

-7-

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL
CENTRO COMERCIAL IÑAQUITO - CCI -



CAPITULO I
DETERMINACION DEL CONDOMINIO

Art. 1.- El presente REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD del Centro Comercial Iñaquito - CCI - , regla las relaciones de los diferentes copropietarios entre si y con la administración ; así como el uso, la conservación , reparación , mejoramiento, modernización , ornato y embellecimiento de los locales, almacenes, oficinas, estacionamientos y áreas comunes del Centro Comercial Iñaquito , a) que en adelante se designa por las siglas CCI -

Art. 2.- El inmueble respecto del cual se dicta el presente reglamento de copropiedad , esto es , el Centro Comercial Iñaquito , fue autorizado que se lo someta al régimen de propiedad horizontal , con oficio : Hoja de Control número 21485 - 96 , de dos de septiembre de mil novecientos noventa y seis , suscrito por el señor Administrador Encargado de la Zona Norte del Municipio Metropolitano de Quito .

Art. 3.- El Centro Comercial Iñaquito se conforma por cuatro bloques designados así : Bloque "A" , o construcción existente del bloque de almacenes del antiguo CCI.- ; Bloque "B" - Ampliación - ; Bloque "C" - Ampliación - ; y Bloque " E " - Ampliación ; y por tres áreas de estacionamiento , una en la superficie , otra en el subsuelo numero uno y otra en el subsuelo numero dos. -

Art. 4.- El área total construida o por construir (según la planificación aprobada por la Municipalidad de Quito) del Centro Comercial Iñaquito , es de 67.747,11 metros cuadrados , de los cuales 26.941,78 metros cuadrados corresponden a las áreas comunales ; y 40.805,33 metros cuadrados corresponden a las áreas de propiedad individual , superficie ésta última en base de la cual se han calculado las alícuotas de copropiedad .-



El lote de terreno sobre el cual se halla construido el Centro Comer
lñaquito, tiene actualmente veintinueve mil cuatrocientos cincuen
nueve metros cuadrados con treinta centímetros cuadrados (29.459
m2) de superficie ; está ubicado en la intersección de las Avenidas
de las Amazonas y Naciones Unidas , parroquia Benalcazar del Distr
Metropolitano de Quito ; y se halla circunscrito dentro de los siguien

linderos generales : Por el **NORTE :** en parte con la Avenida Nacion
Unidas en ciento veinticuatro metros con cincuenta centímetros lineal
de longitud ; y en otra parte con la Asociación de Cotopaxenses , en trein
y siete metros , con cuarenta y cinco centímetros lineales de longitud
por el **SUR :** con lotes de otros propietarios , en ciento cincuenta y se
metros con veinticinco centímetros lineales de longitud ; por el **ESTE**
en parte con calle Japón en treinta y seis metros con cincuenta y do
centímetros lineales de longitud ; y en otra parte , con lotes de vario
propietarios , en doscientos tres metros con setenta y un centímetro
lineales de longitud ; y , por el **OESTE:** con la Avenida Amazonas en
doscientos cuarenta metros con cincuenta centímetros lineales de
longitud.

Art. 5.- El proyecto arquitectónico y el plano general del centro comercial
CCI , son los que se protocolizaran con la declaratoria de propiedad
horizontal ; y en ellos constan : los linderos, dimensiones y ubicación de la
edificación , el número , forma y uso de las plantas que lo integran , la
determinación de las áreas destinadas a locales comerciales , oficinas ,
estacionamientos , bodegas , etc ; y los espacios de circulación , áreas
verdes, instalaciones y más bienes comunes del centro comercial.

Art. 6.- En el caso de que se produzcan reducciones , afectaciones , o
expropiaciones de superficies de terreno integrantes de bienes de
propiedad individual contiguos a las avenidas Río de las Amazonas o
Naciones Unidas o a la calle Japón , resueltas por la Municipalidad del
Distrito Metropolitano de Quito , o por otra autoridad pública , para la
ampliación de esas vías o por cualquier otra causa de utilidad pública ,
tales reducciones , afectaciones , o expropiaciones incidirán única y
exclusivamente al bien de dominio privado y a su correspondiente
propietario ; pero quien tendrá derecho en tal caso , para que a su costo se
modifique el cuadro de áreas y alícuotas de copropiedad.



CAPITULO II

DE LAS ALICUOTAS REPRESENTATIVAS DE LOS DERECHOS DE COPROPIEDAD, Y DE LOS BIENES QUE INTEGRAN EL CONDOMINIO, SU UTILIZACION Y TRANSFERENCIA.-

Art. 7.- La alícuota de cada copropietario, esto es el porcentaje de los derechos que proindiviso a cada uno corresponde sobre las áreas comunes del CCI, será la fijada en el cuadro de áreas y alícuotas, que se incorpore y forme parte de la declaratoria de propiedad horizontal.

Dicha alícuota se aplicará para el ejercicio de los derechos del copropietario y para el cumplimiento de sus obligaciones.

Exclusivamente para los efectos del pago de las expensas comunes, o para establecer cuotas extraordinarias, o para establecer las cuotas de financiamiento de los Fondos de Mercadeo y de Publicidad del CCI, la Asamblea General de Copropietarios del CCI, podrá determinar coeficientes que incrementen o disminuyan las alícuotas de copropiedad, considerando criterios sobre la ubicación de los locales, su uso o destino, los volúmenes de ventas, los mayores o menores costos de mantenimiento, modernización o embellecimiento, y factores similares.

Art. 8.- Las áreas y los bienes de uso común no serán divisibles mientras exista el condominio en condiciones de apropiada utilización a su actual destino, y en consecuencia solo podrán ser adjudicadas pro-indiviso, en favor de todos los copropietarios y en proporción a sus alícuotas.

Pero cuando el condominio se hubiese destruido totalmente, o se hubiese declarado su obsolescencia, cualquier copropietario podrá pedir la división del suelo y mas bienes comunes entre todos los copropietarios.

Art. 9.- Son áreas y bienes de uso común no susceptibles de división ni de dominio individual, pero si de dominio colectivo, los necesarios para la existencia, seguridad, utilización y conservación del CCI, tales como: el terreno sobre el cual está construido, con inclusión de los espacios destinados a retiros establecidos por ley u ordenanza; los cimientos, los muros, la techumbre, la estructura resistente; las paredes medianeras, en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes de uso exclusivo de los bienes de uso común; las que delimitan el edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicio general; la fachada y sus caras interiores, con inclusión de las ventanas, vidrios, partes voladizas, adornos, balcones; los pasillos, corredores y similares espacios de



circulación, escaleras, ascensores, marcos, puertas, gradas y elementos que comunican los locales, pasillos, corredores y espacios de circulación; los jardines exteriores, los equipos e instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas, contra incendios, de agua potable y equipos adicionales de electricidad, almacenamiento, distribución de agua y cualesquiera otros de índole similar; los ductos y recolectores de basuras, los cuartos de máquinas y demás locales de servicios comunes del CCI.

Art. 10.- El derecho de propiedad de cada copropietario comprende la facultad de usar, gozar y disponer del bien inmueble individual que hubiese adquirido dentro del CCI, pero siempre de conformidad con las normas que se establecen en el presente reglamento.

Art. 11.- Los locales y bienes de propiedad individual que conforman el CCI; únicamente podrán ser usados o destinados a la actividad establecida para cada local en la correspondiente escritura de adquisición.-

Solo con autorización de la Asamblea General de Copropietarios del Centro Comercial Iñaquito, se podrá cambiar el uso o destino dado a un bien inmueble integrante del CCI.

El copropietario o usuario no podrá ampliar, restringir o modificar el destino establecido para su local, salvo cuando se lo haya autorizado expresamente por escrito de acuerdo a lo dispuesto en el inciso anterior.

Para actividades de oficina o actividades administrativas, se podrá usar únicamente aquellos espacios de un local que razonable, técnica y estéticamente puedan ser dedicados a dichas actividades; pero siempre previa autorización por escrito del Administrador General del CCI.

El copropietario o usuario que contravenga lo dispuesto en este artículo, asumirá la responsabilidad por cualquier perjuicio que su contravención ocasione al condominio o a terceros.

Art. 12.- Cada copropietario usará en forma colectiva con los demás copropietarios las áreas y bienes comunes del CCI, determinadas como tales áreas y bienes de uso común, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Las áreas y bienes comunales podrán destinarse al uso privado por parte de uno o mas condóminos o por terceros, previo contrato de concesión de los derechos de uso aprobado por el Directorio del CCI.

-9-



Art. 13.- El derecho de propiedad de cada condómino sobre su bien inmueble adquirido en el CCI, es un derecho individual, indivisible, transferible por acto entre vivos o por causa de muerte pero siempre con sujeción a las normas del presente reglamento -

Ningún bien de propiedad individual adquirido en el CCI podrá ser transferido o gravado como tal, independiente de la alícuota de copropiedad.

Los derechos de cada copropietario en los bienes de uso común serán inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva alícuota.-

Cuando se transmitiere la propiedad por causa de muerte del propietario a varios herederos, estos adquirirán la propiedad pro-indiviso y no podrán efectuar partición o fraccionamiento del bien heredado, salvo que obtengan previamente autorización de la Asamblea General de Copropietarios.-

Así mismo en casos excepcionales previamente calificados por el Directorio del CCI, podrá dividirse un bien de propiedad individual, para lo cual también deberá obtenerse autorización de la Asamblea General de Copropietarios.-

Art. 14 - En la transferencia de dominio, en la constitución de derechos reales, en la concesión de derechos de uso, ocupación o goce, en el arrendamiento, en el anticresis, en el gravamen o en el embargo de un bien inmueble integrante del CCI, se entenderán comprendidos los derechos o alícuotas de copropiedad y no podrán efectuarse esos actos o celebrarse esos contratos, sobre bienes de uso común, separadamente de la transferencia, concesión, arrendamiento, anticresis, gravamen o embargo del bien inmueble integrante del CCI

Art. 15 - En las escrituras de enajenación, gravamen, donación, testamentos, constitución de usufructo, cesión de derechos de uso, de ocupación o de goce, de anticresis o arrendamiento, de un bien de propiedad individual, deberá hacerse constar que el bien inmueble se encuentra limitado en su uso y goce a la actividad o giro comercial determinado en la escritura de adquisición del bien de propiedad individual; so pena de nulidad del respectivo contrato y del instrumento que lo contenga.



