones Universales.- La Asociación de Propietarios legalmente constituida, podrá reunirse sin previa convocatoria y en cualquier momento, siempre que estuvieren presentes la totalidad de sus miembros, es decir, la totalidad de los propietarios y/o usuarios de los inmuebles ubicados en la primera etapa de la urbanización Bosques de la Costa, los cuales resuelven instalarse en sesión y están de acuerdo en los puntos a tratar.

Las actas de dicha sesión, deberán contener las firmas autógrafas de todos los asistentes.

Art. 43.- Atribuciones y deberes de la Asociación de Propietarios.- La Asociación de Propietarios de la primera etapa de la Urbanización tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

43.1.- Remover de su cargo al administrador de la primera etapa y designar su reemplazo.

43.2.- Determinar y modificar el monto a pagar, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de los propietarios de las viviendas de la primera etapa de la urbanización, siempre dentro del presupuesto necesario para cubrir holgadamente los gastos de la primera etapa de la urbanización y la cancelación puntual y completa de los valores que le corresponda pagar a dicha etapa, de los gastos de la garita y áreas generales de la urbanización Bosques de la Costa; valores que deberán ser entregados a la administrador de la urbanización, de manera obligatoria.

43.3.- Absolver consultas formuladas por el administrador.

43.4.- Revisar y realizar observaciones a los actos o contratos ejecutados por el administrador en el ejercicio de su cargo.

43.5.- Realizar fiscalizaciones contables y administrativas.

43.6.- Una vez que el Promotor haya entregado la totalidad de las viviendas que conforman la etapa, reformar el presente reglamento, de considerarlo necesario, en todo concerniente a la administración interna de la primera etapa, más no podrá ser modificado en relación a la obligación de pago que tiene la etapa respecto de los gastos correspondientes a las áreas generales de la urbanización o cualquier otro aspecto relativo a dichas áreas y la administración de éstas.

43.7.- Dejar sin efecto las decisiones del administrador, cuando éstas no se ajusten a los parámetros establecidos en el presente reglamento, y en las leyes y reglamentos pertinentes.

43.8.- Fijar el límite de gasto presupuestarios y extrapresupuestarios de la administración.

43.9.- Examinar los balances e informes que presentare la administración de la primera etapa.

43.10.- Establecer multas y sanciones para los propietarios de la urbanización, en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente reglamento, las cuales serán recaudadas por la administración.

43.11.- Conocer y aprobar las cuentas de gastos presentadas por el administrador.

43.12.- Las demás establecidas en el presente reglamento o en el estatuto de la Asamblea de Propietarios legalmente constituida.

Nota: Sin perjuicio de lo anterior, será potestad exclusiva de la Promotora de la urbanización remover al administrador y designar su reemplazo (sin que sea necesario justificar causa o motivo alguno para dicha remoción), mientras existan aún viviendas por entregar en la primera etapa de la urbanización; luego de ello esta potestad será exclusiva de la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

Nota 2: Mientras no esté legalmente constituida la Asociación de Propietarios, todas las atribuciones, deberes y obligaciones de ésta, serán ejercidas por la Asamblea de Propietarios.

Art. 44.- Del presidente de la Asociación.- Será elegido por la Asociación de Propietarios de la primera etapa, y tendrá entre otras las siguientes atribuciones:

44.1.- Convocar y presidir las reuniones de la Asociación de Propietarios.

44.2.- Designar un reemplazo en caso de ausencia temporal del administrador.

44.3.- Cumplir y hacer cumplir las funciones designadas por la misma Asociación de Propietarios.

44.4.- Las demás establecidas en las leyes y reglamentos respectivos.

PARAGRAFO III DEL ADMINISTRADOR DE LA PRIMERA ETAPA DE LA URBANIZACIÓN

Art. 45.- Designación.- Será designado inicialmente por la Asamblea de Propietarios y no podrá ser removido de su cargo salvo por la Promotora (con la única excepción de que ésta última renunciare a su derecho) mientras existan viviendas en período de construcción; luego de ello, podrá ser removido por la Asamblea de Propietarios o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

Sin perjuicio de lo anterior, el administrador podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, comunicando simplemente dicho particular a la Asamblea de Propietarios y/o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, con una antelación de por lo menos sesenta días; en cuyo caso la Asamblea de Propietarios y/o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, estarán en la obligación de nombrar a su reemplazo; la administradora saliente pondrá las cuentas a las ordenes del reemplazante nombrado por la Asamblea de Propietarios y/o la Asociación de Propietarios.

