

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-061

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”.*
- Que,** el numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *“Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”.*
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”.*
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”.*
- Que,** el numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”.*
- Que,** el parágrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.”.*
- Que,** el literal c) del artículo 54 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’ (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización,*

división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”.

Que, el literal b) del artículo 55 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”.*

Que, los literales b) y l) del artículo 60 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *“b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...]”.*

Que, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, preceptúa: *“Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.”*

Que, el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: *“Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.”.*

Que, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: *“Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. [...] Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.”.*

Que, el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: *“Determinación del inmueble por su naturaleza y fines. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.”.*

Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:

Artículo 772.- REQUISITOS. - *Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial los siguientes documentos originales:*

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;*
- b. Informe de Aprobación de Planos;*
- c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;*
- d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta;*
- e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y,*
- f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva.*

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- *La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a Procuraduría Síndica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Procuraduría Síndica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.*

En caso que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto

en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, Mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: “(...) **EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO:** a. *Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad horizontal ii. Urbanizaciones iii. Reestructuración de lotes* b. *Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto.* c. *Mediante resolución debidamente motivada, imponer servidumbres, de conformidad a la normativa legal vigente.*

Que, Mediante documento con fecha de recepción 21 de marzo de 2024, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), suscrito por el señor Santiago Mantilla Armendáriz en su parte pertinente indican lo siguiente:

“... Yo, Freddy Santiago Mantilla Armendáriz, con cédula de identidad No. 1710300854, gerente y representante legal de la Asociación o Cuentas en Participación “MANTILLA MOSQUERA ASOC.”, por la presente solicito a usted se sirva aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Arena III ubicado en la Urbanización Manta Azul, signado con Lotes 22 y 23 de la Manzana 16 de la Parroquia Manta, cantón Manta (cc-1-32-16-34-000) ...”

Que, Mediante diligencia de reconocimiento de firmas No. 20221308005D03185, de fecha 10 de noviembre de 2022, ante el señor Diego Chamorro Pepinosa, Notario Quinto del cantón Manta, se realiza el reconocimiento de firmas, en la cual la Asamblea General Extraordinaria y Universal de MANTILLA MOSQUERA ASOC., con fecha 09 de noviembre de 2022, resolvió designar al señor Freddy Santiago Mantilla Armendáriz, como Gerente y Representante Legal de la Asociación o Cuentas en Participación MANTILLA MOSQUERA ASOC, por tres años.

Que, Mediante informe MTA-DDAC-INF-150420242028, de fecha 15 de abril de 2024, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza-

Director de Avalúos y Catastro, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó en los numerales cuatro y seis lo consignado a continuación:

“... 4.- AREAS GENERALES. TERRENO: 412,42 m² ÁREA NETA VENDIBLE: 546,62 m² ÁREA COMÚN: 000,00 m² ÁREA TOTAL: 546,62 m² (...)

6.- CONCLUSION. *Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “CONJUNTO ARENA III” y por cumplir con lo previsto en EL CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal...”*

Que, Mediante Certificado de Solvencia No. 79620, de fecha 18 de marzo de 2024, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (1/2); se constata una Compraventa, por parte del vendedor, VALVERDE GUTIERRES DARWIN ANTONIO, a favor del comprador MANTILLA MOSQUERA ASOC., con respecto al lote N. 22, de la manzana 16 de la urbanización Manta Azul de la parroquia y cantón Manta, con un área total de 207.24 m²; de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Compraventa, autorizada por la Notaría Sexta del cantón Manta el 17 de diciembre de 2020 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 28 de diciembre de 2020.

Que, Mediante Certificado de Solvencia No. 79620, de fecha 18 de marzo de 2024, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (2/2); se constata una Compraventa – Unificación, por parte del propietario MANTILLA MOSQUERA ASOC., con respecto a la unificación de dos lotes de terreno signados con los números 22 y 23 de la manzana 16 de la Urbanización Manta Azul, área de los dos lotes unificados 412.42 m².

Que, Mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-250420241119, de fecha 25 de abril de 2024, suscrito por la Abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromorenó, en su calidad de Procuradora Sindica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-150420242028, de fecha 15 de abril de 2024; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza

–Director de Avalúos y Catastros – indica que: “... Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “CONJUNTO ARENA III” y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal...”

*Por lo que, acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos y Catastros; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal al “**CONJUNTO ARENA III**”; bien perteneciente a **MANTILLA MOSQUERA ASOC.**, con respecto de la unificación de los lotes de terreno signados con los números 22 y 23 de la manzana 16 de la Urbanización Manta Azul, de la parroquia y cantón Manta, con un área terreno: 412,42 m² área neta vendible: 546,62 m² área común: 000,00 m² área total: 546,62 m² y clave catastral 1-32-16-34-000*

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

Los criterios emanados de esta Procuraduría Síndica, se generan en relación a los hechos y a la documentación proporcionada por parte del requirente, siendo que las conclusiones consignadas en el presente Informe Jurídico son aplicables en concatenación con la veracidad de lo expuesto.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad a las atribuciones jurídicas conferidas al delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al “**CONJUNTO ARENA III**”; bien perteneciente a **MANTILLA MOSQUERA ASOC.**, con respecto de la unificación de los lotes de terreno

signados con los números 22 y 23 de la manzana 16 de la Urbanización Manta Azul, de la parroquia y cantón Manta, con un área terreno: 412,42 m2 área neta vendible: 546,62 m2 área común: 000,00 m2 área total: 546,62 m2 y clave catastral 1-32-16-34-000, de conformidad al informe MTA-DDAC-INF-150420242028, de fecha 15 de abril de 2024, suscrito por el Arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza-Director de Avalúos y Catastros.