Pero la Asamblea General de Copropietario podrá autorizar la transferencia, concesión de derechos, anticresis, arrendamiento o gravamen de un bien de propiedad individual, para una actividad distinta a la determinada en la escritura de adquisición. En este caso deberá incorporarse al respectivo contrato una certificación del Administrador General del CCI, de la cual conste haberse concedido la mencionada autorización, so pena de nulidad del respectivo contrato y del instrumento que lo contenga, para el caso de que no se incorpore dicha certificación.

Art. 16 - En el correspondiente contrato de transferencia, de gravamen, de constitución de usufructo, de concesión de derechos de uso, ocupación o goce, de anticresis o de arrendamiento, de un bien que forme parte del CCI, deberá hacerse referencia a la alícuota que corresponde al bien inmueble del que se trate; así como su determinación exacta, que se lo hará referenciándolo al plano general del CCI en cuanto a su ubicación, superficie, linderos y número de identificación.

Art. 17.- En cada una de las escrituras públicas o contratos que se otorguen, por las cuales se transfiera, se constituya gravamen, se cedan derechos de uso, ocupación o goce, se de en anticresis o se arriende un bien inmueble integrante del CCI; se deberá incluir una estipulación expresa por la cual el adquirente o el beneficiario, declare conocer y se obligue a respetar el presente reglamento interno de copropiedad; so pena de nulidad del respectivo contrato y del instrumento que lo contenga.

Art. 18.- El cesionario de los derechos del copropietario, a cualquier título que fuere, inclusive los arrendatarios, sustituirán al copropietario en sus derechos como tal, especialmente en los derechos al uso de los bienes y áreas comunes del CCI; y podrá además sustituirse en las obligaciones del copropietario, sin perjuicio de la responsabilidad personal del copropietario para el fiel cumplimiento de las mismas.-

Pero en el caso de concederse el usufructo de la propiedad de un condómino, serán obligatoriamente de cargo del usufructuario las expensas ordinarias y extraordinarias de administración, conservación, reparación, reposición o mejora o embellecimiento de los bienes de propiedad individual y de los bienes de uso común.-

CAPITULO III

DE LA CONTRATACION DE SEGUROS , Y DE LAS RESPONSABILIDADES POR RIESGOS Y SINIESTROS



Art. 19.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 38 , 39 y 44 del presente reglamento , el condominio Centro Comercial Iñaquito - CCI - deberá contratar , previa resolución de la Asamblea General de Copropietarios , y mantener permanentemente : una póliza de seguros contra incendio , explosión, terremoto, inundación, motín, huelga, y vandalismo, que afectaren a las edificaciones del CCI , o a sus instalaciones. -

El valor de la prima será pagado por todos los copropietarios , a prorrata de sus alicuotas.

Art. 20 - Las indemnizaciones provenientes de seguros se destinarán en primer término a la reconstrucción de la edificación o edificaciones siniestradas cuando esto sea posible ; salvo acuerdo unánime de los copropietarios .

En el caso de que no pueda o puedan ser reconstruidos la edificación o edificaciones , o en el caso de que por acuerdo unánime de los copropietarios se decida no efectuar la reconstrucción , el importe de las indemnizaciones se repartirá entre los copropietarios afectados por el siniestro , en proporción al derecho de cada cual ; siempre después de pagar con dicha indemnización , los créditos hipotecarios que afectaren el condominio , en la proporción que correspondiere a la relación porcentual del valor (antes del siniestro) del sector o los sectores siniestrados , con el valor del inmueble total .-

Art. 21 - La póliza de seguros a que se refiere el art 19 del presente reglamento , no cubrirá los siniestros al interior de los locales y mas bienes de propiedad individual , ni responsabilidad por robo , hurto o perdidas debidas a cualquier circunstancia fortuita en el interior de los locales o en las áreas de uso común , ni los daños a personas en cualquier lugar.

Art. 22.- Cada copropietario o usuario de un local o bien de propiedad individual , a su costo , riesgo y por su cuenta deberá obtener todas y cada una de las coberturas , a través de póliza de seguros contratadas con compañías de primera línea , que fueren necesarias para proteger los inventarios y mobiliario existentes al interior de sus locales ; así como



para cubrir la responsabilidad por daños a terceros incluyendo a empleados y clientes y a la propiedad de terceros incluyendo al CCI.-

En caso de falta o insuficiencia de seguro, o que por cualquier motivo la aseguradora no pague el seguro, el copropietario o usuario asumirá íntegra y exclusivamente los perjuicios ocasionados

Art. 23.- El CCI no tendrá ninguna responsabilidad en gastos, costas, daños, perjuicios, o indemnizaciones, relacionados con accidentes que produzcan pérdidas o daños a propiedad; o enfermedades, heridas, lesiones, incapacidad total o parcial, invalidez o muerte de personas, en el local concedido o en cualquier parte del CCI, ocasionados total o parcialmente por cualquier acción u omisión del copropietario, concesionario, y en general usuario de un local, o de sus agentes, contratistas, empleados, servidores y clientes.

Art. 24 - En el caso de que el CCI sea demandado por acción u omisión de un copropietario o usuario de un local integrante del CCI, estos deberán proteger y liberar totalmente al condominio de los resultados del juicio, asumiendo todos y cada uno de los costos y gastos necesarios para este efecto, así como las obligaciones y consecuencias del fallo o resultado final del juicio

Art. 25 -El condominio no será responsable de daños en los bienes o propiedades que el copropietario, concesionario usuario de un local del CCI, u otras personas colocaren en el local; ni será responsable de la pérdida o daños que pudieren sufrir las cosas existentes en el local, por motivo de robo u otras causas o siniestros.

Art. 26 - El condominio no será responsable por cualquier daño o perjuicio a personas o propiedades resultantes de fuego, explosión, elementos que caigan del cielo raso, o techo, daños en los sistemas de seguridad, electricidad, agua, teléfonos, alarmas, recolectores de agua, sistemas de desagüe o cualquier otro tipo de daños causados por otros copropietarios o usuarios, concesionarios, usufructuarios, tenedores, inquilinos, o por cualquier otra persona, en un local integrante del CCI, o por los ocupantes de propiedades vecinas o por el público o por operaciones de construcción; o por caso fortuito o de fuerza mayor.

Art. 27.- El condominio no será responsable por cualquier vicio oculto en un local o bien de propiedad individual, o en las áreas de uso común, o en el edificio del cual formen parte.

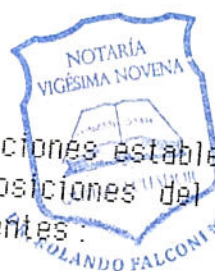
CAPITULO IV

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.



Art. 28 .- Son derechos de los copropietarios :

- a) Usar, gozar y disponer del bien de propiedad individual que hubiese adquirido , con las limitaciones determinadas por la Ley , por las disposiciones contenidas en la Declaratoria de Propiedad Horizontal del C.C.I; y por las disposiciones del presente reglamento interno de copropiedad.-
- b) Usar el bien inmueble integrante del CCI que le pertenezca y utilizar los bienes de uso común , en forma adecuada , con las limitaciones establecidas en el presente reglamento ;
- c) Asistir a las Asambleas Generales de Copropietarios del CCI ; así como ejercer en dichas asambleas sus derechos de expresión, petición y de voto de conformidad con las normas establecidas en el presente reglamento -
- d) Elegir y ser elegido para los cargos y comisiones que se designen por la Asamblea General de Copropietarios del CCI .
- e) Solicitar a la Asamblea General de Copropietarios del CCI , la autorización a que se refieren los artículos 11, 13 y 15 del presente reglamento .-
- f).- Demandar judicialmente por el incumplimiento de obligaciones de otros copropietarios al tenor de lo dispuesto en el artículo 35 del presente reglamento .-
- g). Examinar las cuentas y estados financieros que presente el Administrador General del CCI ; y pronunciarse sobre las mismas, o sobre su gestión , en la Asamblea General de Copropietarios que se reúna para conocerlas.-
- h) Ejercer los demás derechos establecidos en el presente reglamento .



Art. 29 - A más de las obligaciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal , o en otras disposiciones del presente reglamento , cada copropietario tendrá las siguientes :

- a) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones y estipulaciones contenidas en la Declaratoria de Propiedad Horizontal y en el presente reglamento interno de copropiedad .
- b) Acatar las resoluciones dictadas por la Asamblea General de Copropietarios del CCI ; así como desempeñar los cargos y comisiones que éstas le confieran .
- c) Permitir al Administrador General del CCI , o al Presidente del Condominio , la inspección de sus bienes de propiedad individual , en caso de daño de las instalaciones , de quejas de copropietarios o usuarios , o de infracciones a las normas del presente reglamento , o en el caso de una orden expresa del Directorio del CCI .
- d) Notificar al administrador General del CCI , con el nombre, dirección y teléfono de la persona que a falta del copropietario, estuviere encargado del bien de su propiedad , a fin de que él pueda recurrir a tal persona en caso de necesidad ;
- e) Estipular en forma expresa , en las escrituras de enajenación , testamento , donación , gravamen , constitución de derechos reales de dominio ; o en los contratos por los que ceda su uso , o los dé en anticresis , concesión , o arriendo ; que el adquirente , usuario , arrendatario , concesionario , o beneficiario ; queda sometido a la Declaratoria de Propiedad Horizontal y especialmente a las normas del presente reglamento interno de copropiedad ; así como a todas las resoluciones que hayan sido tomadas o se tomen , por la Asamblea General de Copropietarios del XI .-
- f). Pagar oportunamente las expensas ordinarias y las extraordinarias impuestas , para la administración , reparación , reposición , mantenimiento , mejora , embellecimiento y seguro , de los bienes de uso comunes , en proporción a la alicuota que le corresponda ; salvo lo previsto en el inciso final del artículo 7 del presente reglamento ; así como pagar las contribuciones o cuotas que se hubieren resuelto imponer para financiar el Fondo de Mercadeo y el Fondo de Publicidad del CCI .

g) Solicitar autorización al administrador General del CCI para realizar los trabajos u obras que deba hacerlos para la reparación, mantenimiento, conservación, decoración, embellecimiento y mejora del bien de su propiedad, cuando dichas obras o trabajos puedan causar molestias a los demás copropietarios o usuarios, por ruido, olores, tráfico de materiales, presencia de obreros, y situaciones similares;

h) Las demás obligaciones establecidas en el presente reglamento.

