

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2022-ALC-126

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *“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 Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado”*.
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *“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. (...)”*.
- Que** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“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 Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.
- Que** el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que *“Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución...”*

- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *“...Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”*
- Que** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: *“... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: “b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...”*
- Que** el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: *“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 Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: *“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 Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: *“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 Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: *“DETERMINACION 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 Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: **“REQUISITOS.-** *Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano 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”.*
- Que** el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **“RESULTADO DEL TRÁMITE.-** *La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano 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 la Dirección de Gestión Jurídica, 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 Gestión Jurídica; 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. (...) 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** De fecha 08 de julio de 2021 otorga el Ab. Santiago Enrique Fierro Urresta en calidad de Notario Público Primero del Cantón Manta un Poder Especial en donde el señor mandante Víctor Rogaciano Mosquera Vera concede a la mandataria señora Basílica del Carmen Posligua Mendoza, en donde indica en el literal a) de la cláusula segunda indica: *"(...) Comparecer ante las Instituciones Públicas como (...) municipios para que realice los cambios que sean necesarios en todos los Bienes que el mandante haya adquirido o lleve a adquirir (...)".*
- Que** mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-040 de fecha 25 de febrero del 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: *"a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Restructuración de lotes; y, 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".*
- Que** Mediante oficio dirigido al Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 07 de junio de 2022, suscrito por la señora Basílica del Carmen Posligua Mendoza en calidad de mandataria del mandante señor Víctor Rogaciano Mosquera Vera propietario de la "VIVIENDA DUPLEX MOSQUERA". Indica lo siguiente: *"Por medio de la presente sírvese a considerar el estudio de la Propiedad Horizontal de la vivienda "DUPLEX MOSQUERA", ubicado en la Urbanización Manta Azul, Manzana 16, lote 31, parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral N.- 1-32-16-31-000, con la finalidad de que dispongan a quien corresponda su análisis y ser factible la aprobación de este estudio (...)".*
- Que** mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-180720221310, de fecha 18 de julio del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, Servicios Ciudadanos y Servicios Ciudadanos, con relación a la petición de la señora Basílica del Carmen Posligua Mendoza en calidad de mandataria del mandante señor Víctor Rogaciano Mosquera Vera, concluye en lo siguiente: *"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de "VIVIENDA DUPLEX MOSQUERA", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal."*
- Que** mediante Certificado de Solvencia No.69643, de fecha 19 de julio del 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (8/8), se realizó una compraventa de un lote de terreno nro.31 de la manzana 16 de la Urbanización Manta Azul, de la parroquia Manta, cantón Manta. De fecha 06 de julio de 2021 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 15 de julio de 2022, con clave catastral No. 1-32-16-31-000, con un área total de 190,50m2.

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-260720221448, de fecha 26 de julio de 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *“Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-180720221310, de fecha 18 de julio del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de la VIVIENDA DUPLEX MOSQUERA, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.*

Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal de la “VIVIENDA DUPLEX MOSQUERA”, de propiedad del señor Víctor Rogaciano Mosquera Vera, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, cuyo bien inmueble se encuentra signado con el lote #31 de la manzana 16, en la Urbanización Manta Azul de la parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1-32-16-31-000, con un área de terreno de 190,500m², área neta vendible (construcción + patio) de 359,616m², área total de 359,616m² según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-ALC-2022-040, de fecha 25 de febrero del 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta.(...)”.

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de la “VIVIENDA DUPLEX MOSQUERA”, de propiedad del señor Víctor Rogaciano Mosquera Vera, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, ubicado en el lote #31 de la manzana 16, en la Urbanización Manta Azul de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1-32-16-31-000, con un área de terreno de 190,500m², área neta vendible (construcción + patio) de 359,616m², área total de 359,616m², según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

VIVIENDA DUPLEX MOSQUERA

Arq. Walter Vega T.

MARZO 2022



*Recibido
08-08-2022
Yessy
11:12*

CONTENIDO

- 1.0.- Definición de términos.**
- 2.0.- Datos Generales:**
 - Ubicación.**
 - Descripción General.**
- 3.0.- Límites y linderos de las viviendas.**
- 4.0.- Información para el proceso.**
 - Áreas por Plantas.**
 - Áreas Generales.**
- 5.0.- Cuadro de cálculo de áreas netas, alícuotas áreas comunes, área total, y áreas de terrenos.**
- 6.0.- Cuadro de distribución de gastos comunes.**
- 7.0.- Reglamento Interno.**



DEFINICION DE TERMINOS

1.1- AREA 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- AREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción de las viviendas, incluyendo la terraza superior si es accesible.

1.3- AREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como calles, aceras, parque, ingreso, etc.

1.4- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada una de las viviendas.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las viviendas hasta la mitad de las paredes que dividen una propiedad de otra; y, bienes de propiedad común, las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones comunes, como instalaciones de agua, desagües, redeléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada una de las viviendas.

1.5- ALÍCUOTA:

Numero de cuatro decimales que representa una parte de todo el condominio, correspondiente a cada una de las viviendas. La suma de todas estas partes, debe de ser igual a la unidad.

1.6- CUOTA DE AREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada una de las viviendas, para efecto de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisible del condominio, los siguientes.



- 1.- El terreno en el que se encuentran implantadas las viviendas.
- 2.- El ingreso general al condominio.
- 3.- El cerramiento perimetral del terreno.
- 4.- Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a una vivienda con otra.
- 5.- Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del Condominio.
- 6.- La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación del agua potable.
- 7.- Todo el sistema de agua potable del condominio.
- 8.- Los sistemas de agua servidas y agua lluvias.
- 9.- Todas las demás partes y elementos del condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DEL TERRENO.

Es el área o parte del terreno que le corresponde a cada vivienda, para efecto de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA.

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

En este caso se contempla únicamente el Costo Referencial, que servirá de base para la promoción y venta de las viviendas.

