



# Fontaine**BLEAU**

*Departamentos en Tonsupa*



**REGLAMENTO  
INTERNO  
EDIFICIO**

**FONTAINEBLEAU**

# REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO “FONTAINEBLEAU”

## CAPÍTULO I

### DE LOS FUNDAMENTOS

**ART. 1.-** El presente Reglamento se fundamenta en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento y en el Art. 915 del Código Civil A.

**ART. 2.-** El presente Reglamento constituye, por su naturaleza, un conjunto de normas de carácter obligatorio para todos los copropietarios, arrendatarios, usuarios y ocupantes de los varios departamentos, dependencias, zonas comunales, piscina, parqueaderos y demás partes que conforman el Edificio “FONTAINEBLEAU”.

**ART. 3.-** Igual obligatoriedad se considera para terceras personas que adquieran, por cualquier título, los departamentos y dependencias del Edificio “FONTAINEBLEAU”, quienes, además, automáticamente conforman el conjunto de copropietarios y se sujetan a todas las disposiciones legales y reglamentarias existentes sobre bienes en copropiedad o propiedad horizontal. Para el cumplimiento de esta disposición, en los contratos por medio de los cuales se transfiera el dominio, uso o posesión de cualesquiera de los departamentos o dependencias del mencionado Edificio, se incorporarán a ellos, como documentos habilitantes, tanto la Declaratoria de Propiedad Horizontal, y su Reglamento, así como este Reglamento.

## CAPÍTULO II

### DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS

**ART. 4.-** Todo copropietario a cuyo nombre conste el dominio o posesión de los departamentos o dependencias del edificio, o las personas que los representen o hagan sus veces, por cualquier título, están obligados

a pagar el valor del Edificio, determinado por el Directorio, en relación con la alícuota correspondiente. Este pago deberá ser hecho por anticipado, en los diez primeros días de cada mes. Cualquier pago realizado con posterioridad al onceavo día, causará los respectivos intereses comerciales, en base a la tasa pasiva referencial del Banco Central que se encuentra vigente a la fecha de pago.

**ART. 5.-** Si un copropietario o las personas que lo representen o hagan sus veces, por cualquier título dejaren de pagar las cuotas del Edificio por más de tres mensualidades seguidas, serán sancionados con una multa equivalente al doble de una mensualidad y se procederá a la suspensión de los servicios que correspondan a su departamento, sin perjuicio de las acciones establecidas en los Art. 2014 y 2018 del Código Civil y 13 y 15 de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. Y si pasara de un año, la falta de pago se procederá al cobro por vía judicial, en juicio monitorio, o acción legal que corresponda debiendo además de cancelar las cuotas, con los respectivos intereses de mora, las costas judiciales y honorarios profesionales que ocasione este trámite. Para todos se tomará en cuenta el cobro de las alícuotas desde el año 2018.

**ART. 6.-** Las facturas correspondientes al servicio eléctrico serán canceladas por cada uno de los copropietarios en base a los valores determinados en su respectivo medidor. Las facturas por servicio de agua potable serán canceladas en base a los valores determinados en su respectivo medidor o por el valor que determine el directorio, si por cualquier causa, hubiese que requerir el servicio de tanqueros, los copropietarios que lo utilizaren, deberán pagar el valor de compra, en partes iguales según su alícuota. Sobre el agua de las áreas comunales será cancelado por la Administración del Edificio el cual cobrará proporcionalmente a cada uno de los copropietarios según su alícuota. Las facturas correspondientes al servicio de gas centralizado serán canceladas por cada uno de los copropietarios en base a los valores determinados en su respectivo medidor.

**ART. 7.-** Los copropietarios de los distintos departamentos del Edificio podrán realizar adecuaciones en el interior de los mismos, sin necesidad de autorización del Directorio y siempre que tales adecuaciones no alteren su estructura, ni causen perjuicios a los demás departamentos o dependencias comunales.