Art. 30 - Sin perjuicio de otras prohibiciones establecidas en la ley de Propiedad Horizontal o en el presente reglamento, está prohibido a los copropietarios y, en general, a quienes ejerzan por cualquier título derechos para usar de una u otra manera un bien inmueble integrante del CCI, lo siguiente:

a) Modificar, alterar, destruir, dañar, o construir, los bienes y áreas de propiedad individual, o de uso y propiedad común; así como cambiar las fachadas, la estructura o las instalaciones, o abrir o cerrar puertas o ventanas; salvo cuando se cuente con la autorización previa de la Asamblea General de Copropietarios según lo previsto en el artículo 32 del presente reglamento; o cuando las obras deban realizarse en cumplimiento de una resolución de la Asamblea General de Copropietarios.-

b) Abusar de los bienes comunes; hacer uso contrario a su destino natural, obstar de alguna manera el legítimo uso de los demás, y ocuparlas para fines de comercio, de promoción o similares.

c) Destinar el bien de su propiedad a un destino, actividad o giro distintos al que se hubiese determinado en la escritura de adquisición; o usarlos con fines ilícitos, inmorales, o que afecten a las buenas costumbres, a la higiene, a la tranquilidad o a la seguridad del CCI.

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

e) Almacenar o comercializar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o malolientes;

f) Utilizar los vestíbulos, halls, corredores, escaleras o espacios de circulación, como lugares de almacenamiento, exhibición, promoción o venta; o colocar en ellos objetos de cualquier clase tales como: estanterías, maletas, cajones, etc.;



g) Causar ruidos, o tocar música que trascienda del ámbito del bien inmueble de propiedad individual .-

h) Pintar o colocar letreros, rótulos, carteles, signos, avisos, anuncios o propaganda , en los vidrios y fachadas del CCI o del bien de su propiedad, en los vestíbulos, corredores , escaleras , ascensores, y espacios similares de uso común -

i) Instalar antenas de radio o televisión en o sobre los bienes comunes -

j) Estacionar vehículos en horas o lugares no permitidos.-

k) Penetrar al cuarto de máquinas o a los lugares en los que se encuentren las plantas de energía, transformadores, medidores y bombas de agua ;

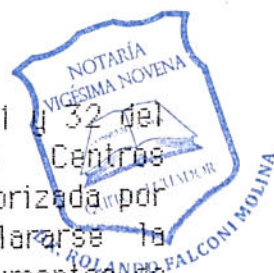
l) Realizar cualquier acto que afecte a los bienes comunes del CCI o que sea incompatible con su uso correcto de conformidad con las Leyes u Ordenanzas , con las disposiciones del presente reglamento , o con resoluciones del Directorio del CCI o de la Asamblea General de Copropietarios del CCI .-

Art. 31 - Ningún copropietario podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad , solidez , ornato y salubridad del CCI ; ni destinar el bien de su propiedad a un uso incompatible o distinto al determinado y aceptado por el copropietario en la escritura de adquisición de su propiedad ; o incompatible con el uso al que el CCI está destinado o que se presuma de su naturaleza.

Art. 32 .- Ningún copropietario podrá hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura existente , modificaciones en la fachada, o aumentos de edificación aún en el interior del bien de su propiedad individual ; a menos que obtenga el consentimiento unánime de los copropietarios -

Si la resolución fuere favorable , el Presidente del CCI la elevará a escritura pública y la hará inscribir en el Registro de la Propiedad , a costa del copropietario interesado. -

La autorización e inscripción , harán anotar al margen de la escritura contentiva de la declaratoria de propiedad horizontal.



Art. 33 .- Las prohibiciones constantes en los artículos 31 y 32 del presente reglamento , no serán aplicables a la compañía Centros Comerciales del Ecuador S.A. ; pues esta compañía está autorizada por todos los condóminos del CCI existentes al momento de declararse la Propiedad Horizontal , para realizar obras de ampliación y aumentos de edificación - aún cuando impliquen modificaciones de la estructura, de la fachada y del uso - en , sobre o debajo de los bienes de su propiedad individual , conforme se estipula en la escritura contentiva de dicha declaratoria .-

Tampoco se aplicarán las prohibiciones constantes en los artículos 31 y 32 del presente reglamento al propietario del local comercial C- Ciento Treinta (C-130) del CCI ; pues expresamente está autorizado por todos los condóminos del CCI existentes al momento de declararse la Propiedad Horizontal , para realizar las obras a que se refiere el art. 105 del presente reglamento.

Cuando se haga las obras a que se refieren los incisos anteriores de este artículo , se recalcularán las alicuotas de copropiedad , y se modificará , a costa del copropietario que efectuare las obras , el cuadro de áreas y alicuotas contenido en la Declaratoria de Propiedad Horizontal .- La escritura modificatoria se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Art. 34 .- Ningún copropietario , sucesor , concesionario , arrendatario , usufructuario y en general usuario de un bien de propiedad individual integrante del CCI , podrá oponerse en forma alguna a la ejecución de las obras a la que se refiere el artículo anterior , que realice o fuere a realizar la Compañía Centros Comerciales del Ecuador C.A. o el propietario del Local C - 130 del CCI , sus sucesores o concesionarios ; ni tendrá derecho a que se le indemnice por daños o perjuicios que pudiese sufrir.

Art. 35 .- El Presidente del Condominio , o cualquiera de los copropietarios del CCI , podrán acudir ante un Juez de lo Civil de Pichincha y demandar en juicio verbal sumario , que haga cesar los actos contrarios a lo dispuesto en los artículos 31 y 32 de este reglamento , y haga reponer las cosas a su estado primitivo ; todo esto sin perjuicio de pagar la imposición de multas a que hubiese lugar según lo previsto en el presente reglamento ; y sin perjuicio de las indemnizaciones por los daños que cause la inobservancia de lo dispuesto en dichos artículos 31 y 32 , al condominio o a terceros



CAPÍTULO V

ROLANDO FALCONI GONZALEZ

DE LA CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL IÑAQUITO.

Art. 36 - Es obligación del condominio y de los copropietarios, sucesores, concesionarios, y en general usuarios de locales y bienes que integran el CCI, efectuar las obras de conservación, mantenimiento, reparación, reposición, mejoramiento, modernización y embellecimiento de los bienes y locales de propiedad privada, así como de los bienes y áreas comunales.

Para la conservación, mantenimiento, reparación, reposición, mejoramiento, modernización y embellecimiento de las áreas comunales, los copropietarios deberán pagar las expensas que fije la Asamblea General de Copropietarios.- Tales expensas serán ordinarias o extraordinarias; y necesarias o voluntarias.

Art. 37.- Son expensas ordinarias las destinadas a cubrir los costos normales de conservación, mantenimiento, reparación, y reposición de las áreas o bienes comunales que resultaren afectadas por el paso del tiempo o por el uso regular que se haga de los mismos.

También se considerarán como ordinarias las expensas destinadas a cubrir los costos de mejoramiento, ornato o embellecimiento de carácter normal en la actividad del CCI y que sean establecidas con este carácter por la Asamblea General de Copropietarios.

Son expensas extraordinarias las destinadas a cubrir los costos de mantenimiento, reparación o reposición de las áreas o bienes comunales, que resultaren afectados o dañados por hechos imprevistos, uso irregular, casos fortuitos, circunstancias de fuerza mayor, siniestros, u otros acontecimientos similares; así como las destinadas a cubrir los costos de mejoramiento, ornato o embellecimiento originados en una resolución de Asamblea General de Copropietarios en circunstancias o para eventos especiales o excepcionales.

Son expensas necesarias las indispensables y de las cuales no se pueda prescindir, para asegurar el mantenimiento y conservación del CCI en el mismo nivel y categoría de su actual posición.

Son expensas o mejoras voluntarias aquellas de las que podría prescindirse sin afectar el nivel y categoría del CCI ; y que por el contrario tiendan a elevar ese nivel y categoría.



Art. 38- El copropietario , sucesor , concesionario , arrendatario , usufructuario y en general usuario de un bien de propiedad individual integrante del CCI , será responsable e indemnizará al condominio por los perjuicios que se causen al prestigio, imagen o funcionamiento del CCI , debidos a la mala presentación , daños o deterioros del local de su propiedad o uso , o a su deficiente conservación , mantenimiento o decoración.

Art. 39 .- Cada copropietario , en proporción a su alícuota , deberá contribuir a las expensas necesarias para la conservación , reparación, reposición , mejoramiento , modernización y embellecimiento de los bienes comunales o de uso común .

Se exceptúan los gastos de reparación o reposición que se originen en acto de culpa o dolo de algún copropietario o cesionario de los derechos de éste, o de sus empleados y contratistas ; los cuales gastos serán de cuenta exclusiva del copropietario o cesionario correspondiente .-

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de los daños que causen las personas a quienes hubiesen cedido sus derechos, de sus empleados y de sus contratistas.

Art. 40 - Si un copropietario o cesionario no efectúa la reparación o reposición de un bien de uso común , a la que se halle obligado bajo lo dispuesto en el artículo anterior, el Administrador General del CCI le conminará por escrito estableciendo un plazo perentorio para que las haga. De no realizarlas durante el plazo dado, a su vencimiento , las realizará dicho Administrador, a cuenta del copropietario , el cual deberá pagar el costo de las reparaciones o reposiciones con un cincuenta por ciento de recargo.

Art. 41- Las instalaciones de plomería y electricidad del CCI serán utilizadas exclusivamente con el propósito para el cuál fueron construidas , y el uso fuera de este propósito responsabilizará económicamente al copropietario , concesionario , arrendatario , usufructuario y en general usuario de un bien de propiedad individual integrante del CCI .- Si el copropietario , concesionario , arrendatario ,



usufructuario , usuario , o sus dependientes , clientes o trabajadores ; echaren substancias o desperdicios de cualquier naturaleza en los desagües , y de ello resultare daño al condominio , el Administrador General exigirá la reparación del daño ; y si esta no se hiciera lo ejecutará el condominio , debiendo los costos de la reparación cubrirlos el copropietario o usuario , con el cincuenta por ciento de recargo .

Art. 42 .- No será exigible la obligación de contribuir para la reparación de los bienes comunes, cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produjere la destrucción total del condominio o se declare su obsolescencia ; casos en los cuales podrá pedirse la división conforme lo que establece el Art. 8 de éste reglamento.