2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- DATOS GENERALES DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO	DUPLEX MOSQUERA
UBICACIÓN GEOGRAFICA	Se encuentra ubicado en la Urbanización Manta Azul, Lote de terreno #31 de la Manzana 16. Código Catastral: 1-32-16-31-000. Parroquia: Manta Cantón: Manta, Provincia: Manabí
PROPIETARIO	Victor Rogaciano Mosquera Vera



Sistema de coordenadas UTM. / WGS 84

PUNTOS	X (m)	Y (m)
P01	528087.12	9895136.05
P02	528100.98	9895134.06
P03	528097.57	9895110.31
P04	528083.71	9895112.30

Cantón: Manta	Parroquia: Manta	Sector: Urbanización Manta Azul, Mz 16 - Lote # 31
---------------	------------------	--

Área del Predio: **190,50 M²**

Mapa del Sitio:



2.2.- ANTECEDENTES:

De acuerdo a la Escritura de Compraventa, autorizada por la Notaría Quinta del Cantón Manta el 06 de julio de 2021 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 15 de julio de 2021, el Señor: Víctor Rogaciano Mosquera Vera es propietario de un lote de terreno, con clave catastral # 1-32-16-31-000 con un área de 190,50m²; se encuentra ubicado en la Urbanización Manta Azul, LOTE #31 de la Manzana 16, de la parroquia Manta del Cantón Manta. El antes

descrito lote de terreno de acuerdo a la Ficha Registral – Bien Inmueble 69643 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 06 de julio del 2021, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio el propietario construyó la Vivienda DUPLEX MOSQUERA, para este fin se obtuvo el Permiso de Construcción PC03202201119, de fecha 28 de marzo del 2022, otorgado por este GAD Municipal a través de la Dirección Avalúos Catastro y Permisos Municipales.

2.3.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se implanta la vivienda “DUPLEX MOSQUERA “, está ubicado en la Urbanización Manta Azul, Lote de terreno #31 de la Manzana 16, del cantón Manta, el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos.

- . **FRENTE:** 10,01 metros y lindera con calle R.
 - . **ATRAS:** 10,00 metros y lindera con calle pública.
 - . **L. DERECHO:** 19,01 metros y lindera con lote #30.
 - . **L. IZQUIERDO:** 19,45 metros y lindera con lote # 32.
- Área Total: 190,50 m²

2.4.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO:

La vivienda “DUPLEX MOSQUERA “, se compone de dos unidades de viviendas, cada una de dos plantas y una terraza. Y tienen las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón armado.
Entrepisos:	Losas de hormigón armado.
Escaleras:	Hormigón Armado.
Paredes:	Mampostería
Pisos:	De cerámica.
Inst. Eléctricas y Sanitarias. paredes.Cubierta:	Empotradas en pisos y Estruc. metálica, y losa
H.A.	
Ventanas:	De aluminio y vidrio.
Puertas:	De madera la puerta principal - posterior y puertas interiores tamboradas. De aluminio y vidrio en balcones.
Revestimientos:	Cerámica en cocina y baños.
Piezas sanitarias:	Línea Edesa blancas.



3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS.

3.1.- VIVIENDA (A)

Vivienda (A), consta de dos niveles de edificación, compuesta de Sala, Comedor, Cocina, Estudio, Baño social y patio en planta baja; Sala de Estar, Dormitorio Master con Baño, Dormitorio 1 y Baño General, en planta alta. Esta vivienda presenta las siguientes medidas y linderos.

3.1.1.- PLANTA BAJA - A-101 (54.319 m²)

- . Por arriba: Lindera con planta alta de esta misma vivienda A-201.
- . Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- . Por el norte: Lindera con Patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 1.35m; desde este punto gira hacia el Norte en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2.85m; desde este punto gira hacia al Sur en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2.70m.
- . Por el sur: Lindera con planta baja de vivienda (B), en 9.00 m.
- . Por el este: Lindera con Patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Norte hacia el Sur en 3.73 m; desde este punto gira hacia Este en 1.00m; desde este punto gira hacia el Sur en 2.77m.
- . Por el oeste: Lindera con lote # 30 y parte del Patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Norte hacia el Sur en 2.72 m; desde este punto gira hacia Oeste en 1.10m; desde este punto gira hacia el Sur en 3.78m.

Área: 54,319 m².

3.1.2.- PLANTA ALTA - A-201 (57.662 m²)

- . Por arriba: Lindera con cubierta y terraza A-301.
- . Por abajo: Lindera con planta baja A-101 y parte de patio de esta misma vivienda.
- . Por el norte: Lindera con Vacío hacia patio de esta misma vivienda. Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 1.25m; desde este punto gira hacia el Norte en 0.24 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2.95m; desde este punto gira hacia el Sur en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0.45m; desde este punto gira hacia el Norte en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1.60m; desde este punto gira hacia el Sur en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0.65m.
- . Por el sur: Lindera con planta alta de vivienda (B), en 9.00 m.
- . Por el este: Lindera con vacío hacia patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Norte hacia el Sur en 2.40m; desde este punto gira hacia Este en 0.50m; desde este punto gira hacia el Sur en 1.98m; desde este punto gira hacia el Este en 0.50m; desde este punto gira hacia el Sur en 2.77m.
- . Por el oeste: Lindera con vacío al lote # 30 y parte del Patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Norte hacia el Sur en 2.72 m; desde este punto gira hacia Oeste en 1.10m; desde este punto gira hacia el Sur en 3.78m.

. Área: 57,662 m².



3.1.3.- TERRAZA - A-301 (26.896 m2)

- . **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo.
- . **Por abajo:** Lindera con parte de la planta alta de vivienda **A-201**.
- . **Por el norte:** Lindera con Vacío hacia patio de esta misma vivienda. Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 4.19m.
- . **Por el sur:** Lindera con terraza de vivienda **B-301**, en 2.65 m.
- . **Por el este:** Lindera con vacío hacia patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Norte hacia el Sur en 4.72m; desde este punto gira hacia Oeste en 1.55m; desde este punto gira hacia el Sur en 2.68m.
- . **Por el oeste:** Lindera hacia vacío sobre cubierta de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Norte hacia el Sur en 7.40m.
- . **Área:** 26,896 m2.