**ART. 8.-** Si las adecuaciones internas implicaren modificaciones estructurales o cambios en las instalaciones eléctricas, de agua o de cualquier otra naturaleza, deberán ser sometidas a consideración del Directorio del Edificio, quien pedirá el criterio técnico. Las adecuaciones exteriores del Edificio, como su fachada o todas aquellas que incluyan servicios comunales o espacios de uso y propiedad común, deberán tener autorización expresa otorgada por una asamblea especial de copropietarios, de lo contrario se retirara y los gastos ocasionados se cobrara al copropietario.

**ART. 9.-** Cualquier trabajo que se relacione con las obras a las que se refieren los dos artículos inmediatamente anteriores no podrán ser realizados en los días sábados, domingos o días festivos, para no perturbar a los usuarios y habitantes del Edificio por ser un proyecto vacacional, y deberán ser en horas adecuadas del día. A no ser que se traten de trabajos emergentes, para lo cual se informará a la administración.

**ART. 10.-** Si por razón de estas obras se produjeran daños en cualquier parte del Edificio o en los departamentos colindantes de ser el caso, el que ordene o realice tales obras está obligado a pagar, en forma exclusiva, el valor de los gastos que requiera la reparación de los daños. Si la persona que ordene o realice las obras se negare a pagar los daños mencionados, el cobro se realizará por medio del Administrador del Edificio, previa presentación de los correspondientes comprobantes o facturas, sin perjuicio de la acción legal que corresponda.

## CAPITULO III

### DEL USO, PRESTAMO O ARRENDAMIENTO

**ART. 11.-** Para que un copropietario de en préstamo o en arrendamiento su departamento, deberá comunicar el particular a la Administración del Edificio por escrito. Cualquier acto que trate de burlar, esta obligación causará la inmediata prohibición de uso del departamento para lo cual el guardián o portero no permitirá el ingreso al Edificio de personas extrañas a los copropietarios titulares o sus familiares.

**ART. 12.-** Todos los actos que realizaren los usuarios o inquilinos ocasionales de los departamentos y, por ende, del Edificio, estarán sujetos a las normas establecidas en este Reglamento y la responsabilidad será atribuida al copropietario, incluidos los pagos correspondientes al Edificio y a los servicios de agua potable, luz eléctrica y teléfono.

**ART. 13.-** La Administración no aceptará a inquilinos de notoria mala conducta, que tengan en su contra cualquier tipo de delito, prófugos de la justicia o que sean conocidos por sus actitudes violentas, inadecuadas y contrarias a las leyes, buenas costumbres y al orden público. Asimismo.

## CAPITULO IV

### DE LAS AREAS SOCIALES Y COMUNALES

**ART. 14.-** Son áreas sociales y comunales del Edificio, toda área que este dentro de la propiedad y que no tenga escritura. Las mismas que estarán a disposición de todos los copropietarios y podrán ser reservadas o alquiladas a los copropietarios si requieren, para algún evento privado, los costos los reglamentara el directorio.

**ART. 15.-** La piscina sirve para el uso exclusivo de los copropietarios y sus familiares, así como de los invitados e inquilinos que hayan sido calificados y cumplan con las normas del presente Reglamento. Queda terminantemente prohibido el uso de la piscina por personas que no tengan vínculo alguno con las calidades que quedan indicadas.

**ART. 16.-** Ninguna persona podrá bañarse en la piscina sin antes ducharse, para eliminar detritos corporales, cremas, aceites, ungüentos, arena, etc., con el objeto de proteger el estado y sanidad del agua. Y debe ser con terno de baño apropiado.

**ART. 17.-** Ningún propietario podrá invitar al Edificio o a la utilización de la piscina y áreas comunales a más de cuatro personas al día, quienes para ingresar deberán tener la correspondiente tarjeta de acceso, entregada por el Administrador del Edificio previo el pago correspondiente.