Art. 43 .- La conservación , mantenimiento , reparación de los bienes inmuebles de propiedad individual , corresponderá exclusivamente al respectivo dueño y deberá hacerlas obligatoria , apropiada y oportunamente para asegurar su permanente y adecuada utilización en la actividad comercial predeterminada ; Las obras de mejoramiento , modernización , ornato , decoración y embellecimiento de los bienes inmuebles de propiedad individual serán obligatoriamente hechas según las instrucciones que el copropietario reciba del Administrador General del CCI ; quien dará dichas instrucciones previa resolución de la Asamblea General de Copropietarios , o del Directorio del CCI.

Art. 44 .- Independientemente de lo dispuesto en el artículo anterior , el copropietario deberá realizar las reparaciones en las partes estructurales del edificio o en sus instalaciones sanitarias , eléctricas telefónicas , mecánicas , o similares ; que resultaren dañadas por acción , omisión o culpa del copropietario, sus familiares, dependientes u otras personas de cualquier modo relacionadas directamente con el copropietario.

Art. 45 - Igualmente , el copropietario , concesionario , arrendatario , usufructuario y en general usuario de un local integrante del CCI , se obliga a mantener y conservar en debida forma y a efectuar las reparaciones necesarias , en todos los componentes incorporados en el local de su propiedad o uso , incluyendo las vitrinas , puertas, muebles , divisiones , etc. , ; y a mantener en óptimo estado , tanto los servicios de provisión de agua y desagüe, teléfonos , energía eléctrica y servicios similares del local , como la iluminación interior del mismo , en los niveles fijados por el Administrador General



Art. 46 - Si el copropietario, concesionario, arrendatario, usufructuario y en general usuario de un local, se niega a demostrar negligencia en las reparaciones y mantenimiento que deba realizar, el Administrador General después de una notificación preventiva escrita, podrá proceder a efectuar tales reparaciones y obras de mantenimiento, sin responsabilizarse de cualquier pérdida o daño que puedan sufrir las mercaderías, muebles, enseres y demás artículos existentes en el local.

Si un copropietario impidiere al Administrador General que efectúe las obras de reparación o mantenimiento, el Administrador podrá cerrar el local y demandar el pago de las indemnizaciones por los daños y perjuicios que sufra o pudiere sufrir el condominio, según lo previsto por el artículo 38 del presente reglamento.

Art. 47 - Una vez terminadas las reparaciones, el copropietario o usuario deberá pagar al condominio el valor total de tales reparaciones u obras de mantenimiento, con el cincuenta por ciento de recargo.

Art. 48 - Si por no realizar oportunamente las acciones para la conservación, mantenimiento, reparación, mejoramiento, modernización, ornato y decoración del bien inmueble de propiedad individual - o de la estructura del condominio o de sus instalaciones - disminuyere la prestancia, valor o actividad del CCI, o se ocasionaren molestias a sus usuarios o copropietarios, o se expusiere a algún peligro a personas, al edificio, a sus instalaciones, o a bienes en él existentes, el infractor responderá de los daños y perjuicios causados, los que serán evaluados y determinados por el Directorio del CCI y cobrados por el Administrador General.

El copropietario o usuario que contravenga lo dispuesto en el inciso anterior, asumirá además la responsabilidad por cualquier perjuicio que la contravención ocasione a otros copropietarios o a terceros.

Art. 49 - El Administrador General del CCI o el Presidente del Condominio, sus representantes o sus delegados, tendrán derecho de ingresar en cualquier local integrante del CCI, en cualquier momento, para efectuar inspecciones, o evaluaciones, o para efectuar reparaciones urgentes que en opinión de aquellos sean necesarias o aconsejables, para mantener el prestigio y seguridad del CCI.



Art. 50 - En cualquiera de los casos en que el condominio deba efectuar obras que un copropietario o usuario no las haga, se podrá colocar en el local en que deban hacerse las obras todos los materiales necesarios para realizarlas; sin derecho del copropietario o usuario a reclamo o indemnización alguna.

Art. 51.- En cualquiera de los casos en que el condominio deba efectuar obras que un copropietario o usuario no las haga, no se suspenderá el cobro de las expensas de conservación y mantenimiento de los bienes comunes del CCI, ni se disminuirá su cuantía, aún cuando las obras produzcan directa o indirectamente una disminución de los ingresos o interrupción en las actividades del copropietario o usuario.

Art. 52 - La copia del acta de la sesión de la Asamblea General de Copropietarios del CCI, en que se acuerden expensas ordinarias o extraordinarias, necesarias o voluntarias, para solventar los gastos de administración, conservación, reparación, reposición, mejoramiento, modernización o embellecimiento de los bienes de uso común del CCI, así como la copia del acta de Asamblea en que se acuerden cuotas o contribuciones al Fondo de Mercadeo, o al Fondo de Publicidad del Centro Comercial Iñaquito, constituirá prueba del derecho del condominio para exigirlos y tendrán mérito ejecutivo para el cobro de las mismas pasados treinta días de acordadas, conforme lo dispuesto por el artículo 13 de la ley de Propiedad Horizontal.

Art. 53- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las expensas ordinarias periódicas, deberán pagarse dentro de los cinco primeros días de cada período, según corresponda; y las expensas extraordinarias no periódicas deberán pagarse en un plazo máximo de quince días a contarse desde la fecha en la que hubiesen sido acordadas.

Art. 54.- Cuando por acuerdo de un copropietario con su concesionario, arrendatario o en general usuario del local de propiedad individual del copropietario, fuere el concesionario, arrendatario o usuario el que deba pagar las expensas ordinarias o extraordinarias y las cuotas o contribuciones para el Fondo de Mercadeo y el Fondo de Publicidad, y dicho concesionario, arrendatario o usuario, no las pague por dos meses consecutivos, el condominio tendrá derecho para cerrar el local hasta cuando se paguen las expensas o cuotas y sus intereses y multas. Este derecho se ejercerá por el Administrador General, a su arbitrio.

CAPITULO VI

NORMAS SOBRE DECORACION INTERIOR , ATENCION AL PUBLICO ,
PUBLICIDAD Y PROMOCIONES

Art. 55 - Para mantener el prestigio del CCI , los copropietarios , concesionarios , arrendatarios , usufructuarios y en general usuarios de los locales y bienes que lo integran , deberán cumplir las resoluciones y disposiciones que se dicten por el Directorio del CCI o por el Administrador General , sobre mejoramiento , modernización , ornato , decoración , iluminación y embellecimiento de sus locales , vitrinas , estanterías , letreros y elementos similares o complementos decorativos , tanto en fachadas como en el interior de los locales .-

Art. 56 - Para mantener el prestigio y el buen nombre del CCI , los copropietarios y usuarios de locales que lo integran , deberán respetar y hacer respetar los horarios de atención al público ; debiendo para el efecto mantener abiertos sus locales durante los días y horas que establezca el Directorio del CCI .- Los días y horas de apertura y cierre de los locales serán comunicados a través de circulares dirigidas por el Presidente del Condominio , a todos los copropietarios , concesionarios y más usuarios del CCI .

Los copropietario o usuarios no podrán dejar de usar sus locales , ni mantenerlos cerrados o desocupados .

Art. 57 - Los copropietarios , concesionarios y en general usuarios de los locales que lo integran , deberán impedir o no permitir que se cree ningún tipo de estorbos o molestias , ni perturbar e interrumpir de cualquier manera el cómodo uso - por parte de cualquier otro copropietario , concesionario , usufructuario , usuario , tenedor , o inquilino del CCI , o sus clientes - de las áreas , instalaciones , locales y parqueaderos que conforman el CCI .

Art.- 58 - Ningún copropietario o usuario de un local de propiedad individual integrante del CCI , podrá colocar o mantener en ninguna puerta exterior , pared o vitrina de su local , ningún toldo , marquesina , material publicitario o informativo , sin primero obtener , por escrito , la correspondiente autorización del Administrador General - Dicho Administrador negará la autorización cuando tales elementos pudieren afectar el conjunto estético del CCI - Los toldos , marquesinas , material publicitario , etc. , a los que se refiere este artículo , una vez que hayan sido colocados con la autorización del Administrador , deberán ser mantenidos en buen estado de presentación y uso .



Art. 59 - Modalidades de remates , liquidaciones , baratillos y otros similares , solo podrán realizarse previa expresa autorización escrita del Administrador General.

No podrán realizarse promociones de venta fuera de los locales ni en las áreas comunales o de uso común .

Fuera de los locales o en las áreas comunales no podrá distribuirse o entregarse ningún tipo de material publicitario , ni colocarse sobre los vehículos estacionados en el CCI .

Art. 60 - los copropietarios , concesionarios y mas usuarios de locales integrantes del CCI deberán obtener autorización previa del Administrador General , que podrá ser o no concedida a su arbitrio , para realizar dentro de sus locales promociones especiales , degustaciones , canjes publicitarios , exhibiciones , etc.,

Art. 61 - No se podrá utilizar ni permitir la utilización de alto parlantes , sistemas sonoros , radios , tocadiscos , aparatos de televisión o cualquier otro tipo de aparato similar fuera de los locales , o en las áreas comunales o de uso común , incluyendo las áreas de estacionamiento y circulación

Tampoco podrá utilizarse dichos aparatos dentro de los locales , con un volumen que cause molestia a terceros .

Art. 62.- Los copropietarios , concesionarios y en general usuarios de los locales que integran el CCI , deberán colocar y mantener en el lugar dispuesto por el Administrador General , pero siempre en el interior del local , el material publicitario o informativo que éste les entregue para ser exhibido.

Art. 63.- Para afianzar el prestigio , buen funcionamiento y rentabilidad de los negocios establecidos en el CCI , cada copropietario contribuirá al Fondo de Mercadeo y al Fondo de Publicidad del Centro Comercial Iñaquito , en la cuantía y con la periodicidad que establezca la Asamblea General de Copropietarios del CCI , en proporción a sus alícuotas de copropiedad , o en los porcentajes que la Asamblea determine en el caso de que se aplique lo dispuesto por el inciso tercero del artículo 7 del presente reglamento .



CAPITULO VII

DE LOS ORGANOS DEL CENTRO COMERCIAL CCI ; Y PRIMERAMENTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS .-

Art. 64 . Son órganos del condominio : a) La Asamblea General de Copropietarios del CCI , b) El Directorio del CCI .- c) El Presidente del Condominio .- d) El Administrador General ; y e) El Secretario-Abogado del Condominio.-

Art. 65 .- La Asamblea General de Copropietarios , es la máxima autoridad gubernativa y normativa del CCI .- Sus resoluciones son definitivas y causan estado

La Asamblea General de Copropietarios se integra con todos los copropietarios de locales integrantes del CCI , sus representantes o mandatarios , reunidos en sesión con el quórum y más condiciones que en este reglamento se establecen.