El ejercicio de su cargo será remunerado y establecido dentro del presupuesto de la urbanización.

Art. 46.- Atribuciones y deberes del administrador.- Son atribuciones y deberes del administrador, las siguientes:

46.1.- Administrar los bienes de uso común de la primera etapa y las áreas generales de la urbanización, con la mayor eficiencia y dentro de los límites establecidos en la Ley el presente reglamento.

46.2.- Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes de la etapa y de la urbanización y ordenar las reparaciones que fueren necesarias.

46.3.- Presentar a la Asamblea de Propietarios y/o a la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, las cuentas correspondientes a la administración a su cargo.

46.4.- Efectuar gastos de la administración de la etapa y de las áreas generales de la urbanización (estos últimos en caso de que fuere la misma administradora de dichas áreas).

46.5.- Recaudar dentro de los últimos diez días del mes anterior, las cuotas ordinarias, extraordinarias correspondientes al mes siguiente y mantener estas bajo su responsabilidad personal y pecuniaria; y, en caso de mora, realizar una gestión de cobro extrajudicial y podrá cobrarlas juntamente con los intereses de mora conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes y las normas que para el efecto apruebe la Asamblea de Propietarios y/o a la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

46.6.- Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos al nuevo administrador designado conforme a lo determinado en el presente reglamento.

46.7.- Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes de uso común de la etapa y las áreas generales de la urbanización (éstas últimas en caso de que fuere administradora de dichas áreas), y la reposición de ellos a costa del propietario, arrendatario, o usuario causante o responsable de tales daños.

46.8.- Podrá recaudar las multas a los propietarios infractores o que causen daños a los bienes de la etapa y/o la urbanización, conforme a las normas contempladas en el presente reglamento y/o las que para el efecto se dictaren por parte de los organismos competentes, esto es la Asamblea de Propietarios y/o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

46.9.- Emitir las planillas de pago de cuotas y otros pagos que deban hacer los propietarios, dentro de los diez últimos días del mes inmediato anterior al mes del cobro.

46.10.- Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes de uso común de la etapa y/o la urbanización, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados de la Asamblea de Propietarios y/o a la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

46.11.- Depositar los fondos recaudados, en la cuenta de la administración abierta para el efecto, a través de cheque girado a la orden de la administración. La Administración no se responsabilizará por pagos hechos en efectivo por cualquier propietario de la etapa.

46.12.- Previa las autorizaciones correspondientes, solicitar y obtener el registro patronal y celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes de la etapa y/o las áreas generales de la urbanización.

46.14.- Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración de la etapa y de las áreas generales de la urbanización.

46.15.- Llevar un registro de propietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y/o usuarios de las casas, con indicación de los datos que considere relevantes.

46.16.- Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones derivadas de la existencia y aprovechamiento los bienes de uso común a entidades públicas y privadas.

46. 17.- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes y las resoluciones de la Asamblea de Propietarios y/o a la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

46.18.- Custodiar y manejar el dinero de las cuotas ordinarias, extraordinarias, multas u otras que existieren o se crearen, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas; pagar cumplidamente las deudas derivadas de los bienes de uso común y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica.

46.19.- Firmar la correspondencia de la administración.

46.20.- Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los propietarios y usuarios de la etapa en general y, de los bienes de la etapa y/o la urbanización.

46.21.- Solicitar la Asamblea de Propietarios y/o a la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias.

46.22.- Realizar las reparaciones necesarias y urgentes de los bienes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina de los bienes o amenaza para la seguridad o salubridad de los moradores de la etapa y/o la urbanización; salvo que se traten de reparaciones que por Ley le correspondan a la M. I. Municipalidad de Guayaquil y/o empresas prestadoras de servicios públicos.

46.24.- Autorizar el uso de las canchas, piscinas y demás áreas comunes de la etapa, por parte de los moradores de la etapa, negarlo en caso de que no estén al día en el pago de cuotas y/o multas (éstas últimas en caso de existir); y, proceder con las atribuciones y conforme a los preceptos establecidos en el presente reglamento y/o las normas que dispusiere para el efecto la Asamblea de Propietarios y/o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

46.25.- Suspender el uso de la tarjeta electrónica de ingreso de las garitas, a quienes estuvieren en mora en el pago de las cuotas; por consiguiente, quienes estuvieren en mora, deberán realizar la apertura de la pluma eléctrica de manera manual.

