

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-040

**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 párrafo 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 de fecha de recepción 08 de febrero del 2024, dirigido a la Sra. Alcaldesa del GADMC-Manta, e interpuesto por los propietarios del bien inmueble los señores: BRIONES BRIONES FLAVIO EFREN con cédula de ciudadanía No 1302258502, CHIQUITO PONCE MAXIMA LIDIA con cédula de ciudadanía No 1310069776, que en su parte pertinente indica lo siguiente:

"Le extendo un cordial saludo y deseándole éxitos en sus funciones Encomendadas, mediante la presente informo que somos propietarios de un bien inmueble ubicado en el Barrio Ursa de la Parroquia Tarqui, catastrado con el código 20305101000, con ficha registral No. 83059, a su vez Solicito muy comedidamente se digne autorizar a quien corresponda se realice la revisión y aprobación de los PLANOS PARA DECLARACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL de mi propiedad, a la presente anexo los respectivos documentos habilitantes, planos de su distribución y el respectiva estudio..."

Que, mediante informe MTA-DDAC-INF-220220242238, de fecha 22 de febrero del 2024, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza—director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos—, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

*"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del **"EDIFICIO BRIONES BRIONES"** y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTACODIFICACION 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 83059, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (2/2); se constata una Rectificación de Medidas y Linderos, Compraventa y Unificación, celebrada mediante acto jurídico en la Notaría Sexta del Cantón Manta, el 18 de abril del 2023 e inscrita con fecha 19 de abril del 2023 en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, a favor de los señores BRIONES BRIONES FLAVIO EFREN con cédula de ciudadanía No 1302258502, CHIQUITO PONCE MAXIMA LIDIA con cédula de ciudadanía No 1310069776; lote de terreno con clave catastral # 2-03-05-101-000, con un área de 269.08m², que se encuentra ubicado en Ursa – 9 de octubre de la parroquia Tarqui de este cantón Manta, el cual se encuentra libre de gravamen de acuerdo al certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

Que, mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-290220241544, de fecha 29 de febrero del 2024, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

“De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-220220242238, de fecha 22 de febrero del 2024; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza –Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “EDIFICIO BRIONES BRIONES” y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTACODIFICACION 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. “EDIFICIO BRIONES BRIONES”, y acatando la disposición determinada en el Artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, y por las consideraciones expresadas dentro del informe técnico, del “EDIFICIO BRIONES BRIONES” se constituye específicamente en un " CONJUNTO DE DEPARTAMENTOS".

Por lo que, acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal del “EDIFICIO BRIONES BRIONES”; bien inmueble perteneciente a los señores BRIONES BRIONES FLAVIO EFREN con cédula de ciudadanía No 1302258502 y CHIQUITO PONCE MAXIMA LIDIA con cédula de ciudadanía No 1310069776. Es necesario señalar que la estructuración de la edificación está conformada por cuatro (4) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y ocho (8) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en tres plantas, posee losas de entrepiso de hormigón armado y cubierta metálica. además se indica que en el proceso de inspección visual de los inmuebles, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas, y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto, la edificación se encuentra en excelente estado, la misma se compone de 3 plantas que son: Planta Baja, Segunda Planta Alta y Tercera planta Loft, divididas en 2 departamentos (101 y 102), como se detallan en los planos adjuntos al presente estudios. Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: Estructuras de hormigón armado; Paredes Mampostería de ladrillo enlucido y pintura de caucho interior y exteriormente; Pisos de cerámica y porcelanato; Instalaciones Eléctricas y Sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes; Ventanas de aluminio y vidrio; Entrepisos losas de hormigón armado; Cubierta de estructura metálica; Escalera de hormigón armado; Puertas de madera, teniendo como áreas generales las siguientes: Terreno: 269,08 m²; Área neta vendible: 587,76 m²; Área común: 000,00 m²; Área total: 587,76 m².

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 **“EDIFICIO BRIONES BRIONES”**; bien inmueble perteneciente a los señores BRIONES BRIONES FLAVIO EFREN con cédula de ciudadanía No 1302258502 y CHIQUITO PONCE MAXIMA LIDIA con cédula de ciudadanía No 1310069776, que se encuentra ubicado en Ursa – 9 de octubre de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con clave catastral N° 2-03-05-101-000, la misma se compone de 3 plantas que son: Planta baja, segunda planta alta y tercera planta Loft, divididas en 2 departamentos (101 y 102), teniendo como áreas generales las siguientes: Terreno: 269,08 m2; Área neta vendible: 587,76 m2; Área común: 000,00 m2; Área total: 587,76 m2.