3.1.4.- PATIO - VIVIENDA (A) (40.681 M2)

- . **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de planta alta de la misma vivienda.
- . **Por abajo:** Lindera con Terreno de la edificación.
- . **Por el norte:** Lindera con **Calle Publica** en 10.00 m.
- . **Por el sur:** Lindera con Vivienda (A) y parte del terreno de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 1.00 m; desde este punto gira hacia el Norte en 2.77m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1.00m; desde este punto gira hacia el Norte en 3.73m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1.35m; desde este punto gira hacia el Norte en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2.85m; desde este punto gira hacia al Sur en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2.70m; desde este punto gira hacia Sur en 2.72m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1.10m.
- . **Por el este:** Lindera con parte del **Lote #32** en 9.50m.
- . **Por el oeste:** Lindera con parte del **Lote #30** en 5.72m.
- . **Área:** 40,681 m2.

3.2.- VIVIENDA (B)

Vivienda (B), consta de dos niveles de edificación, compuesta de Sala, Comedor, Cocina, Estudio, Baño social, y patio en planta baja; Sala de Estar, Dormitorio Master con Baño, Dormitorio 1 y Baño General, en planta alta. Esta vivienda presenta las siguientes medidas y linderos.

3.2.1.- PLANTA BAJA - B-101 (54.319 m2)

- . **Por arriba:** Lindera con planta alta de esta misma vivienda **B-201**.
- . **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- . **Por el norte:** Lindera con planta baja de vivienda (A), en 9.00 m
- . **Por el sur:** Lindera con Patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 1.35m; desde este punto gira hacia el Sur en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2.85m; desde este punto gira hacia al Norte en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2.70m.
- . **Por el este:** Lindera con Patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 3.73 m; desde este punto gira hacia Este en 1.00m; desde este punto



- gira hacia el Norte en 2.77m.
- . **Por el oeste:** Lindera con **lote # 30** y parte del Patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2.72 m; desde este punto gira hacia Oeste en 1.10m; desde este punto gira hacia el Norte en 3.78m.

Área: **54,319 m2.**

3.2.2.- PLANTA ALTA - B-201 (57.662 m2)

- . **Por arriba:** Lindera con cubierta y terraza **B-301**.
- . **Por abajo:** Lindera con planta baja **B-101** y patio de esta misma vivienda.
- . **Por el norte:** Lindera con planta alta de vivienda (**A**), en 9.00 m.
- . **Por el sur:** Lindera con Vacío hacia patio de esta misma vivienda. Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 1.25m; desde este punto gira hacia el Sur en 0.24 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2.95m; desde este punto gira hacia el Norte en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0.45m; desde este punto gira hacia el Sur en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1.60m; desde este punto gira hacia el Norte en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0.65m.
- . **Por el este:** Lindera con vacío hacia patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2.40m; desde este punto gira hacia Este en 0.50m; desde este punto gira hacia el Norte en 1.98m; desde este punto gira hacia el Este en 0.50m; desde este punto gira hacia el Norte en 2.77m.
- . **Por el oeste:** Lindera con vacío al **lote # 30** y Patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2.72 m; desde este punto gira hacia Oeste en 1.10m; desde este punto gira hacia el Norte en 3.78m.

. Área: **57,662 m2.**

3.2.3.- TERRAZA - VIVIENDA B-301 (26.896 m2)

- . **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo.
- . **Por abajo:** Lindera con parte de la planta alta de vivienda **B-201**.
- . **Por el norte:** Lindera con terraza de vivienda **A-301**, en 2.65 m.
- . **Por el sur:** Lindera con Vacío hacia patio de esta misma vivienda. Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 4.19m.
- . **Por el este:** Lindera con vacío hacia patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 4.72m; desde este punto gira hacia Oeste en 1.55m; desde este punto gira hacia el Norte en 2.68m.
- . **Por el oeste:** Lindera hacia vacío sobre cubierta de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 7.40m.

. Área: **26,896 m2.**

3.2.4.- PATIO - VIVIENDA (B) (41.181 M2)

- . **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de planta alta de la misma vivienda.
- . **Por abajo:** Lindera con Terreno de la edificación.
- . **Por el norte:** Lindera con Vivienda (**A**) y parte del terreno de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 1.00 m; desde este punto gira hacia el Sur en 2.77m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1.00m; desde este punto gira hacia el Sur en 3.73m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1.35m; desde este punto gira hacia el Sur en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2.85m;



desde este punto gira hacia al Norte en 0.90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2.70m; desde este punto gira hacia Norte en 2.72m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1.10m.

- . Por el sur: Lindera con **Calle R** en 10.01 m.
- . Por el este: Lindera con parte del **Lote #32** en 9.95m.
- . Por el oeste: Lindera con parte del **Lote #30** en 5.72m.

- . Área: **41,181 m2.**

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

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

DATOS VIVIENDAS				
ITEMS/VIVIENDAS	VIVIENDA A AREA M2	VIVIENDA B AREA M2	AREA COMUNAL AREA M2	ÁREAS TOTALES (m2)
AREA COMUN			0,000	0,000
PLANTA BAJA	54,319	54,319		108,638
PLANTA ALTA	57,662	57,662		115,324
TERRAZA	26,896	26,896		53,792
PATIO	40,681	41,181		81,862

PLANTA	AREACOMUN M2	AREA VENDIBLE		ÁREA TOTAL CONSTRUCCION (m2)
		CONSTRUIDA M2	NO CONSTRUIDA M2	
PLANTA BAJA	0,000	108,638		108,638
PLANTA ALTA		115,324		115,324
TERRAZA		53,792		53,792
PATIO			81,862	
TOTAL	0,000	277,754	81,862	277,754
		359,616		