**ART. 18.-** Queda terminantemente prohibido el uso de la piscina al personal de servicio tanto del Edificio como de los departamentos respectivos

**ART. 19.-** En las terrazas propias o exclusivas podrá ser usadas moderadamente, con el objeto de evitar molestias, de toda naturaleza, a los demás copropietarios, como, por ejemplo: la utilización de radios, televisores, karaoke, equipos que generen ruido no podrán ser utilizados pasadas las veinte y dos horas, las cuales podrán ser utilizadas. dentro del departamento a un volumen moderado que no moleste a los demás copropietarios.

## CAPITULO V

### DE LOS PARQUEADEROS Y BODEGAS

**ART. 20.-** Corresponde a cada departamento un parqueadero, cuya identificación consta en el respectivo contrato de adjudicación de alícuotas, celebrado con los constructores del Edificio.

**ART. 21.-** Ningún copropietario puede ocupar el parqueadero o bodega que corresponda a otro, aun cuando se encontrare vacío. Igualmente, ningún copropietario podrá introducir al parqueadero más de un vehículo, particular que deberá ser cumplido, incluso, por invitados e inquilinos.

**ART. 22.-** Está prohibido a los copropietarios, visitantes o inquilinos, hacer uso de los halls o vestíbulos o de las áreas comunales en menesteres extraños a su naturaleza. Es prohibido, sobre todo, el consumo de bebidas o alimentos en esos lugares.

**ART. 23.-** El ascensor del Edificio deberá ser utilizado con cuidado, evitando, en todo momento, que niños o personas de cualquier edad lo usen para juegos o para acciones extrañas a su fin.

**ART. 24.-** Queda terminantemente prohibido colgar o extender prendas de vestir de uso personal, alfombras, toallas, letreros etc., en las ventanas o balcones del Edificio, así como en las áreas de servicio comunal.

Cualquier incumplimiento en este capítulo tendrá una multa que decidirá el directorio.

## CAPITULO VI

### DE LAS SANCIONES

**ART. 25.-** El incumplimiento de cualesquiera de las disposiciones de este Reglamento, serán sancionadas de acuerdo con sus respectivas estipulaciones, por parte del Directorio del Edificio, en base a los informes de la Administración para lo cual el directorio establecerá un cuadro de multas y sanciones.

**ART. 26.-** En caso de falta grave cometida por un copropietario, sus familiares, visitantes o inquilinos, la Asamblea General de Copropietarios y/o el directorio podrá aplicar la sanción que a su juicio sea la más adecuada para el tipo de infracción o falta que se hubiese cometido.

## CAPITULO VII

### DEL DIRECTORIO, ADMINISTRADOR Y GUARDIAN

**ART. 27.-** El Edificio elegirá, cada 2 años, un Directorio, el mismo que estará integrado por un presidente, un tesorero, un secretario y un vocal, cuyas facultades serán determinadas por la Asamblea General de Copropietarios. La representación legal del Edificio la ejercerá el presidente titular, sin que sus acciones o responsabilidades puedan exceder de las atribuciones conferidas por la Asamblea General de Copropietarios. El Directorio podrá ser reelegido indefinidamente.

**ART. 28.-** El Edificio contará con un Administrador y una Empresa de Guardias de Seguridad, designados por el Directorio del Edificio y cuyos emolumentos serán pagados con los fondos del Edificio, previa la suscripción del correspondiente contrato. El Edificio, por lo tanto, cumplirá con todas las exigencias legales relacionadas con esta Empresa.

**ART. 29.-** Las funciones del Administrador y de la Empresa de Guardias de Seguridad, serán determinadas por el Directorio del Edificio, siendo la principal la de realizar todos los actos que sean necesarios para el funcionamiento del Edificio y sus dependencias, para la conservación, uso y goce de todas sus instalaciones tanto individuales como comunales, así como de la seguridad integral del mismo.

## CAPITULO VIII

### DEL PRESUPUESTO

**Art. 30.-** Por los dos primeros años la Administración y posteriormente el Directorio del Edificio presentará a conocimiento de la Asamblea de Copropietarios, la proforma presupuestaria para el ejercicio anual correspondiente. La Asamblea se reúna, para este objeto, asimismo, cada año, en la fecha que indique la administración y luego el Directorio.