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; 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.

Notifíquese y cúmplase. -

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los 07 días del mes de marzo 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



[EDIFICIO BRIONES BRIONES]

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL





1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.- DATOS GENERALES

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO.

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

5.- CUADRO DE ALÍCUOTAS

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

7.- REGLAMENTO INTERNO

8.- PLANOS





1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1.- ÁREA DE TERRENO:

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

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio distribuidos en dos departamentos, planta baja, planta y loft.

1.3.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos 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, a los departamentos; y, copropietarios de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica y telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y tumbado de su departamento.

1.4.- ALÍCUOTA:

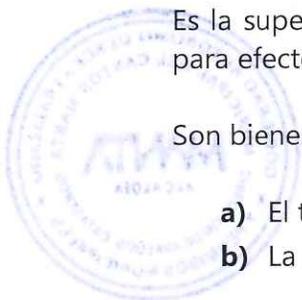
Número de cuatro decimales que representa la parte de todo del edificio, correspondiente a cada departamento la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.5.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

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:

- a) El terreno sobre el que se asienta el Edificio.
- b) La estructura o elementos del Edificio.





- c) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- d) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- e) Todas las demás partes y elementos del Edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.6.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.7.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total o Departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del Departamento y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el comercial Municipal y el Primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usara para efecto de la promoción y venta de los locales del edificio.

2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- ANTECEDENTES:

Los señores cónyuges **Sr. BRIONES BRIONES FLAVIO EFREN** y la **Sra. CHIQUITO PONCE MAXIMA LIDIA**, son propietarios del "BRIONES BRIONES" el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el "BRIONES BRIONES" se encuentra ubicado en Ursa – 9 de Octubre de la Parroquia Tarqui y Cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Frente:** 12.60 m. - Calle 110.
- **Atrás:** 12.80 m. – Propiedad de Cedeño Enma Vines Arteaga y con propiedad del Sr. Cedeño Castillo Pedro.
- **Costado Derecho:** 18.40 m. – partiendo desde el frente hacia la parte de atrás siguiendo su trazado con propiedad de Veliz Cedeño Luis, desde este punto gira





hacia el costado izquierdo con 0.60 m, siguiendo su trazado con propiedad de Veliz Cedeño Luis, desde este punto gira hacia la parte de atrás con 3.00m siguiendo su trazado con propiedad de Veliz Cedeño Luis.

- **Costado Izquierdo:** 20,20 m. – Lindera con Propiedad de Mantuano Mero Virgilio.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 269.08 m²

2.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El Edificio se compone de 3 plantas que son: Planta Baja, Segunda Planta Alta y Tercera planta loft, divididas en 2 departamentos como se detallan en los planos adjuntos al presente estudio.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de ladrillo enlucido y pintura de caucho interior y exteriormente.
- Pisos: cerámica y porcelanato.
- Instalaciones Eléctricas: Empotradas.
- Instalaciones Sanitarias: Empotradas.
- Ventanas: Aluminio y vidrio.
- Entrepisos: Losa de Hormigón Armado.
- Cubierta: Estructura metálica.
- Escaleras: Hormigón armado.
- Puertas: Madera.

3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS:

3.1.- DEPARTAMENTO 101: Este departamento se conforma en planta baja, 2da planta alta y 3era planta alta loft. **Con un área total de 402.17 m².**

3.1.1.- DEPARTAMENTO 101 - PLANTA BAJA: sobre el nivel + 0.20 m, en esta planta se conforma de los siguientes espacios como son portal, estacionamiento, oficina y local comercial.

Las medidas y Linderos de este Departamento son como sigue:

- **Por arriba:** lindera con el Departamento 101 2da planta alta.
- **Por abajo:** lindera con terreno del edificio.
- **Por el frente:** lindera con 8,09m, y calle 110.