Art. 66 . La Presidencia de la Asamblea General la ejercerá el Presidente del Condominio - En caso de falta de éste , en la misma Asamblea General se designará , por simple mayoría de los concurrentes , a uno de los copropietarios para que la presida. -

El Secretario de la Asamblea será el Secretario -Abogado del Condominio- En caso de falta de éste se designará , un Secretario Ad- Hoc , de entre o fuera de los copropietarios asistentes a la Asamblea General .-

Art. 67. La Asamblea General de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias que se reunirán en el día , hora y lugar de la ciudad de Quito , que se indiquen en la convocatoria .-

En las reuniones de la Asamblea General solo podrán tratarse y resolverse los asuntos constantes en la convocatoria. - En la convocatoria no podrá preverse el tratamiento de : "Asuntos Varios "

Art 68 .- Las sesiones ordinarias tendrán lugar una vez al año, dentro del primer trimestre , para : a) Conocer y resolver lo que corresponda sobre el informe del Presidente del Condominio referente a su gestión anual .- b) Conocer y resolver lo que corresponda sobre el plan de acciones a emprender para asegurar una eficiente gestión administrativa y el buen funcionamiento del CCI .- c) Designar al Presidente del Condominio y a

los miembros del Directorio del CCI .-d) Conocer y resolver lo que corresponda sobre reformas al presente reglamento, según el proyecto que para el efecto presentará el Directorio del CCI .- e) Determinar las expensas ordinarias o extraordinarias para la administración, conservación, mantenimiento, reparación, mejoramiento, modernización, embellecimiento de las áreas comunales o de uso común del CCI; así como resolver sobre la imposición de contribuciones y cuotas para financiar el Fondo de Mercadeo y el Fondo de Publicidad del CCI .- y f) Dictar los presupuestos de ingresos y egresos que fueren propuestos por el Directorio del CCI .

Las sesiones extraordinarias se reunirán cuando fueren convocadas y solo se podrá tratar en ellas los asuntos que consten en la convocatoria.-

Art. 69 .- Las convocatorias para las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Asamblea General de Copropietarios, las hará el Presidente del Condominio, por iniciativa propia, o a petición del Directorio del CCI, o de copropietarios que representen por lo menos el 25% de la totalidad de las alicuotas del condominio.-

Si el Presidente no hiciere la convocatoria en el plazo de treinta días de pedida por el Directorio o por los copropietarios, deberá hacerla el Directorio.- Así mismo el Directorio hará la convocatoria a la Asamblea General de Copropietarios, para tratar los asuntos señalados en el artículo 68 de este reglamento, cuando el Presidente del CCI no la hubiere hecho dentro de los tres primeros meses del año.

Art 70.- Las convocatorias se efectuarán - ya se trate de primera o de segunda convocatoria - con por lo menos ocho días de anticipación, mediante comunicación escrita que se entregará a cada copropietario en el bien inmueble que le pertenezca en el CCI; debiendo hacerse firmar, por la persona que la reciba, en una copia de la misma .- Si ésta no quisiere hacerlo, suscribirán por ella dos testigos presenciales quienes acreditarán el hecho de haberse entregado la convocatoria y de haberse negado, quien la recibió, a suscribir en la copia de la misma.

Art. 71 .- Para que la Asamblea General de Copropietarios se instale y pueda sesionar en primera convocatoria, se requiere la concurrencia de copropietarios o sus delegados debidamente acreditados, que representen por lo menos el 51 % de la totalidad de las alicuotas del condominio. -



De no existir quorum en una primera convocatoria, se efectuará una segunda convocatoria, sin cambiar el objeto de la primera.-



En segunda convocatoria la Asamblea General de copropietarios podrá realizarse cualquiera sea el número y porcentaje de alicuotas de los asistentes.-

La segunda convocatoria deberá hacerse dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que debía haberse reunido la Asamblea General en su primera convocatoria.-

Art. 72 - Los copropietarios pueden participar en las Asambleas de Copropietarios, por sí o por medio de delegados - La delegación se acreditará para cada sesión mediante carta dirigida al Presidente del Condominio, salvo cuando se trate de un poder notarial general, caso en que actuará el apoderado en todas las Asambleas Generales de Copropietarios.

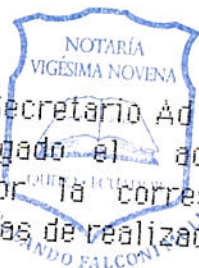
Ninguna persona, ni aún los usufructuarios, cesionarios o arrendatarios de un copropietario, tendrá derecho de asistir a una Asamblea General de Copropietarios, si no se acredita poder o delegación del copropietario en los términos indicados en este artículo.

Art. 73.- Las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios se tomarán por mayoría de votos que representen por los menos el 51% de los concurrentes a la sesión, salvo cuando en la Ley de Propiedad Horizontal o en otras disposiciones del presente reglamento se requiera o fije un porcentaje mayor.

Cada copropietario tiene derecho a votar en la Asamblea General de Copropietarios en proporción a las alicuotas que le pertenezcan.

Art. 74.- Las actas de las Asambleas Generales de Copropietarios serán aprobadas en la misma sesión y serán certificadas con las firmas del Presidente y del Secretario que hubieren actuado en la respectiva sesión

Art. 75 - El Secretario -Abogado del Condominio llevará las actas de las sesiones de las Asambleas Generales de Copropietarios, en una carpeta de hojas móviles escritas a máquina, en el anverso y reverso, que deberán ser foliadas con numeración continua y sucesiva.-

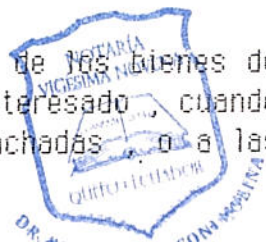


La persona que hubiere actuado como Secretario Ad-Hoc en una sesión deberá entregar al Secretario -Abogado- el acta de dicha sesión debidamente firmada y aprobada por la correspondiente Asamblea General, en el plazo máximo de ocho días de realizada la sesión.

Art. 76 - Las resoluciones de la Asamblea General de Copropietarios serán obligatorias para todos los copropietarios y para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre un bien inmueble o local integrante del CCI.-

Art. 77 - Son deberes y atribuciones privativas de la Asamblea General de Copropietarios:

- a) Elegir al Presidente del Condominio y remover de sus cargos al Presidente o al Administrador General, por reiterado incumplimiento de sus obligaciones.
- b) Examinar y resolver lo que corresponda sobre el informe anual que presente el Presidente del Condominio, en el cual deberá hacerse expresa mención del estado financiero del condominio al cierre del ejercicio inmediato anterior; así como aprobar o rechazar las cuentas y balances que presente el Administrador General.
- c) Interpretar con fuerza obligatoria las normas del presente reglamento.-
- d) Discutir y resolver lo que corresponda sobre la reforma del presente reglamento según la propuesta que para el efecto presente el Directorio del CCI.-
- e) Establecer, previa propuesta del Directorio del CCI, las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, mantenimiento, conservación, reparación, mejora, modernización o embellecimiento de las áreas comunes del CCI; así como establecer las contribuciones o cuotas para financiar el Fondo de Mercadeo y el Fondo de Publicidad del CCI.-
- f) Dictar los presupuestos de ingresos y egresos del condominio, en base de proforma que presente el Directorio del CCI, considerando las expensas establecidas y las necesidades de la administración; y del mantenimiento, conservación, reparación, mejora, modernización, o embellecimiento; así como dictar los presupuestos de los Fondos de Mercadeo y de Publicidad.



g) Autorizar obras nuevas, inclusive al interior de los bienes de propiedad individual, a petición del copropietario interesado, cuando impliquen modificaciones a la estructura, a las fachadas, o a las instalaciones del condominio.

h) Autorizar el cambio de uso de un bien de propiedad individual, o el cambio de uso de las áreas y espacios comunes del CCI; así como autorizar la subdivisión o fraccionamiento de un bien de propiedad individual, para el caso de transferencia a un tercero.

i) Determinar, previa propuesta del Directorio del CCI, las obras de mejoramiento, modernización, ornato, decoración, iluminación y embellecimiento de los locales de propiedad individual; y de sus elementos, muebles y componentes, que serán obligatoriamente efectuadas por los copropietarios del CCI, según lo dispuesto por el artículo 55 del presente reglamento.

j) Autorizar la contratación del seguro a que se refiere el art 19 de este reglamento y el destino de las indemnizaciones en caso de siniestro conforme lo dispuesto por el artículo 20 del mismo.-

K) Resolver las solicitudes y peticiones que hicieren los copropietarios, previamente calificadas por el Directorio del CCI, o las que no fueren despachadas por éste.

l) Las demás establecidas en el presente reglamento.

CAPITULO VIII DEL DIRECTORIO DEL CCI.

Art. 78.- El Directorio del CCI, es el órgano superior de Administración del Centro Comercial.- Se integra, para períodos de tres años, por cinco miembros principales designados por la Asamblea General de Copropietarios, y por cinco miembros suplentes, designados cada uno por cada miembro principal.-

Art. 79.- De los cinco miembros principales, dos representarán a la compañía Centros Comerciales del Ecuador C.A., por ser la promotora y fundadora del Centro Comercial Iñaquito, y serán designados a propuesta de ésta compañía.- Los otros tres miembros principales serán designados libremente, pero se procurará que uno de ellos represente a las minorías, en caso de haberlas, en la Asamblea General de Copropietarios.-



Art. 80. - El Directorio del CCI será presidido por el Presidente del Condominio , quien solo tendrá derecho a voto dirimente en caso de empate en una votación . - Las sesiones del Directorio del CCI se realizarán en el lugar , día , hora , y para los asuntos que se indiquen en la convocatoria , que la hará el Presidente del Condominio , con ocho días de anticipación , por lo menos , por iniciativa propia o por pedido de dos o más directores .

Art. 81 .- Actuará como Secretario del Directorio del CCI , el Secretario-Abogado del Condominio , quien llevará el libro de actas, en la forma prevista por el Art. 75 de este reglamento. - A falta del secretario titular se designará Secretario Ad -Hoc a cualquiera de los Directores asistentes.