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría del Concejo Cantonal, a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos y Catastros; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.



Firmado electrónicamente por:
LILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

Notifíquese y cúmplase. -

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los 25 días del mes de abril del año dos mil veinte y cuatro.



Firmado electrónicamente por:
MARCOS PAUL BENITES
DONOSO

Ing. Marcos Benites Donoso
**Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno
Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO ARENA III

ENERO 2023

Recibí
12/23/2024
15:44
Jessey



CONTENIDO

1.0.- Definición de términos

**2.0.- Datos generales: Ubicación
Descripción General**

3.0.- Especificaciones particularizadas de los departamentos

**4.0.- Información para el proceso: - Áreas por Plantas
- Áreas Generales**

5.0.- Cuadro de cálculo de áreas, alícuota, área común por departamento local, área de terreno por departamento.

6.0.- Cuadro de distribución de gastos

7.- Reglamento Interno



1.0.-DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1.- ÁREA DE TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- ÁREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como portales, escaleras, terrazas, patios, etc.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de los departamentos y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos, y copropietarios de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente, le pertenece al copropietario, la mitad de las losas de los pisos.

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa una parte de todo el edificio, correspondiente a cada departamento, La sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio, los siguientes:

1. El terreno en que se encuentra implantado el edificio, incluido el portal
2. El ingreso principal, las escaleras
3. La estructura o elementos resistentes del edificio.
4. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior y las paredes no medianeras de servicios generales.
5. Los ductos de instalaciones
6. Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
8. La cisterna, los tanques de presión y bombas de sistema de dotación de agua potable
9. Todo el sistema de agua potable del edificio.
10. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.



11. Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada local y departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total de cada local y departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y las cuotas del área común y terreno que le correspondan.

Existen dos tipos de valores de cada departamento: El comercial Municipal y el Comercial real. El primero de acuerdo con el avalúo catastral vigente y el comercial real que es el de promoción y venta de los departamentos que componen el edificio.

2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- UBICACIÓN:

El terreno en que se encuentra implantado el “**CONJUNTO ARENA III**”, de propiedad de Asociación o Cuentas de Participación Mantilla Mosquera Asoc., ubicado en la Urbanización Manta Azul, signado como Lotes 22 y 23 de la Manzana 16 de la parroquia Manta, cantón Manta, (CC. 1-32-16-34-000) presenta de acuerdo a escritura unificada, las siguientes medidas y linderos:

- **FRENTE:** 20,00m – Calle R.
- **ATRÁS:** 20,00m – Calle Pública
- **COSTADO DERECHO:** 20,82m – Lote 21
- **COSTADO IZQUIERDO:** 20,41m – Lote 24
- **Área Total:** 412,42m².

2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONJUNTO:

El “**CONJUNTO ARENA III**” se compone de 2 unidades habitacionales desarrolladas en dos plantas cada una, signadas de la siguiente manera:

Casa N. 1: Planta Baja, Planta Alta y Patio

Casa N. 2: Planta Baja, Planta Alta y Patio

La construcción tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:

Hormigón Armado (Hormi 2)

Entrepisos:

Losas de Hormigón Armado (Hormi 2)

Escaleras:

De hormigón Armado.

Paredes:

Hormi 2

enlucida y pintada; En las

Paredes interiores pintado y sus fachadas

Enlucidas y pintadas.

Baldosas

Pisos:

Empotradas en pisos y paredes

Instalaciones Eléctricas y Sanitarias

HORMI 2

Cubierta:

De aluminio y vidrio

Ventanas:

Exteriores e interiores de madera y Estruct. Metálica

Puertas:



3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS/PISOS Y PATIOS

3.1.- CASA N.-1

3.1.1.- Planta Baja-Casa N.1

Ubicado en Planta Baja, compuesto de: Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, lavandería se ingresa a este por el patio Casa N.1 que da a la Calle R, el mismo presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con Planta Alta-Casa N-1;
- **Por abajo:** Lindera con terreno del edificio;
- **Por el Norte:** Partiendo de Este a Oeste con 5,06m, – Lindera con Patio-Casa N.1
- **Por el Sur:** Partiendo de Este a Oeste con 3,10m., de este punto gira al Sur con 0,45m., continuando hacia el Oeste con 1,44m., de aquí gira al Sur con 0,30m., continuando al Oeste con 0,12m., siguiendo al Norte con 0,87m., siguiendo al Oeste con 0,75m., continuando al Sur 0,87m., de este punto gira hacia el Oeste en 1,59m – Lindera con Patio-Casa- N.1
- **Por el Este:** Partiendo de Norte a Sur con 5,40m., de aquí gira al Este con 1,94m., continuando hacia el Sur con 3,90m. – Lindera con Patio-Casa N.1
- **Por el Oeste:** Partiendo de Norte a Sur con 10,05m. – Lindera con Lote N. 21