- **Por el atrás:** lindera con 8.38m, y propiedad de Cedeño Enma Vinces Arteaga y con propiedad de Sr. Cedeño Castillo Pedro.
- **Por el costado derecho:** lindera con 18,40m, partiendo desde el frente hacia la parte de atrás siguiendo su trazado con propiedad de Veliz Cedeño Luis, desde este punto gira hacia el costado izquierdo con 0.60 m, siguiendo su trazado con propiedad de Veliz Cedeño Luis, desde este punto gira hacia la parte de atrás con 3.00m siguiendo su trazado con propiedad de Veliz Cedeño Luis.
- **Por el costado izquierdo:** lindera con 20.62m, y departamento 102 planta baja.
- **Área total que corresponde a la planta baja: 177.93 m2**

3.1.2.- DEPARTAMENTO 101 – 2da PLANTA ALTA: sobre el nivel + 3.45 m, En esta planta se conforma de los siguientes espacios como son sala, comedor, cocina, dormitorio master con baños, dormitorio1 con baño y vestidor, dormitorio 2, baño social y gimnasio.

Las medidas y Linderos de este Departamento son como sigue:

- **Por arriba:** lindera con cubierta metálica y en una parte la 3er planta alta loft.
- **Por abajo:** lindera con departamento 101 planta baja.
- **Por el frente:** partiendo desde la derecha hacia la izquierda con 3.94 m, desde este punto gira hacia el frente con 2.66 m, desde este punto gira hacia la izquierda en 4.27m y vacío hacia Calle 110.
- **Por el atrás:** lindera con 8.38m, y propiedad de Cedeño Enma Vinces Arteaga y con propiedad de Sr. Cedeño Castillo Pedro.
- **Por el costado derecho:** lindera con 16.13m, partiendo desde el frente hacia la parte de atrás siguiendo su trazado con propiedad de Veliz Cedeño Luis, desde este punto gira hacia el costado izquierdo con 0.60 m, siguiendo su trazado con propiedad de Veliz Cedeño Luis, desde este punto gira hacia la parte de atrás con 3.00m siguiendo su trazado con propiedad de Veliz Cedeño Luis.
- **Por el costado izquierdo:** lindera con 21.57m, y departamento 102 – 2da planta alta.
- **Área total que corresponde a la planta baja: 180.34 m2**

3.1.3.- DEPARTAMENTO 101 – 3ra PLANTA ALTA (loft): sobre el nivel + 6.25 m, En esta planta se conforma del siguiente espacio como es una sala.

Las medidas y Linderos de este Departamento son como sigue:

- **Por arriba:** lindera con cubierta metálica.
- **Por abajo:** lindera con departamento 101 2da planta alta.
- **Por el frente:** lindera con 4.06m, y vacío hacia la calle 110.
- **Por el atrás:** lindera con 4.51m, y con vacío hacia cubierta metálica del departamento 101.
- **Por el costado derecho:** lindera con 10.26m, con propiedad de Veliz Cedeño Luis.
- **Por el costado izquierdo:** lindera con 10.25m, con vacío hacia cubierta metálica del departamento 101
- **Área total que corresponde a la 3er planta alta loft: 43.90 m2**





3.2.- DEPARTAMENTO 102: Este departamento se conforma en planta baja y 2da planta alta. **Con un área total de 185.59 m2.**

3.2.1.- DEPARTAMENTO 102 PLANTA BAJA: sobre el nivel + 0.20 m, en esta planta se conforma de los siguientes espacios como son portal, local comercial y patio.

Las medidas y Linderos de este Departamento son como sigue:

- **Por arriba:** lindera con el Departamento 102 2da planta alta.
- **Por abajo:** lindera con terreno del edificio.
- **Por el frente:** lindera con 4.51m, y calle 110.
- **Por el atrás:** lindera con 4.42m, y propiedad de Cedeño Enma Vinces Arteaga y con propiedad de Sr. Cedeño Castillo Pedro.
- **Por el costado derecho:** lindera con 20.62m, y departamento 101 planta baja.
- **Por el costado izquierdo:** lindera con 20.20m, con Propiedad de Mantuano Mero Virgilio.
- **Área total que corresponde a la planta baja: 91.15 m2**

3.2.2.- DEPARTAMENTO 102 – 2da PLANTA ALTA: sobre el nivel + 3.45 m, En esta planta se conforma de los siguientes espacios como son sala, comedor, cocina, dormitorio 1, dormitorio 2, baño social y terraza.