**Art. 31.-** El Directorio y la Administración del Edificio presentarán, además, el correspondiente balance y las cuentas de sus respectivas administraciones, en base de lo cual se programará el nuevo presupuesto anual y el destino de los fondos, así como el señalamiento de las cuotas extraordinarias si las necesidades del Edificio lo requieren.

**Art. 32.-** En caso de que alguno de los condóminos vendiese su propiedad, el nuevo copropietario deberá sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, así como a las normas que tengan relación con este tipo de copropiedad.

## CAPITULO IX

### DETERMINACIÓN Y PAGO DE CUOTAS

**Art. 33.-** La Administración presentará a la Asamblea General de Copropietarios quienes fijarán y/o revisara de manera obligatoria, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias necesarias para cubrir los costos y gastos operacionales, de funcionamiento, administración, mantenimiento, reparación y todo otro que sea necesario para el buen uso y goce de los bienes y servicios comunales del Edificio "Fontainebleau".

**Art. 34.-** Todas estas cuotas, cuyo pago es obligatorio para todos y cada uno de los copropietarios de los departamentos, suite, terrazas, locales comerciales, estacionamientos de vehículos, bodegas, serán equivalentes a las correspondientes alícuotas de cada copropietario.

**Art. 35.-** El arrendatario, comodatario, usuario promitente, acreedor anticrético, usufructuario o la persona que acceda a la nuda propiedad a cualquier título, sustituirá al copropietario en el cumplimiento de estas obligaciones y será personal y/o solidariamente responsable con el copropietario, según corresponda, por el cumplimiento de ellas. Sin embargo, el último término el copropietario es el responsable de su cumplimiento, sino fuere asumidas por el arrendatario o usufructuario del departamento en el que resida.

**Art. 36.-** El respectivo valor ordinario de las cuotas ordinarias será calculado sobre el total de los gastos establecidos en el presupuesto anual del Edificio "Fontainebleau" para luego ser mensualizado, sobre la alícuota correspondiente de cada uno de los copropietarios en la cual incluirá el área de locales, departamento, terraza, estacionamiento y bodega si los tuvieran.

**Art. 37.-** El respectivo valor de las cuotas ordinarias será calculado a razón de UN DÓLAR POR METRO CUADRADO, sobre la alícuota correspondiente de cada uno de los copropietarios en la cual incluirá el área de locales, departamento, terraza, estacionamiento y bodega si los tuvieran. La cuota ordinaria es de carácter mensual y los copropietarios o usuarios deben cancelarla máximo hasta el décimo día de cada mes, las multas se cobrarán de acuerdo a los señalado en los artículos Cuatro y Cinco de este instrumento.

**Art. 38.-** El pago de las cuotas extraordinarias, multas, y sus recargos por mora, y cualquier otro valor determinado de conformidad con el presente reglamento, se realizarán en las condiciones y plazos señalados por la Asamblea o por el Directorio según corresponda sin perjuicio de lo establecido para el efecto de este reglamento.

**Art. 39.-** Los pagos de las cuotas que hacen referencia los artículos treinta y ocho y treinta y nueve de este instrumento, deberá realizarse en el banco en que el Directorio mantenga la cuenta corriente o de ahorros del Edificio, mediante el depósito o transferencia bancaria. Una copia del depósito deberá remitirse a la Administración para el control

correspondiente. El administrador y/o tesorero deberá dar a conocer el pago y otorgar un recibo del mismo y semestralmente un cuadro de las cuotas pendientes. La apertura, cierre y administración de la cuenta bancaria la podrá realizar únicamente el Directorio, esta cuenta deberá tener dos firmas de responsabilidad y estará a cargo del presidente y el tesorero respectivamente.