3.1.2.- Planta Alta-Casa N.1

Ubicado en Planta Alta, compuesto de: Dormitorio Master y Baño Privado, Dormitorio 1, Dormitorio 2, Baño General; se ingresa a este por escalera interna que da a la Planta Baja de la misma Casa N. 1, el mismo presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con Cubierta de la edificación
- **Por abajo:** Lindera con Planta Baja-Casa N.1;
- **Por el Norte:** Partiendo de Este a Oeste con 3,14m, - Lindera con volado a Patio Casa N. 1
- **Por el Sur:** Partiendo de Este a Oeste con 3,10m, continúa con giro hacia el Sur con 0,90m, continuando con giro hacia el Oeste con 3,90m. – Lindera con volado a Patio-Casa N. 1
- **Por el Este:** Partiendo de Norte a Sur con 1,92m, de aquí gira hacia el Este en 1,92m., continua hacia el Sur en 4,32m., siguiendo al Este en 1,94m, de este punto giga hacia el Sur en 5,10m. – Lindera con volado a Patio-Casa N. 1
- **Por el Oeste:** Partiendo de Norte a Sur con 12,24m. – Lindera con volado a Lote N. 21

3.1.3.- Patio-Casa N. 1:

Área Abierta frontal, lateral y posterior, ubicada en Planta Baja, destinada a ingreso, parqueo, Cisterna, Bomba, Área verde, jacuzzi, se ingresa a este por la Calle R, el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con Espacio Aéreo;
- **Por abajo:** Lindera con terreno del edificio;
- **Por el Norte:** Partiendo de Este a Oeste con 9,94m. – Lindera con la Calle Pública
- **Por el Sur:** Partiendo de Este a Oeste con 9,94– Lindera con Calle R.



- **Por el Este:** Partiendo de Norte a Sur con 20,62m – Lindera con Patio y Planta Baja-Casa N. 2.
- **Por el Oeste:** Partiendo de Norte a Sur con 5,35m. – Lindera con Lote 21; de este punto gira hacia el Este con 5,06m., continuando hacia el Sur con 5,40m., siguiendo al Este con 1,94m., de este punto gira hacia el Sur con 3,90m.; de aquí gira hacia el Oeste con 3,10m., girando hacia el Sur con 0,45m., continuando al Oeste con 1,44m., de aquí gira hacia el Sur con 0,30m., girando al oeste con 0,12m.; de este punto gira hacia el Norte en 0,87m., girando al Oeste con 0,75m., girando hacia el Sur con 0,87m., de aquí gira al Oeste con 1,59m – Lindera con Planta Baja-Casa 1; de este punto gira hacia el Sur con 5,42m – Lindera con Lote 21.

3.2.- CASA N.-2

3.2.1.- Planta Baja-Casa N.2

Ubicado en Planta Baja, compuesto de: Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, lavandería se ingresa a este por el patio Casa N.2 que da a la Calle R, el mismo presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con Planta Alta-Casa N-2;
- **Por abajo:** Lindera con terreno del edificio;
- **Por el Norte:** Partiendo de Este a Oeste con 5,06m, – Lindera con Patio-Casa N.2
- **Por el Sur:** Partiendo de Este a Oeste con 3,10m., de este punto gira al Sur con 0,45m., continuando hacia el Oeste con 1,44m., de aquí gira al Sur con 0,30m., continuando al Oeste con 0,12m., siguiendo al Norte con 0,87m., siguiendo al Oeste con 0,75m., continuando al Sur 0,87m., de este punto gira hacia el Oeste en 1,59m – Lindera con Patio-Casa- N.2
- **Por el Este:** Partiendo de Norte a Sur con 5,40m., de aquí gira al Este con 1,94m., continuando hacia el Sur con 3,90m.– Lindera con Patio - Casa N.2
- **Por el Oeste:** Partiendo de Norte a Sur con 10,05m. – Lindera con Patio-Casa N. 1

3.2.2.- Planta Alta-Casa N.2

Ubicado en Planta Alta, compuesto de: Dormitorio Master y Baño Privado, Dormitorio 1, Dormitorio 2, Baño General; se ingresa a este por escalera interna que da a la Planta Baja de la misma Casa N. 2, el mismo presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con Cubierta de la edificación
- **Por abajo:** Lindera con Planta Baja-Casa N.2;
- **Por el Norte:** Partiendo de Este a Oeste con 3,14m, - Lindera con volado a Patio Casa N. 2
- **Por el Sur:** Partiendo de Este a Oeste con 3,10m, continúa con giro hacia el Sur con 0,90m, continuando con giro hacia el Oeste con 3,90m. – Lindera con volado a Patio-Casa N.2
- **Por el Este:** Partiendo de Norte a Sur con 1,92m, de aquí gira hacia el Este en 1,92m., continua hacia el Sur en 4,32m., siguiendo al Este en 1,94m, de este punto giga hacia el Sur en 5,10m. – Lindera con volado a Patio-Casa N. 2
- **Por el Oeste:** Partiendo de Norte a Sur con 12,24m. – Lindera con volado a Patio Casa N. 1



3.2.3.- Patio-Casa N. 2:

Área Abierta frontal, lateral y posterior, ubicada en Planta Baja, destinada a ingreso, parqueo, Cisterna, Bomba, Área verde, jacuzzi, se ingresa a este por la Calle R, el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con Espacio Aéreo;
- **Por abajo:** Lindera con terreno del edificio;
- **Por el Norte:** Partiendo de Este a Oeste con 10,06m. – Lindera con la Calle Pública
- **Por el Sur:** Partiendo de Este a Oeste con 10,06– Lindera con Calle R.
- **Por el Este:** Partiendo de Norte a Sur con 20,41m – Lindera con Lote 24
- **Por el Oeste:** Partiendo de Norte a Sur con 5,35m. – Lindera con Patio-Casa N.1; de este punto gira hacia el Este con 5,06m., continuando hacia el Sur con 5,40m., siguiendo al Este con 1,94m., de este punto gira hacia el Sur con 3,90m.; de aquí gira hacia el Oeste con 3,10m., girando hacia el Sur con 0,45m., continuando al Oeste con 1,44m., de aquí gira hacia el Sur con 0,30m., girando al oeste con 0,12m.; de este punto gira hacia el Norte en 0,87m., girando al Oeste con 0,75m., girando hacia el Sur con 0,87m., de aquí gira al Oeste con 1,59m – Lindera con Planta Baja-Casa 2; de este punto gira hacia el Sur con 5,22m – Lindera con Patio Casa N. 1.



4.0.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados).

PLANTAS	AREA COMUN M2	AREA VENDIBLE M2	AREA TOTAL M2
PLANTA BAJA	00,00	412,42	412,42
PLANTA ALTA	00,00	134,20	134,20
TOTALES	00,00	546,62	546,62

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1.- Terreno-----	412,42m2
4.2.2.- Área total de construcción-----	546,62m2
4.2.3.- Área común-----	000,00m2
4.2.4.- Área neta vendible-----	546,62m2

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA

REVISADO

FECHA: 02 MAY 2024

HORA: 08:40

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. ELEC. 1771-2024-ALU-061



5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS, ALICUOTAS POR DEPARTAMENTO.

PISO/DEPARTAMENTO Y PATIO	AREA NETA M2	ALICUOTA %	AREA TERRENO M2	AREA COMUN M2	AREA TOTAL M2
Planta Baja - Casa N. 1	56,47	0,1033	42,61	0,00	56,47
Planta Alta - Casa N. 1	67,1	0,1228	50,63	0,00	67,10
Patio - Casa N. 1	149,6	0,2737	112,87	0,00	149,60
Planta Baja - Casa N. 2	56,47	0,1033	42,61	0,00	56,47
Planta Alta - Casa N. 2	67,1	0,1228	50,63	0,00	67,10
Patio - Casa N. 2	149,88	0,2742	113,08	0,00	149,88
TOTAL	546,62	1,0000	412,42	0,00	546,62

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES.

PISO/DEPARTAMENTO	GASTOS
Y	%
PATIO	
Planta Baja - Casa N. 1	10,33
Planta Alta - Casa N. 1	12,28
Patio - Casa N. 1	27,37
Planta Baja - Casa N. 2	10,33
Planta Alta - Casa N. 2	12,28
Patio - Casa N. 2	27,42
TOTAL	100,00



REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO ARENA III

ENERO 2023



7.- REGLAMENTO INTERNO DEL CONJUNTO ARENA III

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El “CONJUNTO ARENA III” está construido y actualmente está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación, y reparación.

Art.2.- El “CONJUNTO ARENA III” se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos; y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente Reglamento interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art.3.- El “CONJUNTO ARENA III” se encuentra ubicado en la Urbanización Manta Azul, signado como Lotes unificados 22 y 23 de la Manzana 16 de la parroquia Manta, cantón Manta, (CC. 1-32-16-34-000), está sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de 2 unidades habitacionales desarrolladas en dos plantas cada una, signadas de la siguiente manera:

Casa N. 1: Planta Baja, Planta Alta y Patio

Casa N. 2: Planta Baja, Planta Alta y Patio

Art.4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, las de los departamentos, las especificaciones que integran los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento por lo que lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.





CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art.5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un local de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Las puertas de entrada al edificio, el portal, las escaleras, el patio son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Art.6.- MANTENIMIENTO.- A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos le correspondan.

Art. 7.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en su derecho de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este reglamento;

- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la Ley y éste reglamento;
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norma el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- e) Permitir al administrador la inspección de sus locales en caso de daños en sus instalaciones, queja de copropietarios y en fin cuando éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, la dirección y el teléfono de la persona que en la ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. Que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios. El administrador no otorgará la certificación a que se refiere el artículo 9 del reglamento de propiedad horizontal sin la previa verificación de que en el contrato que vaya a celebrarse conste la cláusula en referencia;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes del edificio con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS. - La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada local y departamento, representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el



aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el caso de aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

PISO/DEPARTAMENTO	ALICUOTAS
Y	%
PATIO	
Planta Baja - Casa N. 1	10,33
Planta Alta - Casa N. 1	12,28
Patio - Casa N. 1	27,37
Planta Baja - Casa N. 2	10,33
Planta Alta - Casa N. 2	12,28
Patio - Casa N. 2	27,42
TOTAL	100,00

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- Hacer uso abusivo de su local o departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron contruidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.
- Establecer en los locales y departamentos: depósitos, pensiones, talleres, fabricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubre o mal olientes.
- Mantener abierta las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como sala de espera.



- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea ocasionen cualquier tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes de los edificios.
- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) Realizar actos contrarios a las leyes reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el edificio.
- o) Colgar ropa alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terraza y en general colocar cosas algunas en las ventanas, balcones o bienes comunes ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios
- r) El propietario o arrendatario o cualquier persona que use o goce por otro título legal será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los departamentos, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador en la que además se determinará quien cumple con las obligaciones determinadas en el literal g) de este reglamento.
- t) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.