Las medidas y Linderos de este Departamento son como sigue:

- **Por arriba:** lindera con cubierta metálica.
- **Por abajo:** lindera con departamento 102 planta baja.
- **Por el frente:** lindera con 4.51m, y vacío hacia calle 110.
- **Por el atrás:** lindera con lindera con 4.42m, y propiedad de Cedeño Enma Vinces Arteaga y con propiedad de Sr. Cedeño Castillo Pedro.
- **Por el costado derecho:** lindera con 21.57m, y departamento 101 – 2da planta alta.
- **Por el costado izquierdo:** lindera con 21.20m, con Propiedad de Mantuano Mero Virgilio.
- **Área total que corresponde a la 2da planta alta: 94.44 m2**

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

DEPARTAMENTOS	ÁREA VENDIBLE (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
Departamento 101 - Planta baja	177,93	177,93
Departamento 101 - 2da Planta	180,34	180,34
Departamento 101 - 3ra Planta	43,9	43,90



EDIFICIO BRIONES BRIONES



Departamento 102 - Planta baja	91,15	91,15
Departamento 102 - 2da Planta	94,44	94,44
TOTALES	587,76	587,76

4.1.- AREAS GENERALES:

4.1.2.- Área Total del Terreno: **269,08 m²**

4.1.3.- Total de Construcción: **587,76 m²**

4.1.4.- Total de Área Común: **0.00 m²**

4.1.5.- Área Neta Vendible: **587.76 m²**

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 12 MAR 2024 HORA: 15:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. TTM-2024-ALC-040

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
Departamento 101 - Planta baja	177,93	0,3027	81,457	177,93
Departamento 101 - 2da Planta	180,34	0,3068	82,561	180,34
Departamento 101 - 3ra Planta	43,9	0,0747	20,098	43,90
Departamento 102 - Planta baja	91,15	0,1551	41,729	91,15
Departamento 102 - 2da Planta	94,44	0,1607	43,235	94,44
TOTALES	587,76	1,000	269,08	587,76

6.0.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTOS	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %
Departamento 101 - Planta baja	177,93	30,273
Departamento 101 - 2da Planta	180,34	30,683
Departamento 101 - 3ra Planta	43,9	7,469
Departamento 102 - Planta baja	91,15	15,508





Departamento 102 - 2da Planta	94,44	16,068
TOTALES	587,76	100

7.0.- REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO BRIONES BRIONES INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el edificio denominado "**BRIONES BRIONES**", está compuesto de una edificación tipo edificio, que se levanta sobre un lote en Ursa – 9 de Octubre del Cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre este solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan dos Departamentos distribuidos: Departamento 1: Planta Baja, planta alta y lotf.; Departamento 2: Planta Baja y Planta Alta

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de copropietarios del "Edificio **BRIONES BRIONES**", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO BRIONES BRIONES"

CAPITULO PRIMERO: DEL EDIFICIO.-

Art. 1.- El "EDIFICIO BRIONES BRIONES" se encuentra ubicado en la ciudad de Manta.

Art. 2.- El edificio se halla compuesto de las siguientes partes: Departamento 1: Planta Baja, planta alta y lotf.; Departamento 2: Planta Baja y Planta Alta. Las áreas totales y superficies de cada planta se encuentran detalladas en el cuadro de áreas, numeral 4.1.- del estudio de Propiedad Horizontal del Edificio.

Art. 3.- Las especificaciones particularizadas de los departamentos del edificio constan en el capítulo 4.1 del estudio de Propiedad Horizontal del edificio.

Art. 4.- Son bienes comunes y de dominio indivisibles del Edificio, los siguientes:





- f) El terreno sobre el que se asienta el Edificio.
- g) La estructura o elementos del Edificio.
- h) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- i) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- j) Todas las demás partes y elementos del Edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

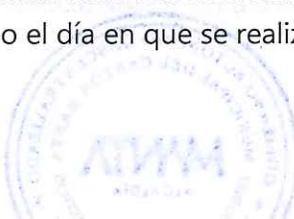
Art. 5.- Bienes de propiedad exclusiva de cada copropietario del "EDIFICIO BRIONES BRIONES" es dueño exclusivo de respectivo departamento o local y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, sanitarias, teléfonos desde la cometida en las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor del piso y del tumbado, y de las paredes medianeras correspondientes, perteneciéndole la totalidad de las paredes exteriores, excepto el revestimiento exterior así como los ductos que atravesando su local sirven a otros copropietarios.