## CAPITULO X

### DEL USO DE LAS AREAS Y SERVICIOS COMUNALES Y DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.

**Art. 40.-** Al efecto y en lo pertinente en cada caso, los copropietarios y usuarios en general tomarán en cuenta y observarán lo siguiente:

- a) Todas las áreas, dependencias, instalaciones y servicios comunales serán sujetas al destino, control, uso, normas de convivencia y de disciplina aprobadas por la Administración y/o Directorio del Edificio "Fontainebleau", sin perjuicio de lo establecido para el efecto en este reglamento interno y/o dispuesto por la Asamblea General;
- b) La disponibilidad y horarios para el uso de las áreas y servicios comunales está sujeto a las directrices e instrucciones del Directorio y del Administrador del Edificio, según corresponda;
- c) Cuando el número de personas que cohabitan en un departamento, suite, exceda al máximo establecido en este Reglamento, se debe pagar al Administrador del edificio el valor de veinte y cinco dólares americanos por cada persona adicional al máximo permitido. Si se tratare de un copropietario no tendrá ningún costo. Tales valores constituyen ingresos del edificio;
- d) Ninguna antena o instalación de cualquier índole podrá ser colocada en las paredes externas de los departamentos, suites, locales comerciales, estacionamientos, bodegas del edificio., las cuales deberán ser instaladas en la cubierta del edificio;

- e) No podrá utilizarse ninguna área comunal del edificio, incluidas las puertas de acceso a ellas, para realizar anuncios, o convocatorias que no fueran de interés comunal que efectúe el administrador, salvo caso de excepción aprobados por la Administración;
- f) Colaborar con el aseo, y buen mantenimiento de las áreas y servicio comunales;
- g) Usar fundas de recolección de basura y desperdicios, que deben ser depositados en los recipientes colectores que existan en el edificio;
- h) Antes de ingresar y utilizar los servicios de piscina, sauna, hidromasaje, gimnasio los usuarios deberán ducharse y remover del cuerpo la arena, lociones, bronceadores, cremas, y objetos similares. Para el ingreso desde la playa a las áreas comunales, ascensores y departamentos toda persona deberá removerse la arena del cuerpo;
- i) Es obligatorio el uso de camisetas en ascensores, gimnasio, gradas, corredores, restaurante, bar en general en todas las áreas internas del edificio;
- j) Las personas que usan la piscina, hidromasajes, sauna, gimnasio, lo hacen bajo su propio responsabilidad y riesgo;
- k) Los niños que no sepan nadar, solo utilizarán la piscina para niños y deben estar supervisados por un adulto, en todo momento;
- l) El horario de uso de la piscina, sauna, hidromasaje, será desde las ocho de la mañana hasta las veintiuna horas, horario que podrá ser regulado por la administración o el directorio;
- m) El horario de canchas de uso múltiple, fútbol, vóley, tenis, área de playa, así como la regularización y ocupación de dichos espacios estarán a cargo de la administración del Edificio, en la que se contemplará horarios de uso, reservas y tiempo de ocupación;
- n) En lo respecta a las mascotas solo podrán permanecer dentro de los departamentos de cada copropietario. En las áreas comunales solo podrán transitar siempre y cuando lleven la correa o implementos de seguridad para salvaguardar la integridad de los demás copropietarios,

NO podrán estar sueltos, ni permanecer en áreas comunales. En caso de que realicen sus necesidades biológicas es obligación de dueño recoger la misma, de no cumplir con esta norma se prohibirá el ingreso de la mascota al Edificio en general, sin perjuicio de que la administración estipule alguna multa o sanción al respecto;

**o)** Solo la Administración o el Directorio cuando sea necesario, puede autorizar la realización de cualquier evento, reunión, o actos similares, a cuyo efecto se debe presentar de manera previa la correspondiente solicitud;

**p)** Los copropietarios o usuarios deben mantener sus departamentos, terrazas, suites, locales comerciales, estacionamientos y bodegas en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, inclusive en lo que se refiere a sus entradas, umbrales y vidrios, marcos, fachadas, puertas, accesorios, instalaciones, iluminación, ventilación. Caso contrario la administración realizara los mantenimientos necesarios con cargo a las alicuotas del copropietario;

**q)** Para que los copropietarios o usuarios tengan derechos a recibir y usar los servicios comunales, tales como, energía eléctrica, agua potable, limpieza, seguridad y otros, deberán estar al día en el pago de las cuotas y demás obligaciones monetarias;