4.2.- AREAS GENERALES

4.2.1.- AREA TOTAL DEL TERRENO -----190,500 M2

4.2.2.- AREA NETA VENDIBLE

AREA CONSTRUIDA-----277,754 M2

AREA NO CONSTRUIDA (PATIOS) -----81,862 M2

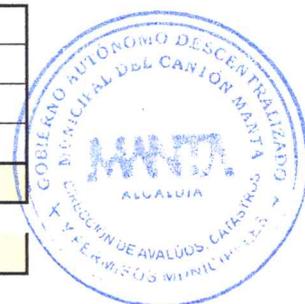


5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

VIVIENDAS		AREA NETA M2	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMUN M2	ÁREA TOTAL (m2)
VIVIENDA A A	PLANTA BAJA ✓	54,319	0,151	28,774	0,000	54,319
	PLANTA ALTA ✓	57,662	0,160	30,545	0,000	57,662
	TERRAZA ✓	26,896	0,075	14,248	0,000	26,896
	PATIO ✓	40,681	0,113	21,550	0,000	40,681
VIVIENDA A B	PLANTA BAJA ✓	54,319	0,151	28,774	0,000	54,319
	PLANTA ALTA ✓	57,662	0,160	30,545	0,000	57,662
	TERRAZA ✓	26,896	0,075	14,248	0,000	26,896
	PATIO ✓	41,181	0,115	21,815	0,000	41,181
TOTALES		359,616	1,000	190,500	0,000	359,616

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES:

VIVIENDAS		CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES %
VIVIENDA A	PLANTA BAJA	0,151
	PLANTA ALTA	0,160
	TERRAZA	0,075
	PATIO	0,113
TOTAL VIVIENDA A		0,499
VIVIENDA B	PLANTA BAJA	0,151
	PLANTA ALTA	0,160
	TERRAZA	0,075
	PATIO	0,115
TOTAL VIVIENDA B		0,501
TOTALES		1,000



6.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

VIVIENDA A = 0.499
 VIVIENDA B = 0.501
 TOTAL = 1.000

Arq. Walter Vega
 Senescyt 1016-11-1066700

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 ALCALDÍA REVISADO
 FECHA: 04 AGO 2022 HORA: 10:00
 Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales

RES. ESEC No TTA-2022-AC-126

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- La Vivienda Mosquera se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicha Vivienda, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- La Vivienda (Dúplex Mosquera) se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son las viviendas; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y el presente reglamento interno.

CAPITULO 2

DE LA VIVIENDA MOSQUERA

Art. 3.- La Vivienda (Dúplex Mosquera), se encuentra ubicado en la parroquia Manta, del cantón Manta, en la Urbanización Manta Azul, Lote de terreno #31 de la Manzana 16, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de 2 unidades de viviendas (dúplex), correspondiente a las viviendas A-01 y B-01. Cada una de estas viviendas se compone de una planta baja que consta de sala, comedor, cocina, estudio, baño social y patio; y, planta alta que consta de sala de estar, dormitorio master con baño, dormitorio 1, y baño general.

Art. 4.- En los planos, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de la Vivienda Mosquera, distribución de las viviendas en que está dividido y las especificaciones de los espacios de circulación, estacionamientos, recreación, instalaciones y demás bienes comunes de la vivienda.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual 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. - Las viviendas son bienes de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan una vivienda de otra de distinto dueño y las que separan una vivienda de los espacios de circulación. Las paredes que delimitan las viviendas con el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Las puertas principales de entrada hacia las unidades de vivienda, y el cerramiento perimetral de toda la Vivienda Mosquera, 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 correspondan.

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

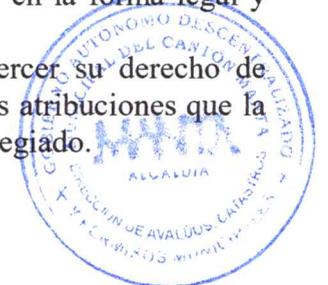
Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO. - El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la Vivienda Dúplex y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas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

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN. - Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este 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 el general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes de la Vivienda.

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 de 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 de la vivienda dúplex en la proporción que les corresponda, usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este 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 norman 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 esta le confiera.
- e) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuando este lo considere necesario.
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedara en cargada de la custodia de las llaves de la vivienda a fin de que actué en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- g) Introducir cláusulas 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 adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguras del condominio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará los intereses máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte del condominio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- j) El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamentos y ordenanzas

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS. - La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del condominio, se fijaran de acuerdo a la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al condominio.

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

VIVIENDA A	0.499
VIVIENDA B	0.501
TOTAL	1.000



CAPITULO 5 DE LAS SANCIONES

Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de la Vivienda Mosquera.

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del condominio.
- b) Modificar las distribuciones de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrito o expresa del administrador del condominio, quien a su vez deberá contratar un ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos 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 condominio.
- e) Establecer en las viviendas lo siguiente: depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fabricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centro de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del condominio, y el general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas.
- f) Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres o mal olientes.
- h) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los bienes comunes de la Vivienda Dúplex. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el numero identificador de la misma, el cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador.
- i) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada vivienda.
- j) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de las viviendas, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes de la Vivienda Dúplex, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- l) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que este sometido la Vivienda Dúplex.
- m) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de la vivienda.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.



- o) 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.
- p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce una de las viviendas por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes o terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

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 en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMVU.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere 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 impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del condominio, en juicio ejecutivo, quien 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 estos, 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 copropietarios 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 por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionara los copropietarios o al condominio y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un 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 ordena la suspensión.

Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciera al propietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7 DE LA ADMINISTRACIÓN

Art.16.- Son órganos de la administración de la Vivienda Dúplex. La asamblea de copropietarios, el Directorio, el Administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. - La asamblea de copropietarios esta investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del condominio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a las asambleas 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 del 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, lo solicite el administrador. La asamblea, en cualquier caso, será convocada por el director y cuando este 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 deberá 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 tratará de una asamblea universal.

Art. 21.- REPRESENTACIÓN. - 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. 22.- DERECHO DE ASISTENCIA. - Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 23.- DERECHO DE VOTO. - Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del condominio.



Art. 24.- 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 propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 25.- Se requerirá del 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, aumento de edificación, cambios arquitectónicos a las fachadas y rever decisiones de la asamblea.