CAPITULO TERCERO: DE LOS DIRECTORES PRINCIPALES, SUPLENTE Y ADMINISTRADOR.-

Art. 6.- Administración.-El Edificio se halla administrado por la Asamblea de copropietarios, por el Director y el Administrador.

Art. 7.- La Asamblea d copropietarios es la máxima autoridad del edificio que de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal regula la administración y conservación del edificio así como las relaciones entre los condominios. Sus resoluciones obligan a todos los condueños, aunque no ocurran a las Asambleas o voten en contra.

Art. 8.- De las sesiones.-La asamblea de los copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año en cualquier de los días del mes de enero, y extraordinariamente cuando soliciten al menos tres de los copropietarios o el Administrador. En todo caso la convocatoria sebera ser hecha a través del Director. Las convocatorias deberán ser hechas por escrito y se dejarán en cada uno de los locales o departamentos, y con ocho días de anticipación por menos, al fijado para reunión. No se contará dentro de los ocho días de anticipación, no el día de entrega de la notificación no el día en que se realiza la Asamblea.





Art. 9.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que ocurra todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 10.- CONCURRENCIA.- El copropietario deberá concurrir personalmente, pero podrá hacerse presentar por una tercera persona mediante carta-poder dirigida al Administrador. Las Juntas o Asambleas deberán llevarse a efecto de un departamento del Edificio que se destine para efecto.

Art. 11.- En las Asambleas de copropietarios, se tratará sobre asuntos constantes en la convocatoria, a no ser que se encuentren reunidos el ciento por ciento de los copropietarios, en cuyo caso podrá tratarse cualquier asunto, sí así lo acordaren los concurrentes.

Art. 12.- DIRECCIÓN Y SECRETARIA.- La Asamblea deberá ser presidida por el Director Principal o Suplente y actuará como Secretario el Administrador.

Art. 13.- QUORUM.- Para instalarse la Asamblea de requerirá la concurrencia de copropietarios que presentes más de la mitad del total de votos. Sí no hubiera dicho quórum en la primera reunión, se hará una segunda convocatoria, y se instalará la Asamblea de los copropietarios que asistan.

Art. 14.- RESOLUCIONES.- La resolución de la Asamblea de tomará por simple mayoría de los votos asistentes. Cada copropietario tendrá derecho a tantos votos como sean las alícuotas que correspondan a las áreas por él compradas y de acuerdo a la tabla de votos que aquí se incluye.

Art. 15.- RESOLUCIONES ESPECIALES.- Se requerirá el ochenta por ciento del voto de los asistentes, en los siguientes casos:

- a) La construcción y mejoras voluntarios o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes.
- b) Reforma al reglamento interno.
- c) Inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros o en casos de destrucción parcial del Edificio.
- d) La construcción de toda obra que modifique la estructura resistente o aumento, en el sentido vertical u horizontal requerirá del consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

Art. 16.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA.- Son los siguientes:





- a) Nombrar y remover a los Directores Principales y suplentes de la Asamblea y el Administrador del Edificio y fijar su remuneración.
- b) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente de administración.
- c) Distribuir entre los copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la Administración, conservación, reposición y mejora de bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este reglamento.
- d) Autorizar por escrito al Administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes del Edificio y señalar sus respectivas remuneraciones.
- e) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar egresos superiores a cinco salarios mínimos vitales.
- f) Reformar este reglamento. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efecto.
- g) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- h) Autorizar a los copropietarios, para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus departamentos, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficios de Edificio y departamentos.
- i) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos.
- j) Exigir cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, presupuestos en informe que presente, cuando estime conveniente y de modo especial al terminar el período.
- k) Resolverá las sanciones que de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrían imponer a los copropietarios infractores,
- l) Conocer y resolver cualquier otro asunto que no esté determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y en el presente reglamento, que sean de interés general para los copropietarios del edificio.
- m) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas y a los Reglamentos.
- n) Interpretará con fuerza obligatoria este Reglamento.
- o) Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración del Edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley y los reglamentos.

Art. 17.- ACTAS.- Las actas de las Asambleas serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efectos inmediatos.
Llevarán las firmas de Director y Secretario.