**r)** Cuando un copropietario arriende o ceda su departamento, suite, local comercial sin que previamente comunique del particular al administrados, causará la inmediata prohibición del ingreso del respectivo usuario, por parte del administrador y/o del personal de conserjería o guardia del edificio;

**s)** A fin de precautelar los bienes y servicios comunales, así como para no afectar y sobrecargar la capacidad normal de operación del edificio, se establece, con carácter de obligatorio, el uso de los departamentos, suites, sujetos al siguiente número máximo de personas por área habitable;

TIPO	NÚMERO DE DORMITORIOS	MÁXIMO DE PERSONAS
DEPARTAMENTO	UNO	CUATRO
DEPARTAMENTO	DOS	OCHO
DEPARTAMENTO	TRES	Diez

t) Los Copropietarios deberán cumplir a cabalidad con las normas de seguridad y señalización del Edificio;

u) Para los copropietarios no tendrá costo, pero para los arrendatarios tendrán opción de un cupo adicional por cada departamento como consta en el cuadro del literal s), con un costo adicional veinte y cinco dólares americanos establecido por la administración y/o el directorio;

v) Todo copropietario podrá reservar áreas comunales previo autorización de la administración y el directorio. Cualquier incumplimiento en este capítulo tendrá una multa que decidirá el directorio;

**Art. 41.-** Prohibiciones respecto a los bienes exclusivos de los copropietarios son:

a) Realizar obras o trabajos sin cumplir con las disposiciones de la ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su reglamento general y el presente reglamento interno, especialmente obras de infraestructura como jacuzzi en las terrazas por sus diseño arquitectónico y cálculo estructura;

b) Dar en venta o alquiler de su departamento, suite, local comercial, sin que previamente haya comunicado por escrito de esta acción al Administrador del Edificio, y obteniendo de él un certificado de no adeudar ningún valor monetario de los establecidos en el presente reglamento interno;

c) Instalar maquinaria en la terraza de su departamento o equipos que causen ruidos, produzcan vibraciones bruscas, o causen algún otro malestar a los vecinos;

d) Almacenar sustancias tóxicas, explosivas, insalubres o de prohibida tenencia tanto en sus departamentos como en sus bodegas;

e) Todas mudanzas de muebles, equipos, enseres, o menaje de casa, así como traslado de vidrios, o similares, hacia o desde su departamento, suite o local comercial deberá realizarse con el conocimiento de la administración del edificio. El uso del ascensor para dicho efecto será en base a su capacidad en kilogramos del mismo, y no en días y horas de alto tráfico, para lo cual será informado previamente a la administración. Así mismo cuando hay eventos en la terraza;

f) La empresa de mudanzas o las personas ajenas al Edificio que colaboren en tal gestión, así como los proveedores de bienes y servicios, deben entregar temporalmente a la administración del Edificio su identificación y se registrara su ingreso y salida;

g) Por el mal uso y daños provocados al ascensor a las áreas comunales del edificio por parte de quienes efectúen dichas actividades, incluyendo los proveedores de bienes y servicios, el administrador del edificio deberá establecer el costo de su reparación o su reposición según el caso. Tal costo se cobrará en última instancia al copropietario o usuario del departamento, suite o local comercial, en el plazo y condiciones que estipule la administración;

## CAPITULO XI

### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 42.** – La reforma, ampliación o modificación del presente Reglamento podrá hacerse en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, convocada para el efecto, con la asistencia y el voto de la mitad más uno. En lo demás se sujetará dichas reformas a las normas comunes existentes al respecto. Cualquier dificultad, discrepancia o divergencia que surja entre los copropietarios y el Administrador o sólo entre los primeros, será resuelto por el Directorio, cuyo fallo podrá ser apelado a la Asamblea General de Copropietarios.

**Art. 43.-** Toda disposición que no conste en el presente reglamento podrá normar el directorio, además deberá elaborar el cuadro de multas para el presente reglamento.