CAPITULO 6.-

DE LAS SANCIONES:

Art. 13.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera y por escrito a segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multas de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante el juez competente de esta ciudad, por



- las indemnizaciones a que hubiere el lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuesta por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quién deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica a juicio de cualquiera de éstos por la asamblea general de copropietarios.
 - e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
 - f) Publicar periódicamente la nómina de copropietario morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración

Art. 14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios salvo que por circunstancias especiales o fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACION

Art. 16.- Son órganos de la administración del edificio: La asamblea de copropietarios, El directorio y El administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.



Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de este por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y secretario.

Art. 19.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director o lo solicite el administrador. La asamblea en cualquier caso será convocada por el director y cuando éste no lo hiciera por petición del administrador dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a Asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratara de una asamblea universal.

Art. 21.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de todos los copropietarios. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 22.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 23.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario, o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a sus porcentajes (alícuota) sobre los bienes comunes del edificio.

Art. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá el 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y rever decisiones de la asamblea.



Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen las obras de modificación y aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente, y de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas Municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios, para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 28.- El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 29.- DEL DIRECTORIO. - Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietario, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.



Art. 30.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuara el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 31.- Son atribuciones del director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 32.- Son funciones de los vocales: contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR. - El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

Art. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio **"CONJUNTO ARENA III"** en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos entendiéndose que tendrá las facultades, para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimientos civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
- e) Recaudar dentro de los 8 primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios y en caso de mora cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y en caso de mora de más de 30 días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.





- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes del edificio hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copias certificadas de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio "**CONJUNTO ARENA III**", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y en general administrar prolija y eficientemente la gestión económica como su único responsable.
- o) Llevar la sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Súper vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y Súper vigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos

Art. 35. -DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador. Sus funciones son honoríficas.

Art. 36.-DEL COMISARIO.- son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o

asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

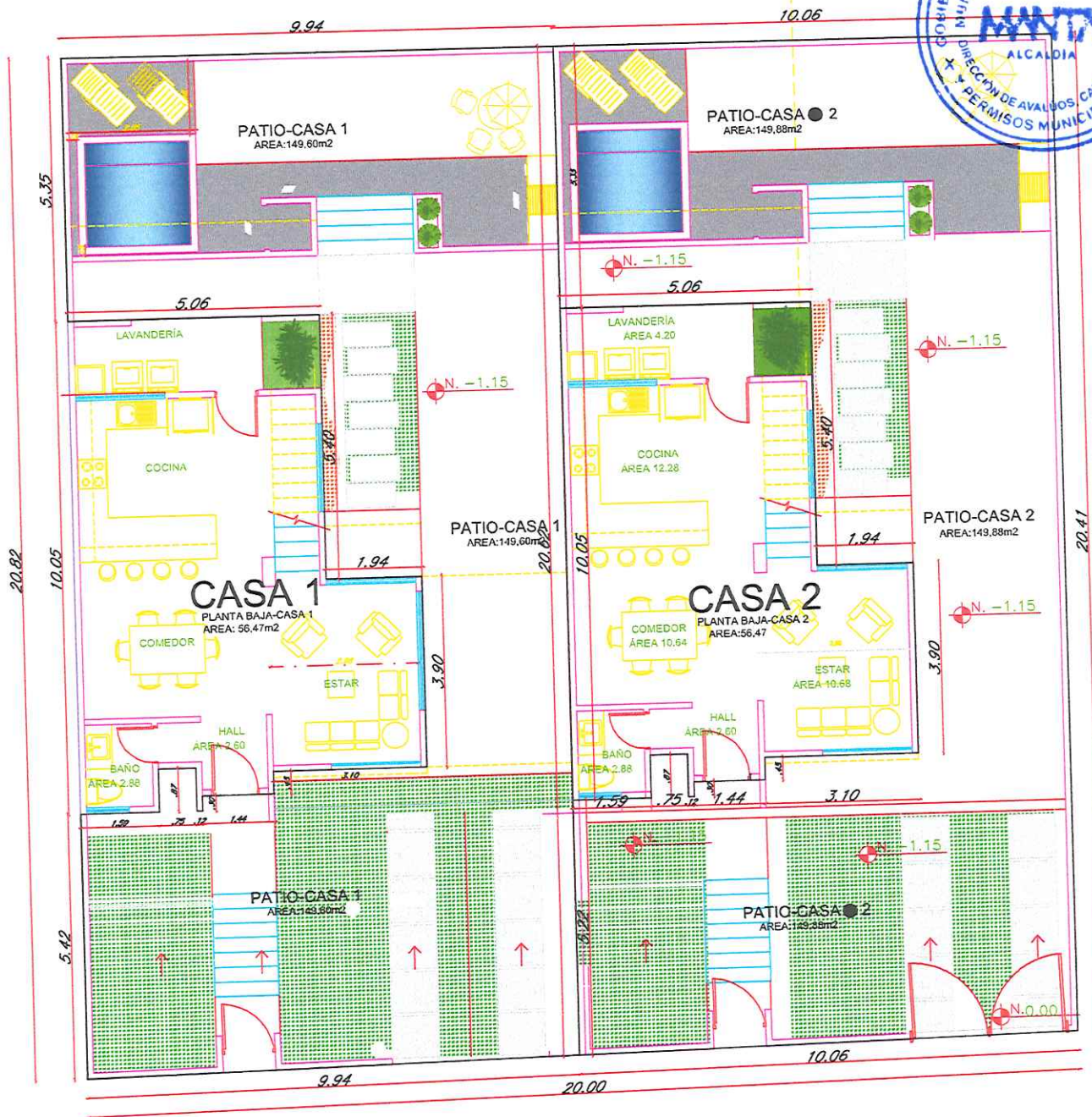
Responsabilidad Técnica



Arq. Santiago Mantilla A.
Reg. Prof. 1027-07-751640

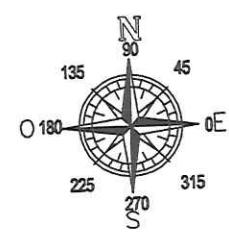
MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 02 MAY 2024 HORA: 08/00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. 171-2024-ALI-061





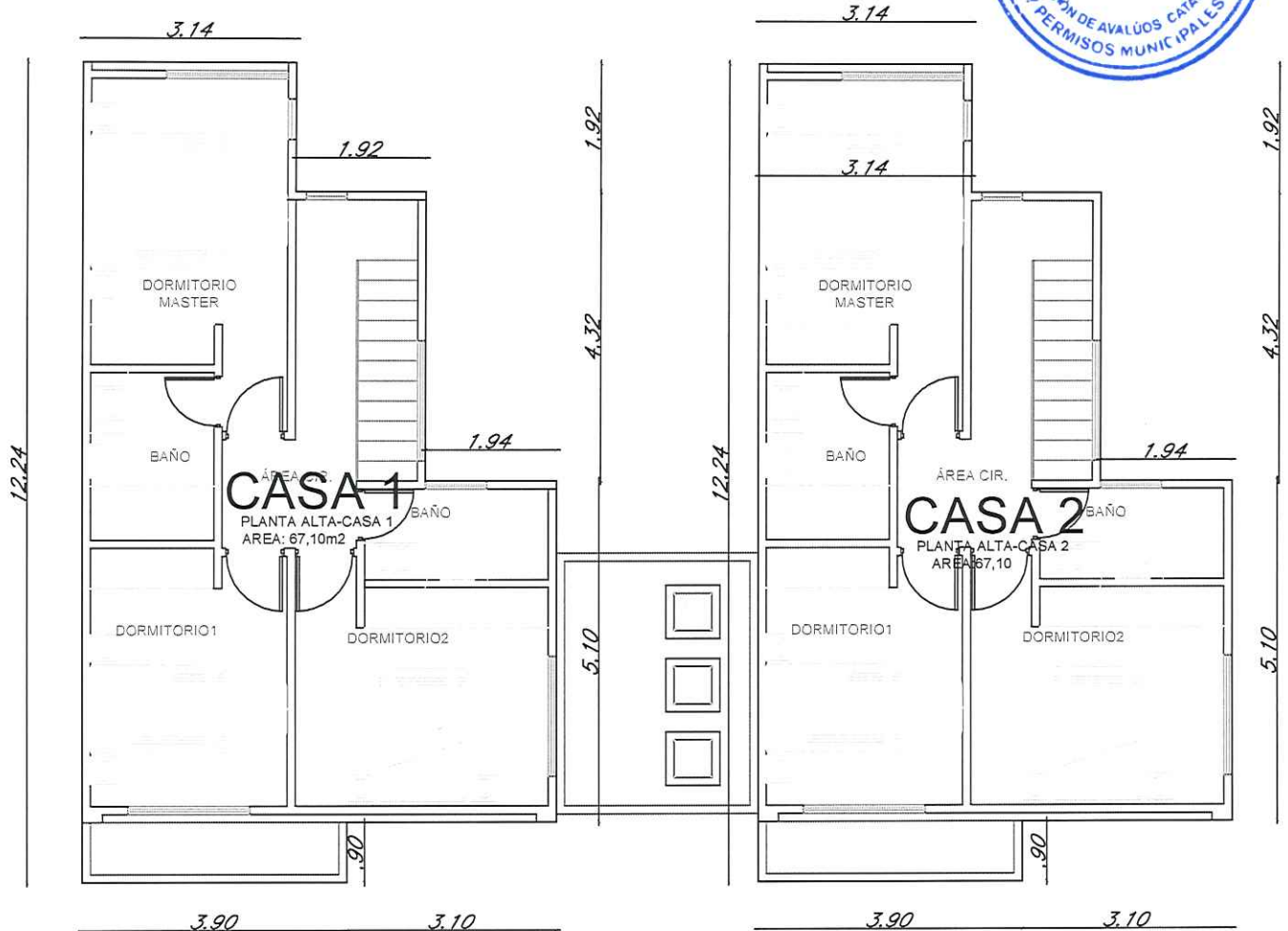
Planta Baja

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 02 MAY 2024 HORA: 08:00
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. ELEC. 175-2024-ALL-061



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO ARENA III"

CONTIENE :	Ubicación :	PROYECTO :	ESCALA	CLAVE CATASTRAL :	LAMINA :
	URB. MANTA AZUL Lotes 22-23 Mz 16			1-32-16-34-000	01/05
CASA 1 Planta Baja-Casa N.1 Patio-Casa N.1	ESCALA : INDICADAS	FECHA : ENERO 2023	FORMATO : A4	DIBUJO : OFICINA TECNICA	
CASA 2 Planta Baja-Casa N.2 Patio-Casa N.2					