CAPITULO TERCERO: DE LOS DIRECTORES PRINCIPALES, SUPLENTES Y ADMINISTRADOR.-





Art. 18.- ACTAS.- El Director Principal y suplente serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en su cargo, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

Art. 19.- Para ser Director Principal o Suplente se requiere ser copropietario del Edificio el Edificio. El cargo ser desempeñado en forma gratuita. El Director suplente reemplazará automáticamente al Principal con las mismas atribuciones y deberes antes señaladas por el Director Principal fuera definitivo, el Suplente sé principalizará de hecho y hasta el término del período para el que fueron nombrados.

Art. 20.-ATRIBUCIONES.- Son atribuciones del Director:

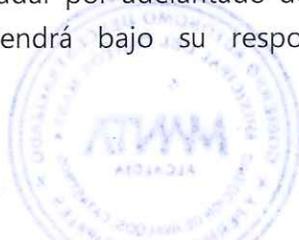
- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de copropietario.
- b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste, hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea.

Art. 21.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador nombrado por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por períodos iguales.

Para ser Administrador no se requiere se copropietario del Edificio.

Art. 22.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.- Son atribuciones y deberes del Administrador:

- a) Ejercer la presentación legal judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos, contratos, determinados o autorizados por la Ley y Reglamento, entendiéndose que tendrá las facultades para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinadas en el Código de Procedimientos Civil.
- b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; y arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos del Administrador:
- d) Cumplir y hacer cumplir la Ley. Los reglamentos y Ordenanzas que se hubiera expedido o se expidieran en el futuro sobre la Propiedad Horizontal. Así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios;
- e) Recaudar por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantendrá bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas





- ordinarias extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes;
- f) Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en 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 de Copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales;
 - g) Cobrar por vía ejecutiva los gastos o cuotas que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.
 - h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro se contratará a favor de los Copropietarios del Edificio.
 - i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas más sanciones establecidas por la Ley y reglamentos. El producto de dicha multa se ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador.
 - j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo.
 - k) Conservar en orden los títulos del Edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos, y todos los documentos que tengan relación con este Edificio.
 - l) Llevar un libro de inventario y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que están registrados todos los Copropietarios del Edificio haciendo constar su nombre, cuotas y fechas de adquisición de los locales;
 - m) Cumplir las otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de copropietarios;
 - n) Autorizar diligentemente los arriendos de los locales y en general cumplirá lo indicado en el artículo pertinente de éste reglamento.

CAPITULO CUARTO: DE LOS COPROPIETARIOS.-

Art. 23.- DERECHO Y OBLIGACIONES.- Los copropietarios de los locales del Edificio, tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Usar y gozar de su local o departamento en la forma establecida por las Leyes y Reglamentos;
- b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio y usar de ellos en la forma y limitaciones legales y reglamentarias;
- c) Tener voz y voto en la Asamblea de Copropietarios, con las limitaciones que el Reglamento señala;





- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que el Régimen de Propiedad Horizontal, obtener las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera.
- e) Realizar las obras que estime conveniente a su local, de acuerdo con este Reglamento;
- f) Ejercer todos los demás derechos de dominio, siempre no se produzcan perjuicio o menos acabo el derecho de los demás copropietarios no vayan centra las disposiciones legales y este Reglamento.

Art. 24.- Los dueños de departamentos o locales ubicados en el "Edificio BRIONES BRIONES", podrán instalar antenas de televisión y/o radios transformadores y receptores.

Art. 25.- Los Copropietarios permitirán la entrada del Administrador en su propiedad privada cuando lo requiera por determinadas circunstancias como instalaciones reparaciones y otros, acordadas por la Junta de Copropietarios.

Art. 26.- Los Copropietarios no podrán instalar amplificadores de sonido de ninguna clase que molesten a los vecinos.

Art. 27.- Nadie podrá colgar ropa, alfombras, etc., en las ventana, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar cosas golpeando contra caras exteriores del Edificio.

Art. 28.- No se podrá echar basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para el efecto, y en todo caso la basura será sacada a las aceras en fundas plásticas cuando pasen los carros recolectores de la misma.

Art. 29.- Los dueños de cada local o departamento no podrán modificar la distribución de la tabiquería de mampostería de su departamento o local sin autorización escrita y expresa del Administrador del Edificio, quien a su vez deberá consultar a un Ingeniero o Arquitecto capacitado para indagar si los cambios propuestos sean posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.