El Secretario titular del Directorio tendrá derecho a voz , pero no a voto.

Art. 82 .- Corresponde al Directorio del CCI , los siguientes deberes y atribuciones :

- a) Designar y remover al Administrador General del CCI.
- b) Designar al Secretario Abogado del Condominio.
- c) Proponer reformas o dar dictamen favorable , ante la Asamblea General de Copropietarios para que se reforme el presente reglamento.
- d) Proponer a la Asamblea General de Copropietarios la imposición y monto de contribuciones para los Fondos de Mercadeo y de Publicidad ; y los respectivos presupuestos de ingresos y egresos de estos fondos.
- e) Proponer a la Asamblea General de Copropietarios del CCI , el monto de las expensas ordinarias o extraordinarias de administración , mantenimiento, conservación , reparación , mejora, modernización , o embellecimiento del CCI ; o de cualquier sector del mismo.-
- f) Ordenar cada vez que se estime conveniente la fiscalización de las cuentas y caja de la administración .
- g) Someter a la Asamblea General de Copropietarios del CCI , los presupuestos de ingresos y egresos para la administración , mantenimiento, conservación , reparación , mejora , modernización o embellecimiento del CCI ; así como los presupuestos de los Fondos de Mercadeo y de Publicidad.



h) Recomendar a la Asamblea General de Copropietarios del CCI las obras de mejoramiento, modernización, decoración y embellecimiento, que obligatoriamente deban ejecutar los copropietarios en los inmuebles de su propiedad individual.

i) Evaluar y determinar, conforme lo dispuesto por el art. 48 del presente reglamento, el monto de los daños y perjuicios causados por un copropietario que infringere las prohibiciones establecidas.-

j) Supervisar la administración del CCI y dar instrucciones al Administrador General para el mejor desempeño de sus funciones; o para el buen funcionamiento del CCI.

k) Pedir al Administrador General la rendición de cuentas; y tomar las decisiones que correspondan para asegurar la correcta utilización de los fondos aportados por los copropietarios, y en general de los que ingresen por cualquier concepto en favor del condominio..

l) Administrar y manejar directamente los Fondos de Mercadeo y de Publicidad del CCI; y responder ante la Asamblea General de Copropietarios, por la correcta utilización de estos fondos.-

ll) Seleccionar y recomendar a la Asamblea General de Copropietarios, la compañía con la que se contrate el seguro previsto por el Art. 19 del presente reglamento; así como los términos y condiciones de la contratación.

m) Las demás previstas en este reglamento.

CAPITULO IX

DEL PRESIDENTE DEL CONDOMINIO

Art. 83 - El Presidente del Condominio será elegido por la Asamblea General de Copropietarios para el período de dos años, pero podrá ser reelegido.-

Para ser Presidente es necesario tener la calidad de copropietario del CCI; o de representante legal de una compañía que tenga la calidad de copropietaria.



Art. 84 -Son deberes y atribuciones del Presidente del Condominio :

- a) Ejercer la representación legal , judicial y extrajudicial del Centro Comercial Ñaquito - CCI.- Para probar su personería el nombramiento que se le expida deberá protocolizarse ante un Notario Público de Quito.
- b) Convocar a las Asambleas Generales de Copropietarios , o al Directorio del CCI ; y presidir sus correspondientes sesiones .-
- c) Presentar a la Asamblea General de Copropietarios el informe anual a que se refiere el literal b) del art. 77 de éste reglamento.
- d) Suscribir las actas de las sesiones que presida y cuidar que se las suscriba y archive por quien corresponda , en el plazo máximo de ocho días de realizada la sesión.
- e) Sin perjuicio de la función asignada al Directorio , supervisar la administración del CCI ; y dar instrucciones al Administrador General , o revocarlas , o reformarlas , cuando lo crea conveniente , sobre cuestiones inherentes a las labores de dicho Administrador .-
- f) Autorizar por escrito al Administrador General del CCI . para efectuar por un mismo concepto , egresos superiores a cinco salarios mínimos vitales generales .-
- g) Autorizar por escrito al Administrador General , para la celebración de cada contrato que requiera para el cumplimiento de sus funciones , cualquiera sea su naturaleza , cuando la cuantía del cada contrato sea superior a cinco salarios mínimos vitales generales. Los contratos de mayor cuantía a la indicada deberá ser necesariamente suscritos por el Presidente del Condominio , en su calidad de representante legal del mismo.
- h) Contratar directamente o autorizar por escrito al Administrador General , la celebración de contratos laborales con el personal de trabajadores que se requiera .-
- i) Presentar o contestar demandas en defensa de los intereses del condominio ; y cobrar judicialmente las expensas , contribuciones , obligaciones o indemnizaciones que adeuden los copropietarios .
- j) Demandar ante un Juez de lo Civil de Quito , la imposición y cobro de multas previstas en el presente reglamento.-



k) Cuidar que el Administrador General lleve un libro de registro de copropietarios y usuarios del condominio, con indicación de sus correspondientes alícuotas y más datos pertinentes.-

l) Suscribir conjuntamente con el Secretario Abogado, la correspondencia de las Asambleas Generales de Copropietarios y del Directorio del CCI.

II) Los demás deberes y atribuciones que como representante legal del condominio o comunidad de bienes, le establece la Ley, o las demás obligaciones y atribuciones establecidas por este reglamento.

CAPITULO X

DEL ADMINISTRADOR GENERAL DEL CCI

Art. 85 .- EL Administrador General del CCI será designado por el Directorio del CCI, para períodos bianuales, sin perjuicio de que pueda ser reelegido indefinidamente; debiendo sus relaciones con el condominio regirse por las normas del Código Civil aplicables al mandato.-

Para ser Administrador General no se requiere ser copropietario del condominio.-

Art. 86 .- En caso de falta temporal del Administrador General, el Presidente del Condominio nombrará un sustituto, hasta que se reintegre el titular.

Si la falta fuere definitiva, el Directorio del CCI designará un nuevo Administrador General, por el lapso que falte para completar el periodo de su antecesor.

Art. 87 - Al Administrador General del CCI, le corresponde:

a) Administrar las áreas y los bienes comunales o de uso público del CCI; y cuidar de su buena conservación, ordenando las obras de mantenimiento y reparación que fueren necesarias;

b) Someter a conocimiento del Presidente del Condominio con la periodicidad convenida con él, y cuando éste o el Directorio del CCI lo soliciten expresamente, las cuentas, balances, proyectos de Presupuestos, estados de situación e informes sobre sus actividades administrativas;



- c) Recaudar, las expensas, cuotas, contribuciones, multas, indemnizaciones y en general obligaciones que deban pagar los copropietarios; y en caso de mora, cobrarlas con los recargos del caso.
- d) Ordenar las reparaciones causadas por culpa de copropietarios o por terceros y cobrar al responsable el valor de tales daños, con los recargos del caso.
- e) Informar al Presidente del Condominio sobre los copropietarios o en general personas que incumplan sus obligaciones para con el CCI, a fin de que el Presidente las exija judicialmente.
- f) Celebrar los contratos necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunales, o de uso común, o de uso público, hasta la cuantía de cinco salarios mínimos vitales, por cada contrato. - Para la celebración de contratos de cuantía mayor deberá obtener la previa autorización del Presidente del Condominio.
- g) Celebrar los contratos de trabajo con el personal que se requiera, previa autorización del Presidente del Condominio; y cumplir fiel y oportunamente con las obligaciones patronales correspondientes.
- h) - Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias del condominio, abrir y manejar cuentas corrientes bancarias con las limitaciones establecidas en el presente reglamento; manejar el fondo rotativo para gastos menores, en la cuantía y condiciones que le establezca el Presidente del Condominio; y, en general, conducir la gestión económica con celo y eficiencia;
- i) - Llevar correcta contabilidad de ingresos y egresos.
- j) - Cumplir y hacer cumplir por los copropietarios, usuarios, arrendatarios, clientes y en general por las personas vinculadas directa o indirectamente al CCI, las normas del presente reglamento; así como las resoluciones, instrucciones y órdenes emanadas de la Asamblea General de Copropietarios, del Directorio del CCI, o del Presidente del Condominio.
- k) - Ejercer los demás derechos y cumplir las demás obligaciones que le correspondan por Ley o por lo dispuesto en el presente reglamento.

CAPITULO XI

DEL SECRETARIO- ABOGADO DEL CONDOMINIO



Art. 88 .- El Secretario - Abogado del Condominio , deberá ser un profesional en libre ejercicio , designado por el Directorio del CCI , bajo relación civil no laboral , para un período de dos años sin perjuicio de que pueda ser reelegido indefinidamente .

Art. 89 .- Corresponde al Secretario Abogado del Condominio :

- a) Actuar como secretario en las sesiones de la Asamblea General de Copropietarios y del Directorio del CCI , y llevar las actas y expedientes de las sesiones de dichos órganos.
- b) Dar asesoría legal al Presidente del Condominio , o al Directorio del CCI , cuando se le solicite ; y emitir opiniones legales en el curso de las Asambleas Generales de Copropietarios, o en las sesiones del Directorio.
- c) Dar su patrocinio legal al condominio , especialmente en las acciones judiciales en que éste sea parte.
- d) Suscribir juntamente con el Presidente del Condominio , la correspondencia de la Asamblea Generales y del Directorio del CCI ; y llevar los correspondientes archivos .
- e) Las demás funciones y deberes establecidos en el presente reglamento.

CAPITULO XII

TERMINACION DE LA COPROPIEDAD

Art. 90 .- La copropiedad terminará :

- a) Por la reunión de las alicuotas de todos los copropietarios en una sola persona.
- b) Por la destrucción total del condominio .
- c).- Por la partición y adjudicación a cada copropietario del haber común, en proporción a sus alicuotas.



Art. 91 - El derecho de cada uno de los copropietarios en el haber común será el mismo que el que tienen los socios en el haber social.