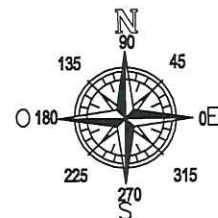
Planta Alta

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 02 MAY 2024 HORA: 08/100

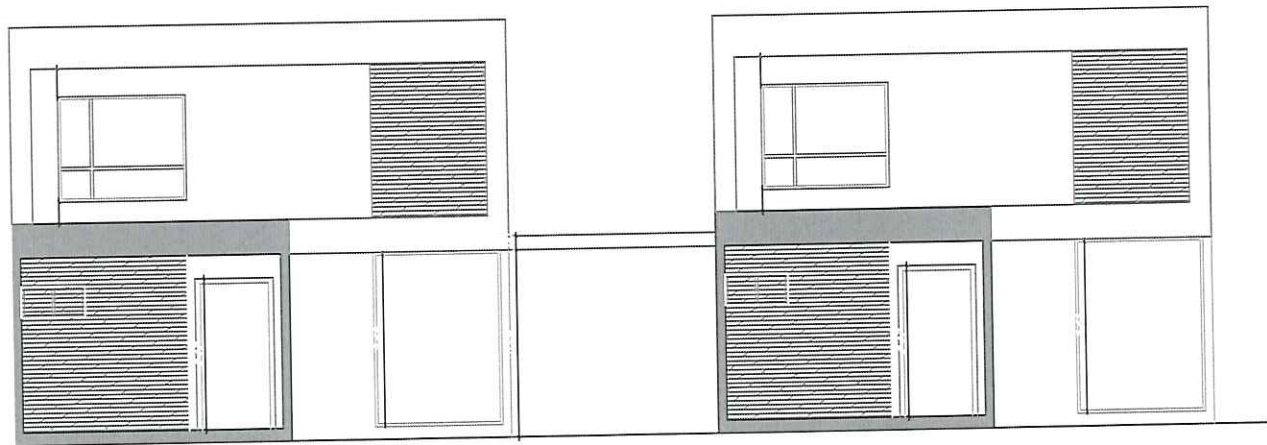
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

R.F. E.F.C. D.T.A. 2024-ALL-061



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO ARENA III"

CONTIENE :	Ubicación :	PROYECTO :	ESCALA	CLAVE CATASTRAL :	LAMINA :
CASA 1 Planta Alta-Casa N.1	URB. MANTA AZUL Lotes 22-23 Mz 16	ARG. SANTIAGO MARTELLA (Firma)		1-32-16-34-000	02/05
CASA 2 Planta Alta-Casa N.2	ESCALA : INDICADAS	FECHA : ENERO 2023	FORMATO : A4	DIBUJO : OFICINA TECNICA	



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 02 MAY 2024 HORA: 08:00

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

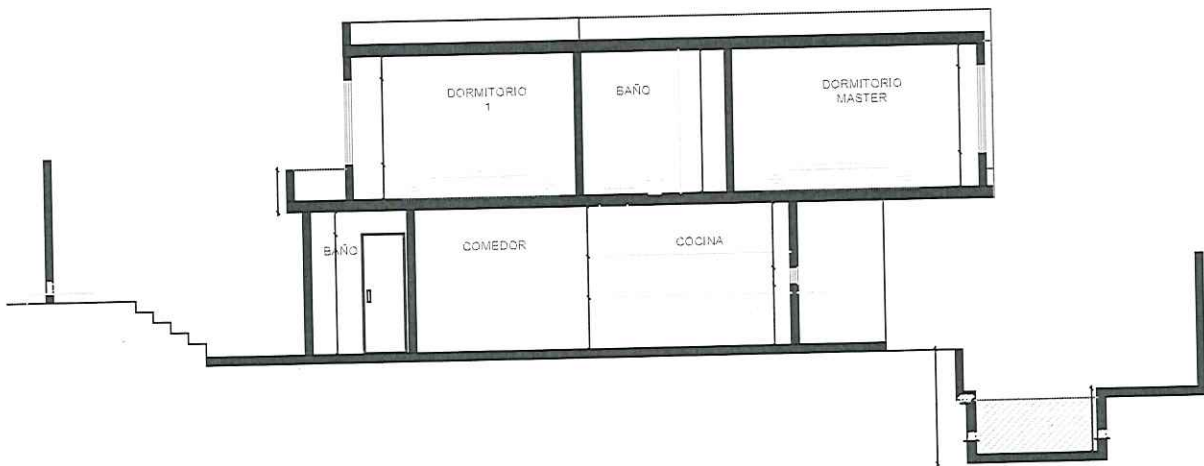
RES. EJEC. 071-2024-ALC-061



Fachadas

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO ARENA III"

CONTIENE :	Ubicación :	PROYECTO :	ESCALA	CLAVE CATASTRAL :	LAMINA :
FACHADAS	URB. MANTA AZUL Lotes 22-23 Mz 16	 ARQ. SANTIAGO MANILLA REG. SEDECO-17 OF 20140-17040		1-32-16-34-000	03/05
	ESCALA : INDICADAS	FECHA : ENERO 2023	FORMATO : A4	DIBUJO : OFICINA TÉCNICA	