Art. 26.- DE LA ASAMBLEA GENERAL. - Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador de la vivienda dúplex y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las 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 Art. 25. 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 obras de modificación o aumento de los bienes comunes y en sus viviendas cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio las viviendas.
- 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 este termine su periodo.
- 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 este 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.
- 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 de la Vivienda Dúplex.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevaran 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. 27.- 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. 28.- DEL DIRECTORIO. - Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 29.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario de las viviendas y 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 a los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 30.- 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 este 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 esta.

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

Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR. - El administrador del condominio 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 inmueble.

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios de la Vivienda Dúplex en cuanto se relaciones 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 las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos 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 ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias 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 treinta 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 de los bienes comunes de la Vivienda Dúplex a costa del copropietario o usuario causante o responsable de estos.
- h) Solicitar al juez, la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresara 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 mejora de los bienes comunes del condominio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar, además, el presupuesto para el año próximo.
- k) 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.
- l) Conservar en orden los títulos del condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con la Vivienda Dúplex.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido la Vivienda Dúplex, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial del condominio. 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 con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración de las viviendas.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores, anticréticos y usuarios del condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derecho, 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) Controlar y súper vigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- u) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- w) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

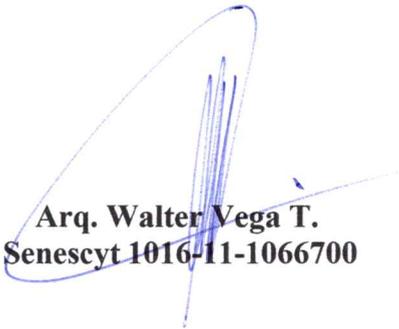
Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. - El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa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

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.- DEL COMISARIO. - 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.


Arq. Walter Vega T.
Senescyt 1016-11-1066700


Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 04 AGO 2022 HORA: 10:00
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No TTS-2022-ALL-126





ANEXOS

UBICACION Y ORIENTACION



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA REVISADO

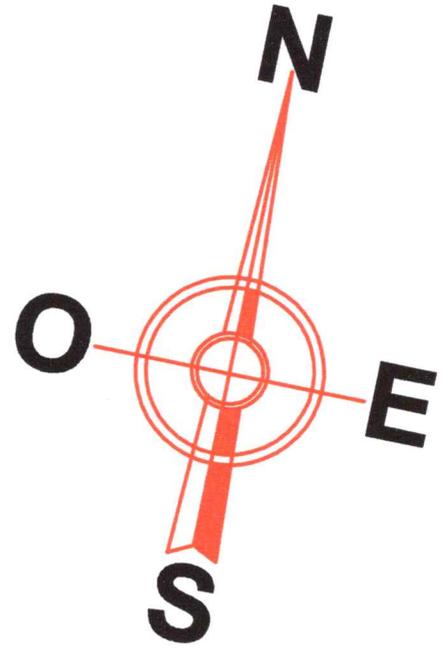
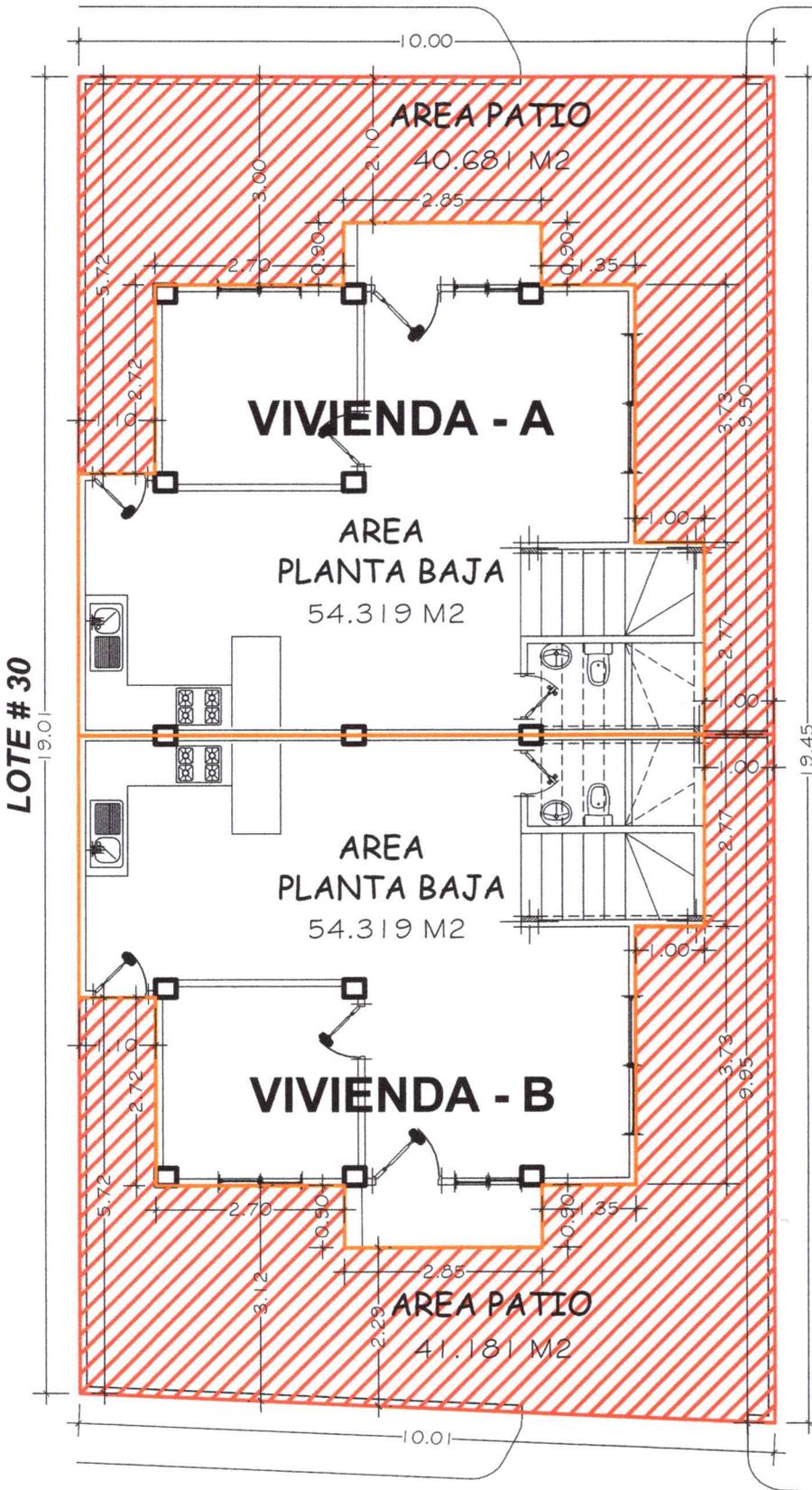
FECHA: 04 AGO 2022 HORA: 10/00