46.26.- Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne el presente reglamento y las dictadas por la Asamblea de Propietarios de la etapa y/o a la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir.

PARAGRAFO IV DEL TRASPASO DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 47.- En caso de que la Asamblea de Propietarios y/o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, determinare, que es necesario remover a la administración de la primera etapa y designar un nuevo administrador; dicho traspaso deberá realizarse de manera ordenada y metódica, conforme a las normas establecidas en el presente reglamento, para efectos de exhibir las cuentas y los activos y pasivos existentes en la etapa al momento de producirse el cambio de administración.

Art. 48.- La administración saliente deberá presentar tanto a la Asamblea de Propietarios o a la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir (según el caso), como a la administración nueva, las cuentas detalladas de los ingresos y gastos, así como la cartera que llegare a existir, un detalle de los activos y pasivos con los que cuenta y el informe de auditoria externa realizada.

La Asamblea de Propietarios o a la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir (según el caso) y la administración entrante, tendrán un plazo perentorio e improrrogable de 30 días para presentar las observaciones o dudas que tuvieren respecto a las cuentas presentadas por la administración, vencido el cual, no podrán solicitar aclaración y/o corrección alguna a la administración saliente; y, por ende se entenderá que han sido aprobadas en todo aquello que no hubiere sido puesto en conocimiento de la administración saliente, dentro del referido término.

Art. 49.- La administración entrante asumirá de pleno derecho el pasivo laboral que existiere a la fecha de traspaso de la administración, ya que se trata de empleados que, si bien fueron enrolados por la administración saliente, siendo ésta su patrono, venían desarrollando labores para (mantenimiento, seguridad, limpieza etc.) de la etapa y sus habitantes; salvo que entregaren a la administración saliente el valor correspondiente a las indemnizaciones completas de cada uno de los empleados que hasta esa fecha permanecían contratados por dicha administración, en cuyo caso esta última procederá a liquidarlos, quedando la administración nueva en capacidad de contratar su propio personal.

De igual manera las cuentas por cobrar y por pagar serán traspasadas a la nueva administración, quien las asumirá a partir de ese momento, en el estado en que éstas se encontraren, siendo su responsabilidad el manejo de las mismas a futuro.

CAPITULO IV DEL ADMINISTRADOR DE LAS AREAS DE USO COMUN DE TODAS LAS ETAPAS DE LA URBANIZACION

Art. 50.- El (la) Administrador de las áreas comunes de todas las etapas de la urbanización Bosques de la Costa, será determinado por la Promotora de la Urbanización, mientras existan etapas en la misma que se encuentren en proceso de desarrollo; no obstante, una vez concluido el desarrollo total de la urbanización, serán las Asambleas de Propietarios y/o las Asociaciones de Propietarios legalmente constituidas de las distintas etapas, que llegaren a existir, quienes de común acuerdo designarán al (la) administrador (a) de las áreas comunes de todas las etapas de la urbanización.

No obstante, la Promotora podrá renunciar a su derecho de designar al administrador, aún antes de concluidas todas las etapas de la urbanización; caso en el cual serán las Asambleas de Propietarios y/o las Asociaciones de Propietarios legalmente constituidas de las distintas etapas, que llegaren a existir, quienes de común acuerdo designarán al (la) administrador (a) de las áreas comunes de todas las etapas de la urbanización.

CAPÍTULO V
DEL PRESUPUESTO PARA LA ADMINISTRACION Y
FUNCIONAMIENTO DE LA PRIMERA ETAPA DE LA
URBANIZACION Y DE AREAS GENERALES

Art. 51.- Aprobación.- El presupuesto de la etapa será discutido y aprobado por la Asamblea de Propietarios y/o a la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, con el voto favorable de una mayoría equivalente al 51% de los propietarios asistentes a la sesión.

El presupuesto antes citado será incrementado en enero de cada año, en el porcentaje correspondiente a la inflación del año anterior, salvo que sea reformado por el órgano competente en los términos establecidos en el presente contrato.