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 02 MAY 2024 HORA: 08:40

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

P.E. REC. 775-2024-AU-061



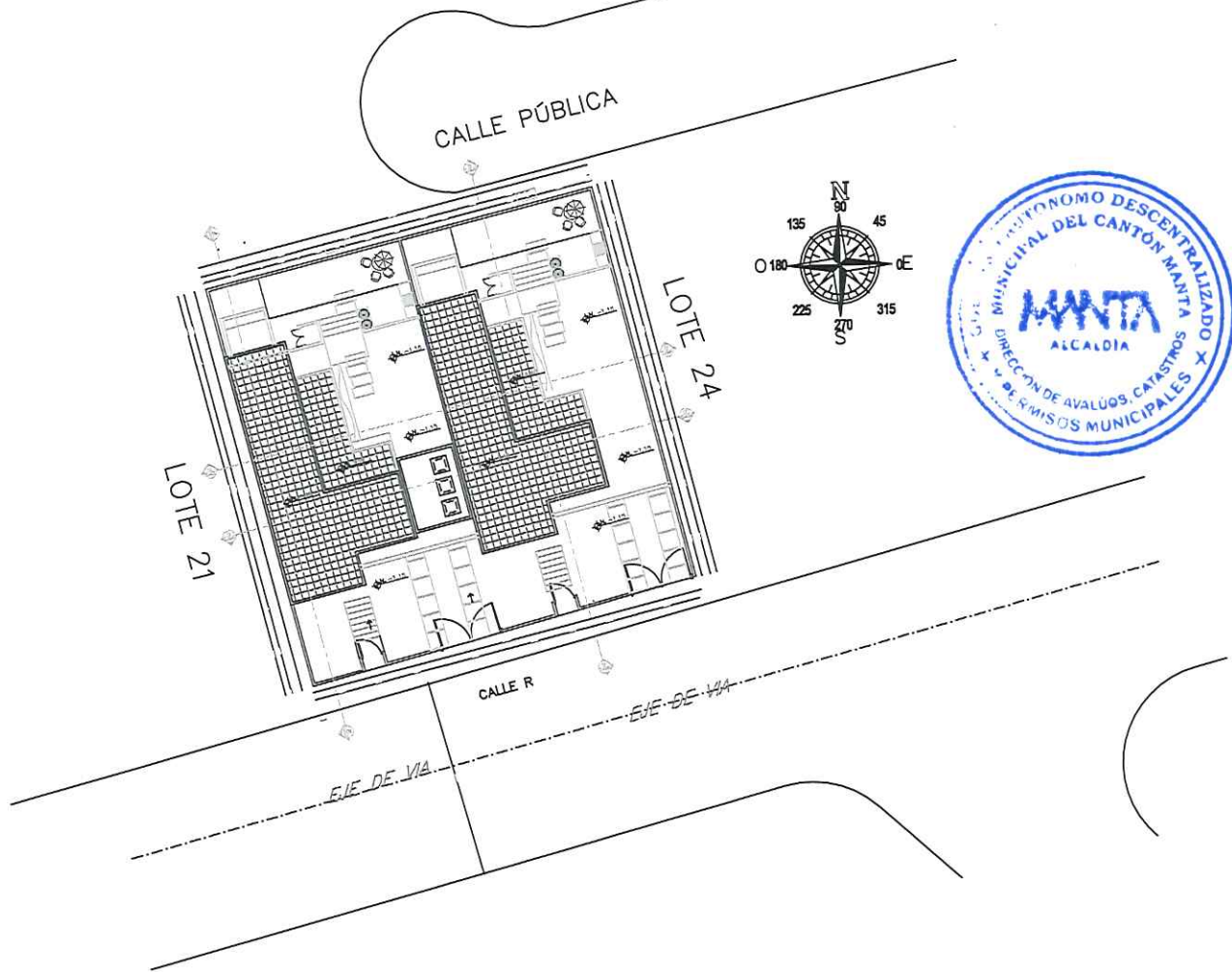
SECCION

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO ARENA III"

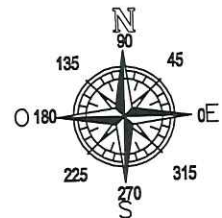
CONTIENE :	Ubicación :	PROYECTO :	ESCALA	CLAVE CATASTRAL :	LAMINA :
SECCIÓN-CORTE	URB. MANTA AZUL Lotes 22-23 Mz 16	 ARQ. SANTIAGO MANELLA C.R. 10000000000000000000		1-32-16-34-000	04/05
	ESCALA : INDICADAS	FECHA : ABRIL 2020	FORMATO : A4	DIBUJO : OFICINA TÉCNICA	

FECHA: 02 MAY 2024 HORA: 08:40

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
P.R. EJECTA-2024-ALL-061



IMPLANTACION -UBICACIÓN



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO ARENA III"

CONTIENE :

IMPLANTACIÓN-UBICACIÓN

Ubicación :

URB. MANTA AZUL
Lotes 22-23 Mz 16

PROYECTO :

ARQ. SANTIAGO MANTILLA
REG. TOPOGRÁFICO 102000015000

ESCALA

CLAVE CATASTRAL :

1-32-16-34-000

LAMINA :

05/05

ESCALA :
INDICADAS

FECHA :
ENERO 2023

FORMATO :
A4

DIBUJO :
OFICINA TÉCNICA