[Signature]
DIRECCIÓN DE ASISTENCIA CATASTRAL Y PERMISOS MUNICIPALES

DES ESEC No 177A-2022-ALL-126

OBRA : VIVIENDA DUPLEX MOSQUERA	UBICACION ORIENTACION	PROPIETARIO: _____	ESCALA: LAS INDICADAS FECHA: ENERO / 2022 DIBUJ: <i>[Signature]</i> ARG. WALTER VEGA T. REG. Nº 444 REG. Nº 11-1098700	ESCALA: LAS INDICADAS FECHA: ENERO / 2022 DIBUJ: 
--	------------------------------	---------------------------	--	---

CALLE PUBLICA



LOTE # 30

LOTE # 32

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 04 AGO 2022 HORA: 10:00

Ignacio Delgado
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. ESZC No TTA-2022-ALC 126

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL TERRENO	190.50 M2
UNIDAD DE VIVIENDAS (A y B)	
PLANTA BAJA	54.319 M2
PLANTA ALTA	57.662 M2
AREA POR UNIDAD DE VIVIENDA	111.98 M2
AREA TOTAL VIVIENDA DUPLEX	223.96 M2

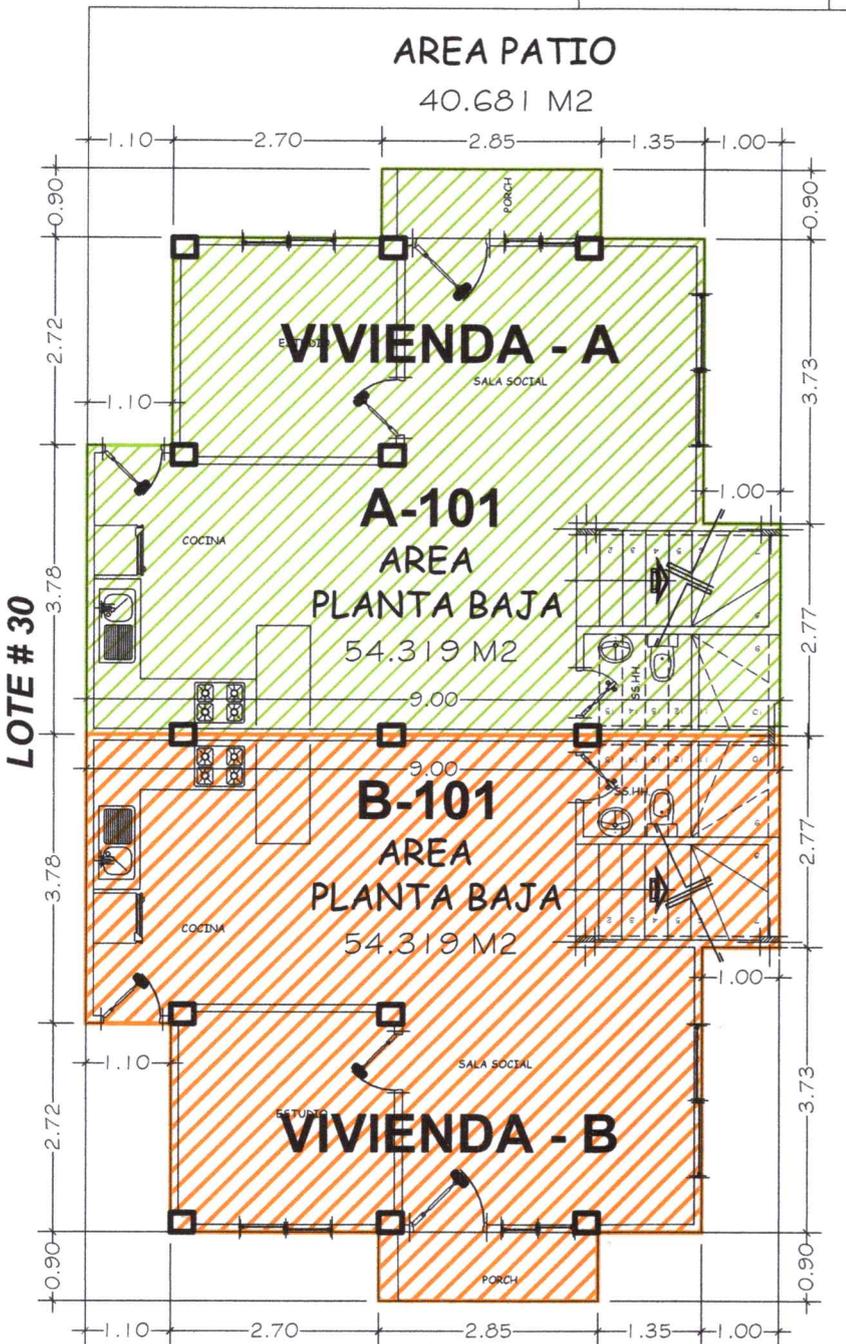
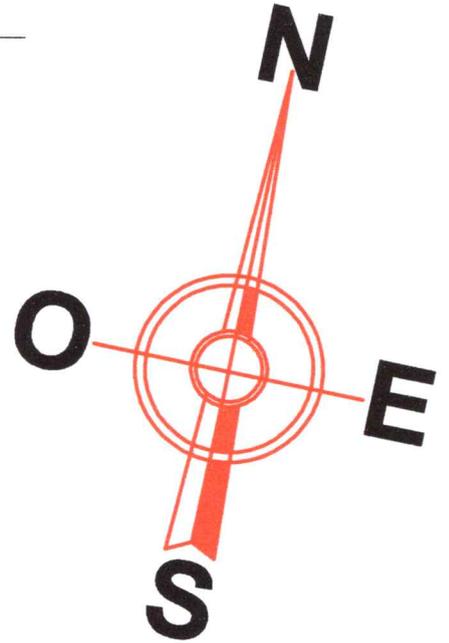