El presupuesto para las áreas generales de la urbanización será aprobado originalmente por la Asamblea de Propietarios de la primera etapa, igualmente será incrementado en enero de cada año, en el porcentaje correspondiente a la inflación del año anterior y únicamente podrá ser reformado por la administración de las áreas generales de la urbanización, justificando debidamente dicha reforma ante la Promotora, quien tendrá capacidad de aprobar o vetar dicha reforma (hasta la terminación del proyecto inmobiliario, que incluye todas las etapas de la urbanización); salvo que, antes de la conclusión del proyecto inmobiliario la Promotora renunciare a esa facultad, en cuyo caso pasará a ser ejercida por las Directivas de las etapas y/o las Asociaciones de Propietarios legalmente constituidas que llegaren a existir al momento de la renuncia. Igual situación ocurrirá una vez que la Promotora haya concluido definitivamente el proyecto inmobiliario.

Art. 52.- De la administración del presupuesto.- La administración de los fondos destinados para el mantenimiento, conservación y mejoramiento de la etapa, estará a cargo del administrador de la etapa.

La administración de los fondos destinados para el mantenimiento, conservación y mejoramiento de las áreas generales de la urbanización estará a cargo del administrador de éstas.

Art. 53.- Cuotas.- Son las contribuciones de los propietarios de las viviendas de la etapa, para los costos o gastos en que debe incurrir la administración, para la conservación, mantenimiento y seguridad de los bienes de la etapa y de las áreas generales de la urbanización. Estas pueden ser ordinarias y extraordinarias.

Serán fijadas y modificadas por la Asamblea de Propietarios y/o a la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, conforme a las necesidades y requerimientos de la etapa. Para poder modificarlas será necesario que los servicios o gastos objeto de la modificación estén sustentados por al menos tres cotizaciones de

empresas formales (que cumplan con los requisitos laborales y tributarios exigidos por la Ley) que justifiquen que dichos servicios o gastos deben ser considerados a un valor distinto; de no existir dichos justificativos no podrá realizarse la modificación.

Los propietarios de los terrenos ubicados en la primera etapa de la urbanización, cuyo metraje excediere de 280 metros cuadrados, aportarán con un 25% adicional a las cuotas fijadas para los demás inmuebles; y aquellos cuyos terrenos excedieren de 350 metros aportarán con un 50% adicional a las cuotas fijadas para los demás inmuebles.

Art. 54.- Cuotas ordinarias.- Son aquellas indispensables para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes de uso común de la etapa y las áreas generales de la urbanización e incluyen: gastos y honorarios de administración, remuneración de empleados, energía eléctrica, agua potable, seguridad, vigilancia y mantenimiento de las áreas verdes; recolección de basura dentro de la etapa, mantenimiento de las piscinas, las canchas, juegos infantiles, mantenimiento de equipos y útiles de limpieza, y combustible del o los vehículos y equipos utilizados para el efecto y cualquier otro servicio o gasto que pese a no estar expresamente estipulado en este reglamento, sea necesario para una adecuada administración de la etapa y/o las áreas generales de la urbanización.

Es obligación de todos los propietarios y / o tenedores de las viviendas y/o lotes de la etapa pagar los gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes de uso común de la etapa y áreas generales de la urbanización, proporcionalmente a la propiedad de las viviendas.

Todos y cada uno de los propietarios y/o tenedores de las viviendas de la primera etapa, son responsables de la cancelación de las cuotas ordinarias para la conservación y mantenimiento de los bienes comunes de la urbanización, desde el momento en que el promotor hace la entrega (ya sea la entrega de obra en el caso de venta, o la entrega material del bien en el caso de promesa de compraventa) de cada vivienda en dicha etapa. Los tenedores de dichos bienes, a cualquier título, serán solidariamente responsables en el pago de las cuotas.

Art. 55.- Cuotas extraordinarias.- Son aquellas que como su nombre lo indica, son fijadas por la Asamblea de Propietarios y/o la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, para cubrir el costo de obras ocasionales, urgentes, inversiones o gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad o mejoramiento de los bienes de uso común de la etapa y/o áreas generales de la urbanización y que no estaban previstas dentro del monto de las cuotas ordinarias; tales como la liquidación del personal que haya laborado para la administración de la etapa y/o las áreas generales de la administración, entre otras.

Art. 56.- Obligatoriedad del pago.- Todos los propietarios y tenedores de las viviendas y/o lotes de la etapa, están obligados al pago de las cuotas contempladas en

el presente reglamento, de acuerdo con las normas aquí establecidas y su retraso en la cancelación dará lugar a la administración a la aplicación de las penalidades establecidas en el presente reglamento para dichos casos.