El presente Reglamento fue aprobado y expedido por la Junta Extraordinaria del Propietarios del Edificio "FONTAINEBLEAU", llevada a cabo en la ciudad de Tonsupa – Esmeraldas, a los 28 días del mes de abril de 2025. Comuníquese.

Sr. Fernando Iñahuazo Jiménez  
**PRESIDENTE DEL DIRECTORIO**  
**EDIFICIO FONTAINEBLEAU**

**Razón.** – Tonsupa, 28 de abril de 2025, siento por tal que el Reglamento que antecede fue suscrito en esta fecha por el Sr. Fernando Iñahuazo Jiménez, Presidente del Directorio del Edificio FONTAINEBLEAU. –  
**LO CERTIFICO.**

Sr. Patricio Larco  
**SECRETARIO DEL DIRECTORIO**  
**EDIFICIO FONTAINEBLEAU**

## **Sanciones y Multas**

### **Sanciones. -**

La realización de uno o más de los actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

En caso de mora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, el directorio reunido acordará y dispondrá a la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal, cobre los respectivos intereses de mora calculados a base de la tasa de interés

activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes recurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados un año, la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal tendrá la representación legal de todos los condóminos para iniciar las acciones legales necesarias para su cobro de conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

En caso de reincidencia, la persona que ejerza la representación legal, tomará las medidas e iniciará las acciones legales pertinentes previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

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

### **Multas. -**

De acuerdo a la ley de propiedad horizontal y al reglamento interno se detalla las multas, que serán ejecutadas por la administración previa comunicación por escrito al infractor y se las aplicara de manera inmediata en el cobro de las alicuotas:

- a) A las personas que cuelguen prendas, carteles u otros en las barandas de las terrazas, o balcones, serán sancionados con una multa de 25 dólares;
- b) A las personas que no cumplan con el horario de recolección de basura, serán sancionados con una multa de 25 dólares;

- c)** A las personas que ingresen a las piscinas con ropa no apropiada, o que no sean trajes de baño, como licras, jeans etc., serán sancionados con una multa de 25 dólares;
- d)** A las personas que luego de llamarles la atención continúen o sigan tomando bebidas alcohólicas o no alcohólicas, así como comida alrededor de la piscina serán sancionados con una multa de 100 dólares;
- e)** A las personas que luego de llamarles la atención continúen con el volumen alto o tengan un comportamiento inapropiado pasada las 10:00 de la noche, serán sancionados con una multa de 100 dólares;
- f)** A las personas que luego de llamarles la atención continúen o sigan, sin usar su brazalete o distintivo serán sancionados con una multa de 25 dólares;
- g)** A las personas que ensucien o tiren basura en áreas comunales, serán sancionados con una multa de 50 dólares;
- h)** A los dueños de mascotas que dejen sueltos a sus mascotas o no recojan sus excrementos en áreas comunales, serán sancionados con una multa de 50 dólares;
- i)** A las personas que no cumplan con la obligatoriedad del uso de camisetas secas en ascensores, gimnasio, gradas, corredores, restaurante, bar en general en todas las áreas internas del edificio serán sancionados con una multa de 25 dólares;
- j)** A las personas que ingresen mojados a los ascensores tendrán una multa de 25 dólares;
- k)** A las personas que no registren a personas que están en su departamento, serán sancionados con una multa de 100 dólares;
- l)** A las personas que luego de realizar el check - out sigan utilizando las instalaciones deberán pagar 25 dólares por persona;
- m)** A las personas que no acaten las disposiciones del administrador o de los guardias, serán sancionados con una multa máxima que no podrá exceder a un sueldo básico;



# Fontaine**BLEAU**

*Departamentos en Tonsupa*

Dirección: Tonsupa - Ecuador, Calle primera, segunda transversal.

**Cel: +593 999 599 005**

**[administracion@fontainebleau.com.ec](mailto:administracion@fontainebleau.com.ec)**  
**[www.fontainebleau.com.ec](http://www.fontainebleau.com.ec)**