CALLE R
DUPLEX - PLANTA GENERAL

ESCALA 1 : 100

OBRA :	PROPIETARIO :	ESCALA :	LAS INDICADAS
VIVIENDA DUPLEX MOSQUERA			
PLANTA GENERAL			FECHA : ENERO / 2022
		ARQ. WALTER VEGA T. C.I.E - R. 488 REG. 1016-11-1988700	DISEÑO :

CALLE PUBLICA



LOTE # 30

LOTE # 32

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA REVISADO ALCALDÍA

FECHA: 04 AGO 2022 HORA: 10:00

Ligia Delator

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. ESEC. No 1775-2022-AU-126

CALLE R
DUPLEX - PLANTA BAJA

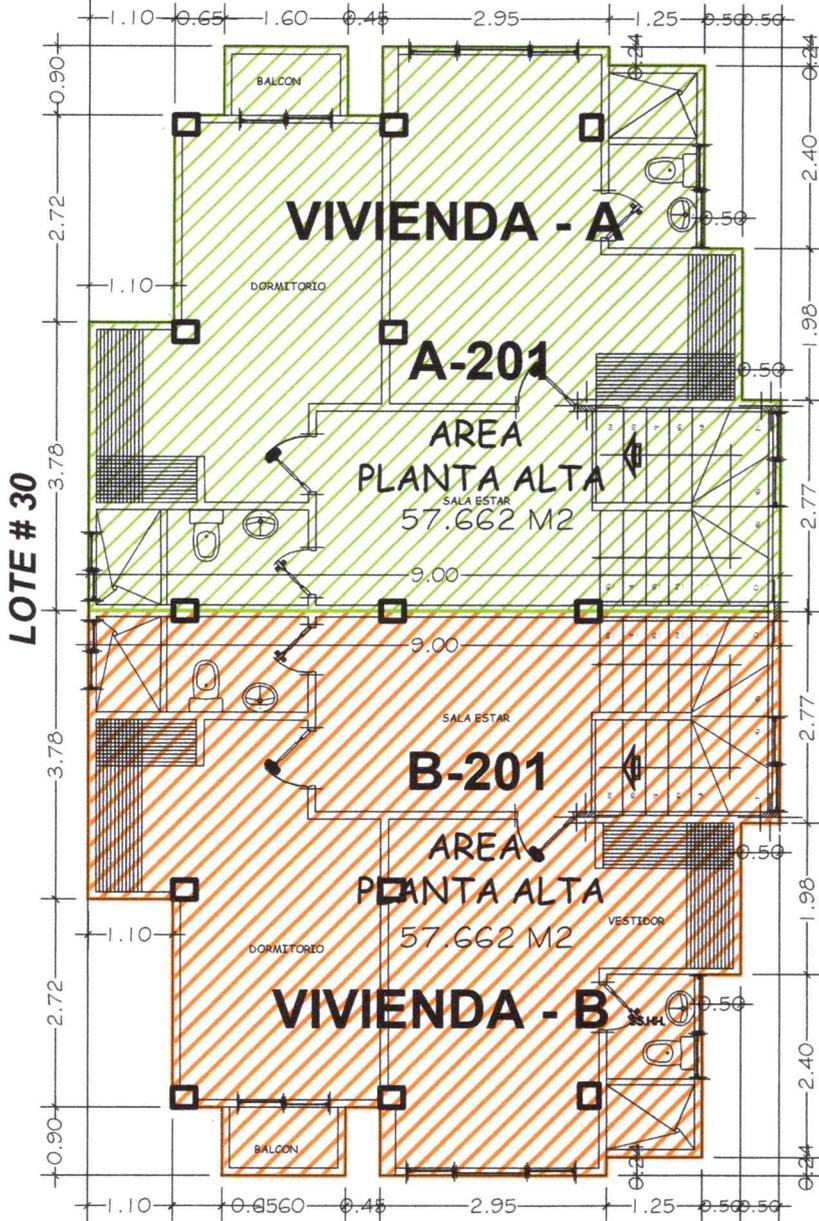
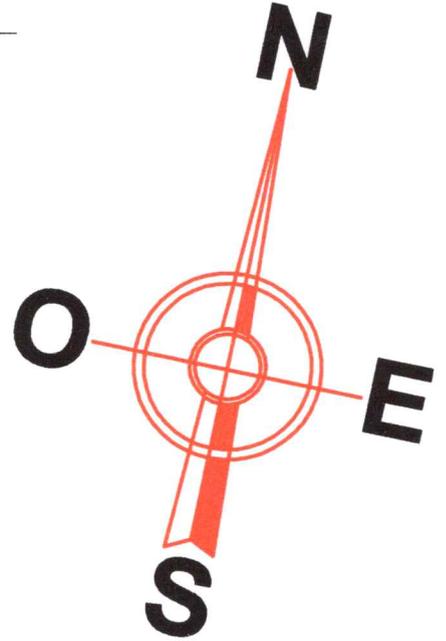
ESCALA 1 : 100



OBRA : VIVIENDA DUPLEX MOSQUERA	PROPIETARIO: PLANTA BAJA	ESCALAS: LAS INDICADAS	FECHA: ENERO / 2022	DIBUJO:
---	--	---------------------------	------------------------	-------------

ARQ. WALTER VEGA T.
C.E. - R. - 044
RES. 107151-108200

CALLE PUBLICA



LOTE # 32

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA REVISADO ALCALDIA

FECHA: 04 AGO 2022 HORA: 10:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. ESEC No TTA-2022-DC-126