Art. 57- Cobranza.- La recaudación de los valores correspondientes tanto a las cuotas ordinarias como extraordinarias, será realizada por la administración, exclusivamente mediante cheque, debito bancario o cargadas a una tarjeta de crédito del propietario y/o usuario de cada una de las viviendas de la primera etapa de la urbanización. La administración no recibirá pagos en efectivo.

Sin perjuicio de lo anterior, en las cuotas ordinarias existirá un recargo adicional para cubrir cualquier déficit de flujo por tardanza en la cobranza de las cuotas, correspondiente al 10% del valor de la cuota.

Art. 58- Gastos generales de la urbanización.- Los gastos que se produjeran con ocasión del mantenimiento, conservación, seguridad y reparación de las áreas generales de toda la urbanización, tales como, sin ser restrictivos: el área verde frontal, las áreas verdes de la vía principal, el centro de acopio de desechos sólidos, el reservorio de agua de la urbanización (salvo que fueren entregados a las empresas prestadoras de servicios públicos) entre otros, deberán ser asumidos por todos los propietarios, tenedores o usuarios de las viviendas de la primera etapa y, por los propietarios, tenedores o usuarios de las viviendas de las demás etapas, que hubieren adquirido la propiedad o tenencia de los inmuebles ubicados en dichas etapas. En caso de que, con posterioridad se crearan otras etapas en la urbanización, los propietarios de las viviendas de esas nuevas etapas pasarán a compartir dichos gastos, al igual que la primera etapa, a partir del momento de la entrega de las viviendas a los propietarios y/o tenedores en cada etapa. No obstante, si no se llegaren a desarrollar otras etapas en la urbanización, serán los propietarios de las viviendas de la primera etapa, con las salvedades antes establecidas, los únicos obligados a pagar los gastos necesarios para la conservación y mantenimiento de los todos los bienes de uso común de la urbanización.

Art. 59- Entrega de valores para la administración general de la urbanización.- La Asamblea de Propietarios y/o a la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, estarán obligadas a requerir a todos los propietarios y/o usuarios de las viviendas de la primera etapa de la urbanización, sin excepción, el pago puntual y completo de las cuotas correspondientes a la administración, seguridad y mantenimiento de las áreas generales de la urbanización, el cual será entregado a la persona natural o jurídica que realice las veces de administradora de dichas áreas generales de la urbanización, sin que pueda existir causa o motivo alguno para que dichos organismos no requieran el pago y/o no procedan a la entrega puntual de sus valores (proporcionalmente al número de viviendas que conforman la etapa) a la entidad que realice la administración de las referidas áreas generales de la urbanización.

De igual manera los propietarios y/o usuarios de cada una de las viviendas y/o lotes que conforman la primera etapa de la urbanización, desde ya se obligan a cancelar oportunamente dichas cuotas, sin que pueda existir causa alguna que justifique su no cancelación, por lo que desde ya renuncian a cualquier disposición o derecho que pudieran alegar a su favor para el no pago o moratoria del mismo, renuncia que la formulan al tenor del artículo 11 del Código Civil.

Art. 60.- Reajuste inflacionario.- Las cuotas determinadas en el presente reglamento (tanto las correspondientes a la etapa, como aquellas de las áreas generales de la urbanización) serán reajustadas en el mes de enero de cada año en el porcentaje correspondiente a la inflación anual publicada por el INEC, o por el organismo que haga sus veces.

Art. 61.- Déficit de presupuesto.- En el caso de que el presupuesto acordado resulte insuficiente para cubrir todos los gastos en que incurra la administración, para el mantenimiento y mejora de los bienes de uso común, se convocará a una sesión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios y/o de la Asociación de Propietarios legalmente constituida que llegare a existir, en la que se acordarán los ajustes necesarios y se fijarán nuevas cuotas a pagar por cada propietario de las viviendas de la etapa.

Art. 62.- Daños a bienes de uso común.- Los gastos de reparación o reposición que se originen por culpa o dolo de algún propietario o usuario de la etapa, a criterio del administrador, serán de cuenta exclusiva de éste, quien deberá proporcionar los fondos a la administración tanto de la etapa como a la administración de las áreas generales de la urbanización (dependiendo de donde fuere el daño), a más tardar dentro de los cinco días posteriores a aquel en el que acaeció el hecho o acto que produjo la destrucción o daño del bien.