CAPITULO XIII

NORMAS ESPECIALES APLICABLES AL LOCAL NUMERO C 130 DEL CCI

Art. 92.- El Centro Comercial Iñaquito -CCI- y sus copropietarios deberán respetar la servidumbre perpetua y no exclusiva, concedida y establecida por la compañía Centros Comerciales del Ecuador C.A., a favor de la compañía Arcgold del Ecuador C.A. y de sus cesionarios o sucesores, para el estacionamiento de vehículos y para el ingreso y egreso de vehículos y peatones, desde y hasta el local C 130 del CCI (antes denominado "Parcela Uno", servidumbre accesoria a dicho local (antes "Parcela Uno"), por encima, sobre y a lo largo de las áreas y espacios de estacionamiento, entradas y vías de acceso, aceras y pasadizos, salidas y entradas y demás áreas comunes, según lo que conste indicado en la escritura constitutiva de dicha servidumbre -

Art. 93.- El CCI estará obligado a mantener como áreas destinadas al estacionamiento de vehículos, vías de entrada y salida de automóviles, las que consten descritas en la escritura a que se refiere el artículo anterior, o sus anexos.

Art. 94.- El CCI y sus copropietarios deberán respetar la servidumbre perpetua y no exclusiva, concedida y establecida por la compañía Centros Comerciales del Ecuador C.A., a favor de la compañía Arcgold del Ecuador C.A. y de sus cesionarios o sucesores, servidumbre accesoria al local C 130 del CCI (local antes denominado "Parcela Uno") con el propósito de que el propietario de dicho Local C 130, sus sucesores o cesionarios, puedan instalar, operar, mantener, reparar, reemplazar y renovar cualesquiera y todas las líneas para servicios públicos e instalaciones conexas, por encima, sobre, a lo largo, por debajo, en y a través de las áreas del CCI destinadas a estacionamientos de uso público y vías de ingreso, contiguas al local C 130 del CCI; sin importar en donde se encuentren situadas dichas líneas para servicios públicos.



Art. 95 - No se colocarán árboles ni edificaciones permanentes u otras estructuras, en las áreas constituidas como de servidumbres en beneficio del local C 130, sin la aprobación previa y escrita del propietario de dicho local C 130 del CCI, sus sucesores o concesionarios.

No se permitirá que se invadan o afecten las servidumbres de paso a que se refieren los artículos precedentes; y no se efectuará ningún cambio en la elevación del nivel ni excavación alguna, sin la aprobación previa y escrita del propietario de dicho local C 130 del CCI, sus sucesores o concesionarios.

Art. 96.- El propietario del local C 130 del CCI, sus sucesores y concesionarios, tendrán el derecho para usar, junto con sus servidumbres, los servicios públicos e instalaciones conexas; debiendo el CCI mantener las líneas para servicios públicos e instalaciones conexas situadas en las áreas del CCI destinadas a estacionamientos de uso público y vías de ingreso, contiguas al local C 130 del CCI, en buenas condiciones de funcionamiento.

Art. 97 - Así mismo CCI deberá mantener para uso del propietario del local C 130, sus sucesores y concesionarios, dos líneas telefónicas de las que pertenezcan al CCI; pero las planillas por el servicio telefónico deberán ser pagadas por el propietario del local C 130.

Art. 98 - El CCI y sus copropietarios deberán respetar la servidumbre y licencia perpetuas y no exclusivas accesorias a la antes denominada "Parcela Uno" (actual local C 130), para conectarse y poder utilizar las líneas de alcantarillado y desagüe e instalaciones conexas situadas en las áreas del CCI destinadas a estacionamientos de uso público y vías de ingreso, contiguas al local C 130, con el objeto de drenar toda la escorrentía de aguas superficiales provenientes de dicho local, y sus mejoras. En vez de conectarse dentro de las líneas de desagüe antes mencionadas el propietario del Local C 130, sus sucesores o concesionarios, a su opción, podrá hacer que drene en forma superficial la escorrentía de aguas superficiales hacia las áreas del CCI contiguas al local C 130.

Art.- 99- El CCI deberá mantener en buenas condiciones de funcionamiento, y hacer que se mantengan y se reparen las áreas de estacionamiento, vías de ingresos y otras áreas comunes que integran el CCI - Esta obligación incluirá, sin limitar su generalidad, lo siguiente:- a) Mantener las superficies a niveles que puedan ser utilizados y disfrutados como áreas comunes contiguas y homogéneas, y mantener las superficies en condiciones niveladas, lisas y cubiertas en forma pareja

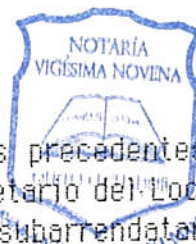
con el tipo de material de revestimiento originalmente instalado o de similar calidad, uso y durabilidad; - b) Remover todos los papeles, desperdicios, basura, desecho y barrer perfectamente las áreas hasta el grado que sea razonablemente necesario a fin de mantener las áreas en condiciones nítidas, limpias y ordenadas; - c) Colocar y mantener en buen estado de funcionamiento y reemplazar todas las señales direccionales adecuadas y necesarias, marcas y líneas pintadas, y operar, mantener en buen funcionamiento y reemplazar, cuando fuere necesario, las instalaciones para iluminación artificial que razonablemente se requieran; - d) Mantener las paredes perimetrales y paredes de retención en buenas condiciones y con adecuadas reparaciones; y - e) Mantener todas las áreas de jardines, realizando todos los reemplazos de arbustos y demás cosas que sean necesarias y en todo momento mantener las áreas adecuadamente deshierbadas, abonadas y regadas.-

Art. 100.- El CCI deberá hacer que las luces situadas dentro de los cien pies circundantes al Local C 130 del CCI, estarán iluminadas, por lo menos, durante las horas de la noche en las que esté abierto al público el referido local, cuyos propietario, sucesor o concesionario, tendrá el derecho de aprobar el tipo de luminarias, que serán las usuales para este tipo de iluminación, y cualquier cambio o alteración de la iluminación del CCI dentro de los cien pies circundantes al Local C 130 del CCI.

Art. 101.- El CCI deberá suministrar energía eléctrica durante el período de construcción del local C 130 y hasta que éste cuente con la apropiada conexión con la red de servicio eléctrico, directamente o por intermedio de la acometida del CCI.- Si por acciones u omisiones del CCI se ocasionare una interrupción del servicio eléctrico temporal, el condominio pagará por el uso de un generador adecuado para satisfacer los requerimientos de energía eléctrica que requiera el local C 130

Art. 102.- El propietario del local C 130 tendrá derecho para colocar en el local y en las áreas contiguas destinadas a estacionamientos de uso público y vías de ingreso, los letreros, anuncios, marcas y nombres comerciales de McDonald's o de sus subsidiarias o filiales.-

Art. 103.- El propietario del local C 130 contribuirá a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de la áreas comunes de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en el presente Reglamento, pero estará exento de contribuir al mantenimiento, reparación y otros gastos de ascensores y bienes comunes que correspondan a edificios e instalaciones del Centro Comercial Iñaquito, considerándose que el local se encuentra en la planta baja y fuera del área construida del CCI.-



Art. 104 - Los derechos establecidos en los artículos precedentes se extenderán, redundarán y serán para beneficio del propietario del Local C 130, sus sucesores, concesionarios, arrendatarios, subarrendatarios, acreedores hipotecarios en posesión, clientes y sus invitados comerciales.-

Art. 105 - El propietario del Local C 130, sus sucesores o concesionarios, podrán edificar exclusivamente una planta adicional sobre la losa de cubierta de dicho local, destinada a restaurante; y así mismo tendrán derecho para construir en el subsuelo que corresponda a la superficie del bien de propiedad individual, las bodegas, cisternas y otros servicios que requiera; todo esto según lo estipulado en la declaratoria de propiedad horizontal, estipulación que a todos los efectos legales se considerará como la autorización de todos los copropietarios del Centro Comercial Ñaquito CCI, para que se hagan dichas obras -

Art. 106 - El terreno de propiedad individual sobre el cual se construya el local C 130 y su ampliación, estará limitado al uso establecido en dicha declaratoria, esto es el de espacios abiertos para jardines, áreas verdes y espacios para juegos.-

Art. 107 - Los derechos concedidos al propietario del local C 130 del CCI, sus concesionarios o sucesores, se entenderán sujetos a la obligación de obtener los permisos municipales que fueren necesarios; y al cumplimiento de las normas legales, normas técnicas y Ordenanzas aplicables.

CAPITULO XIV

NORMAS ESPECIALES APLICABLES AL LOCAL C 140

Art. 108 - El local C 140 del CCI será administrado en forma independiente, debiendo entenderse dicho local y el área de terreno contigua, como un ciento por ciento independiente del resto de las construcciones, áreas de estacionamiento y áreas comunales del CCI.

Art. 109 - Por lo mismo el propietario del local C- 140 del CCI no estará sujeto al pago de expensas para la administración, conservación, reparación y embellecimiento de las áreas comunes del CCI; pero el propietario de este local deberá cumplir las disposiciones, resoluciones y obligaciones para el mejoramiento, modernización, embellecimiento, ornato, iluminación y decoración del local de su propiedad individual, de sus muebles y más elementos existentes en su interior, y del terreno contiguo.



Art. 110.- El local C 140 del CCI, no estará sujeto a horarios de atención al público, ni al pago de cuotas para el Fondo de Mercadeo o para el Fondo de Publicidad; ni estará obligado a respetar las reglas establecidas en el presente reglamento sobre publicidad y promociones, a que se refieren los artículos 58 al 63 del presente reglamento.

Art. 111.- Las demás normas del presente reglamento serán aplicadas al local C 140 , a su propietario , arrendatario , o concesionario , sin excepciones ; así como , sin excepciones , las normas de la Ley de Propiedad Horizontal , especialmente la referente a la prohibición de construir obras que modifiquen la estructura existente, ni hacer aumento de edificación en ningún sentido , ni modificaciones en la fachada , salvo cuando se obtenga el consentimiento unánime de los copropietarios , conforme manda dicha Ley .

Art. 112.- El Local C 140 del CCI y el área contigua de terreno que constituye parte de esa propiedad individual, estarán limitados al uso de restaurante (la parte construida) y el terreno contiguo a espacios abiertos para jardines , áreas verdes y espacios para juegos.- Estos usos podrán ser modificados por la Asamblea General de Copropietarios.

Art. 113.- Cualquier afectación a la superficie construida o no construida del Local C 140 del CCI , que impusiere el Municipio de Quito para ampliación de vías o por cualquier otra causa , serán asumidas exclusivamente por el propietario de dicho local C 140 , sus concesionarios o sucesores en el derecho.