CALLE R
DUPLEX - PLANTA ALTA

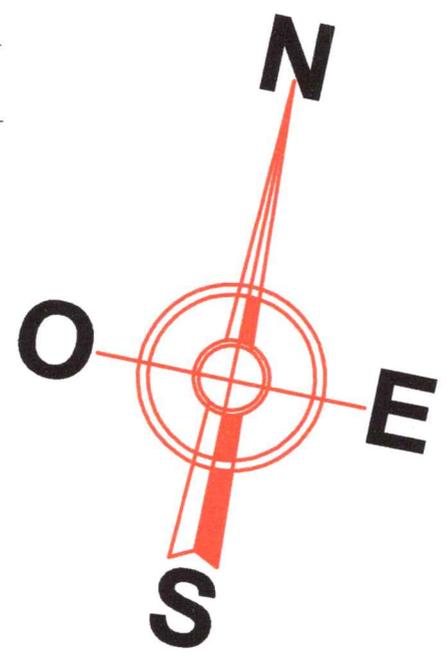
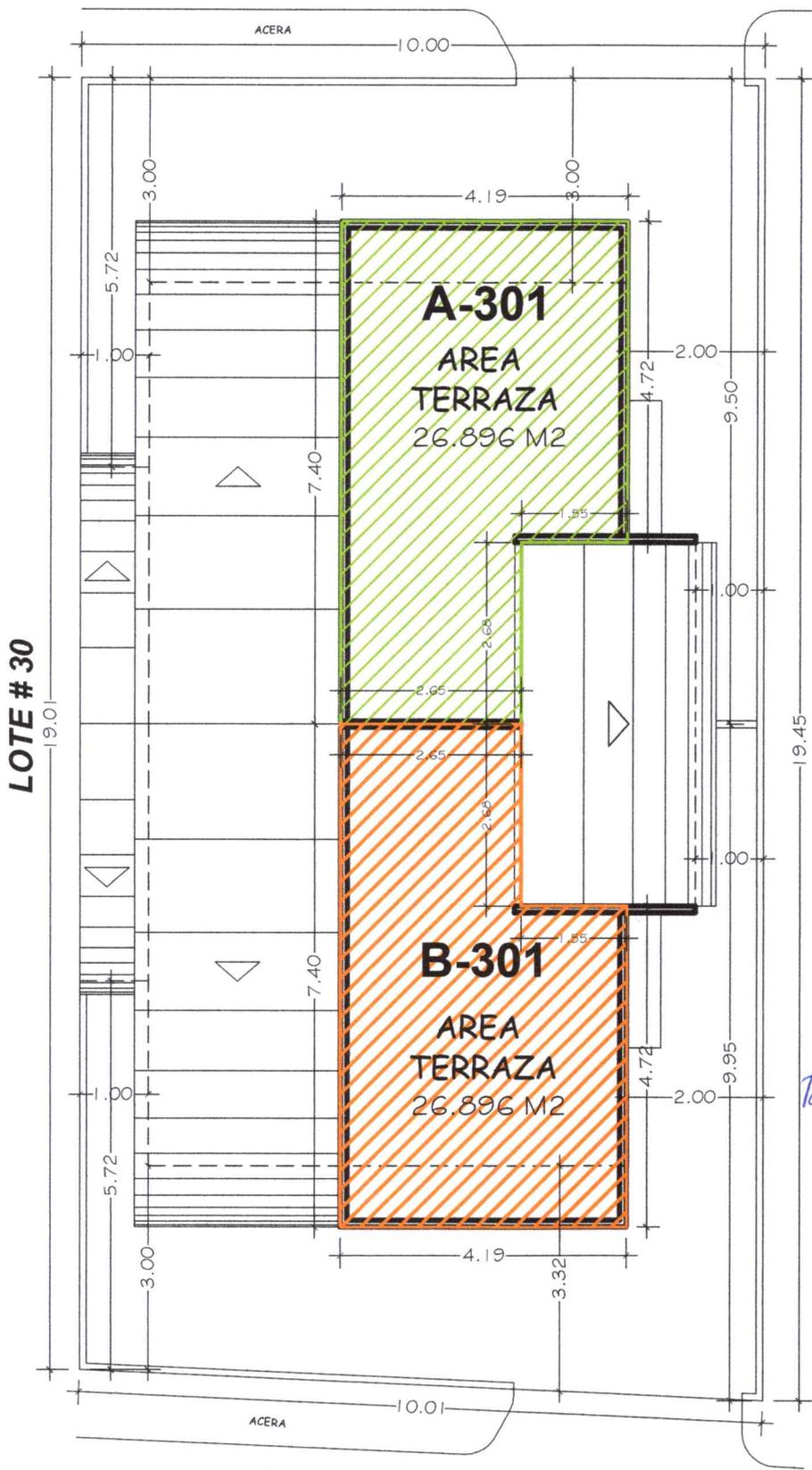
ESCALA 1 : 100



<p>OBRA : VIVIENDA DUPLEX MOSQUERA</p>	<p>CONTENIDO : PLANTA ALTA</p>	<p>PROPIETARIO:</p>	<p>ESCALAS : LAS INDICADAS</p>
			<p>FECHA : ENERO / 2022</p>

ARQ. WALTER VEGA T.
C.M.A. N° 448
REG. 12181-1048700

CALLE PUBLICA



LOTE # 30

LOTE # 32

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 ALCALDIA REVISADO
 FECHA: 04 AGO 2022 HORA: 10/00
 Licja Alejo
 DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJEC. No 1176-2022-ALC-126

CALLE R
DUPLEX - PLANTA CUBIERTA

ESCALA 1 : 100



<p>OBRA : VIVIENDA DUPLEX MOSQUERA</p>	<p>PLANTA CUBIERTA</p>	<p>PROPIETARIO:</p>	<p>ESCALAS: LAS INDICADAS</p>
			<p>FECHA: ENERO / 2022</p>
			<p>ARQ. WALTER VEGA T. RES. 1076-11-1086700</p>