Figure 6

SANCIONES POR INFRINGIMIENTO O INCUMPLIMIENTO

Art. 114 .- El copropietario, arrendatario, concesionario, o usuario, que perpetrara cualesquiera de los actos prohibidos por el artículo 30 del presente reglamento; o que incumpla cualesquiera de las obligaciones que se mencionan en éste Capítulo, deberá pagar al CCI, las cantidades que se establecen en los artículos siguientes, en concepto de multa por el infringimiento o incumplimiento, y según sea la gravedad de la falta.-

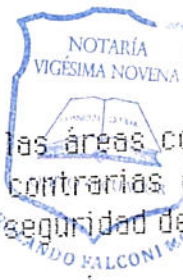


Art. 115.- La cantidad equivalente a dos salarios mínimos vitales en los siguientes casos :

- a) Por no permitir al Administrador General del CCI la inspección a que se refiere el literal c) del artículo 29 de este reglamento.
- b) Por realizar sin autorización del Administrador General del CCI, los trabajos a que se refiere el literal g) del art. 29 de éste reglamento.
- c) Por no acatar las instrucciones sobre los días de atención al público o los horarios de apertura y cierre de los locales comerciales del CCI.
- d) Por no acatar las instrucciones o resoluciones sobre decoración, publicidad, promociones, mantenimiento, o reparaciones, que haga o deba hacer un copropietario o usuario en el local de su propiedad individual.
- e) Por abusar de los bienes comunes en cualesquiera de los modos o formas indicados en el literal b) del artículo 30 del presente reglamento.
- f) Por instalar máquinas que produzcan los efectos señalados en el literal d) del artículo 30 del presente reglamento.
- g) Por almacenar o comercializar las sustancias indicadas en el literal e) del artículo 30 del presente reglamento.
- h) Por infringir lo dispuesto en los literal f) - g) - h) - i) - j) y k) del artículo 30 del presente reglamento. ; e
- i) Por tolerar o provocar algazaras en el CCI, o en un local de propiedad individual integrante del CCI.

Art. 116.- La cantidad equivalente a cinco salarios mínimos vitales, en los siguientes casos :

- a) Por destinar un local de propiedad individual, sin autorización previa de la Asamblea de Copropietarios, a un uso, actividad o giro distinto al establecido en la escritura de adquisición del local ; sin perjuicio de la clausura o cierre del local ; y sin perjuicio del pago de las indemnizaciones por los daños que se causen.



b) Por usar un local de propiedad individual, o las áreas comunales del CCI, en actividades ilícitas o inmorales, o contrarias a las buenas costumbres, a la higiene, a la tranquilidad o a la seguridad del CCI.

c) Por modificar, alterar, dañar, destruir, o construir en, los bienes y áreas comunales o de uso común o público; o por causar daños a las instalaciones o estructura del condominio.-

d) Por construir, o realizar ampliaciones o efectuar modificaciones, sin autorización de la Asamblea General de Copropietarios, en un local de propiedad individual; sin perjuicio del derrocamiento de lo que se haya construido; y sin perjuicio del pago de las indemnizaciones por los daños que se causaren.

e) Por transferir un inmueble de propiedad individual sin observar lo indicado en el literal e) del artículo 29 de este reglamento; o por subdividirlo o fraccionarlo sin autorización de la Asamblea General de Copropietarios, con el fin de transferirlo, o arrendarlo, o concesionarlo; o por no referir en la escritura de transferencia,

concesión, arrendamiento, gravamen, o contratos similares, las limitaciones de uso, destino, actividad y giro establecidas para el local objeto de negociación; todo lo indicado sin perjuicio de la nulidad del contrato y del instrumento que lo contenga; y

f) Por impedir las obras de reparación o mantenimiento que deban hacerse por la Administración, en un local de propiedad individual, ante la renuncia del propietario a ejecutarlas; sin perjuicio de la clausura o cierre del local.-

Art. 117.- En caso de reincidencia o de que se mantenga el infringimiento o incumplimiento después de habersele aplicado por primera vez la multa, se pagará - a favor del condominio - el duplo de la primera multa

Art. 118.- De reincidir por tercera vez en una misma infracción o incumplimiento de una misma obligación; o en el caso de mantenerse en el incumplimiento o infringimiento después del pago del duplo de la multa, se pagará el triple de la multa inmediata anterior.

Art. 119 Las multas serán establecidas por el Directorio del CCI y cobradas mediante gestión extrajudicial por el Administrador General; o por el Presidente del Condominio, mediante acción judicial ante uno de los Jueces de lo Civil de Pichincha.



Art. 120 En dicha acción judicial se demandará al Juez, tanto la imposición de la multa que corresponda, como el pago de los perjuicios que el incumplimiento o la infracción causen al condominio, y la clausura de un local o el derrocamiento de las obras que se hubiesen hecho, cuando a más de la multa ello estuviere establecido en el presente reglamento.

Art. 121.- La imposición y/o cobro de las multas no eliminará ni limitará el derecho del condominio para reclamar la indemnización judicial o extrajudicialmente, por los daños y perjuicios que al prestigio y buen funcionamiento del condominio cause el infringimiento de una norma o prohibición, o el incumplimiento de una obligación establecidas en el presente reglamento.

CAPITULO XVI

DISPOSICIONES GENERALES Y NORMAS PARA LA REFORMA DEL PRESENTE REGLAMENTO. -

Art 122.- Cuando en el presente reglamento se hace referencia a local o locales del CCI, se entenderá, dichos términos referidos en general a cualquier bien de propiedad individual integrante del CCI, ya sea local comercial, oficina, estacionamiento, bodega, u otro bien inmueble.

Art 123.- Cuando en el presente reglamento se hace referencia a copropietario, concesionario, arrendatario y en general usuario de un bien de propiedad individual integrante del CCI, se aplicarán esos términos, a la persona natural titular del derecho, o al representante legal de la persona jurídica cuando ésta sea la titular de un derecho, o a los mandatarios o apoderados legalmente designados por la persona natural o por la persona jurídica.

Art 124.- Los propietarios individuales de estacionamientos integrantes del CCI podrán destinarlos al uso público. - Cuando dicho uso sea gratuito tendrán derecho para que, recíprocamente, se les exonere del pago de expensas ordinarias o extraordinarias y de cuotas o contribuciones para los Fondos de Mercadeo y Publicidad, pero solo respecto de los estacionamientos destinados al uso público gratuito.

Quando dicho uso público sea remunerado, su propietario deberá entregar al CCI el 50% de la utilidad neta mensual que perciba; pero recíprocamente quedará exonerado del pago de expensas ordinarias o extraordinarias y de cuotas o contribuciones para los Fondos de Mercadeo y

Publicidad , pero solo respecto de los estacionamientos destinados al uso público.



Art 125 .- Los estacionamientos que constituyen bienes o áreas comunales, serán obligatoriamente destinados al uso público , gratuito o remunerado .- Las utilidades que se perciban por el uso público remunerado ingresarán en su totalidad como fondos del condominio.

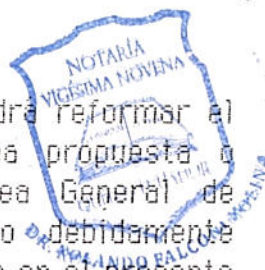
Art 126.- Cuando los estacionamientos de propiedad individual se destinen al uso privado , el propietario pagará las expensas ordinarias y extraordinarias y las cuotas o contribuciones que se establecieren para los Fondos de Mercadeo y Publicidad , pero tanto las expensas como las contribuciones se calcularán independientemente de las expensas y cuotas de los locales comerciales , debiendo para establecer la cuantía de unas y otras considerarse los factores indicados en el inciso tercero del artículo 7 del presente reglamento.

Art 127 - Los propietarios de áreas de dominio privado destinadas al uso completo como oficinas , pagarán el 75% de lo que les correspondiere según sus alicuotas de copropiedad , en concepto de expensas ordinarias o extraordinarias y de cuotas o contribuciones para los Fondos de Mercadeo y Publicidad , pero solo respecto de las áreas destinadas en forma total al uso como oficinas.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la Asamblea General de Copropietarios determine para el pago de expensas y contribuciones por las oficinas , rebajas de la cuantía en consideración a los factores la aplicación de factores indicados en el inciso tercero del artículo 7 del presente reglamento.

Art 128 .- Cuando por cualquier causa una norma o disposición del presente reglamento fuere nula , dicha nulidad no afectará a otras disposiciones o al reglamento en si mismo considerado , que se tendrán por validas y se aplicaran obligatoriamente.

Art.129 - Respecto a todo lo no previsto en este reglamento de copropiedad , se estará hasta cuando la Asamblea de Copropietarios norme en forma expresa cualquier asunto , a lo que mandan la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, en este orden.



Art. 130 .- La Asamblea General de Copropietarios podrá reformar el presente reglamento , siempre que la reforma sea propuesta o recomendada por el Directorio del CCI a la Asamblea General de Copropietarios ; que la Asamblea General haya sido debidamente convocada ; que se haya reunido con el quórum establecido en el presente reglamento ; y que la resolución reformativa se adopte con el voto conforme de por lo menos las dos terceras partes de la totalidad de las alícuotas pertenecientes a todos los copropietarios del CCI .-

Art 131 - Las autorizaciones que se den a Centros Comerciales del Ecuador C.A. y al propietario del local C130 del CCI , en la Declaratoria de Propiedad Horizontal , no podrán dejarse sin efecto y por no tanto no podrán reformarse los artículos 33 y 34 del presente reglamento ; salvo cuando la revocatoria de las autorizaciones y la reforma de los referidos artículos 33 y 34 de este reglamento , se hagan con el voto conforme del ciento por ciento de copropietarios del CCI ; y siempre que además y simultáneamente se otorgue por todos y cada uno de los copropietarios del CCI una escritura pública por la cual se modifique la Declaratoria de Propiedad Horizontal, suprimiendo o reformando la cláusula en la cual se conceda dichas autorizaciones .-

Art 132 - Las reformas que se hagan al presente reglamento , se elevarán a escritura pública y regirán desde la fecha de inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad de Quito.

Artículo Final.- El presente reglamento regirá desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad de Quito, de la escritura contentiva de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del CCI , de la cual el presente reglamento forma parte integrante.

Para constancia de aprobación del presente Reglamento Interno de Copropiedad del Centro Comercial Iñaquito - CCI - firmamos los suscritos condóminos de derechos y acciones sobre el inmueble , en Quito a diez de septiembre de mil novecientos noventa y seis .

Ingeniero Pablo Salazar Egas

Doctor Juan Fernando Salazar Egas
Gerente de Centros Comerciales del Ecuador C.A.