Art. 30.- Ningun Copropietario podrá ejecutar trabajo u obra fuera de su local incluyendo las caras exteriores de las puertas de su departamento, sin la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 31.- El ocupante de un departamento o local sea como propietario, como inquilino o cualquier otro título, no podrá destinarlo para el uso u objeto ilícito o inmoral, o que afecten a las buenas costumbres o a la seguridad de sus moradores.

Art. 32.- Son Obligaciones de los Copropietarios





- a) Concurrir con puntualidad a la se sesiones de la Asamblea de Copropietarios.
- b) Contribuir a los gastos necesarios para administración, conservación y reparación de los bienes comunes, como el pago de la prima de seguro, en las cuotas deberán ser satisfecha dentro de los primeros cinco días de cada mes, en caso de mora se cobrará el interés máximo comercial sin perjuicio de la acción judicial.
- c) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en caso de producirse destrucción parcial del Edificio, esta cuenta será pagada dentro del plazo que señala la misma Asamblea.
- d) En caso de reparaciones urgentes de los bienes comunes y cuando no fuera posible comunicar al Administrador y obtener la autorización de la Asamblea, el Copropietario procurando consultar a otro u otros codueños deberá, efectuará dichas reparaciones y su importe será satisfecho por todos los Copropietarios a prorrata de cuota.
- e) El copropietario que se aleje de su departamento o local por más de dos días, deberá entregar la llave de aquel, a la persona de confianza que pueda ser encontrada con la facilidad, dando aviso al Administrador de la entrega, con el fin de que pueda utilizar dicha llave en casos de emergencia como incendio, accidentes, rotura de instalaciones, etc.
- f) Las demás establecidas por la Ley, Los reglamentos y las Ordenanzas.

Art. 33.- Al transferir el departamento o local se lo hará también a favor del comprador, la alícuota de terreno y de áreas comunes de acuerdo al cuadro que se anexa.

Art. 34.- Los gastos de Administración, conservación y reparaciones de los bienes comunes son pagados por los copropietarios, de acuerdo con las tarifas que señalas en el cuadro de gastos comunes anexo.

Art. 35.- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesario la resolución expresa de la Asamblea de Copropietario, requiriéndose del voto del ochenta por ciento de los condueños reunidos de acuerdo a este Reglamento.

Art. 36.- Los impuestos de cada local o departamento serán pagados por los respectivos propietarios, así como los consumos de agua energía eléctrica y teléfonos, para lo cual tendrán sus medidores individuales.





CAPITULO QUINTO: DE LAS SANCIONES.-

Art. 37.- En caso de incumplimiento o fracción de las disposiciones de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación de determina:

- a) Los que infringieren a las disposiciones contenidas en los Arts. 32,33 y 34, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez Competente de esta ciudad, las indemnizaciones a las que hubiera lugar y podrá ordenar la suspensión de los actos y obras prohibidas y la reposición de las cosas a su estado primitivo.
- b) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestos por la Asamblea de Copropietarios y de conformidad con este reglamento, serán demandados ante el Juez de los Civil según la cuantía, son sede en esta ciudad, en Juicio ejecutivo o verbal sumario, a criterio del Administrador, quien deberá además reclamar los intereses de la Ley desde que dichas cuotas no hicieren exigibles sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiera lugar.
- c) Los que infringen las regulaciones constantes en los Arts. 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de este Reglamento. Serán amonestados por el Administrador ante la autoridad competente, quien lo sancionará de conformidad con las disposiciones legales pertinentes.

Art. 38.- El Administrador deberá actuar inmediatamente de que se hubiera cometido cualquier infracción o falta, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor no pudiera hacerlo de inmediato.

En casos de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los Copropietarios y podrá ser destituido por la Asamblea.

Art. 39.-La Asamblea de Copropietarios será autoridad competente para señalar los casos de sanciones que se hallen contempladas en este Reglamento.

DISPOSICIONES GENERALES.-

Art. 40.- Cualquier Copropietario podrá impugnar ante el Juez, los acuerdos de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a la Ordenanza de 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 acción solo podrá ejecutarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo de la notificación y si hubiera el estado impugnante podrá hacerlo dentro de treinta días desde la fecha en que se lo haya aprobado.



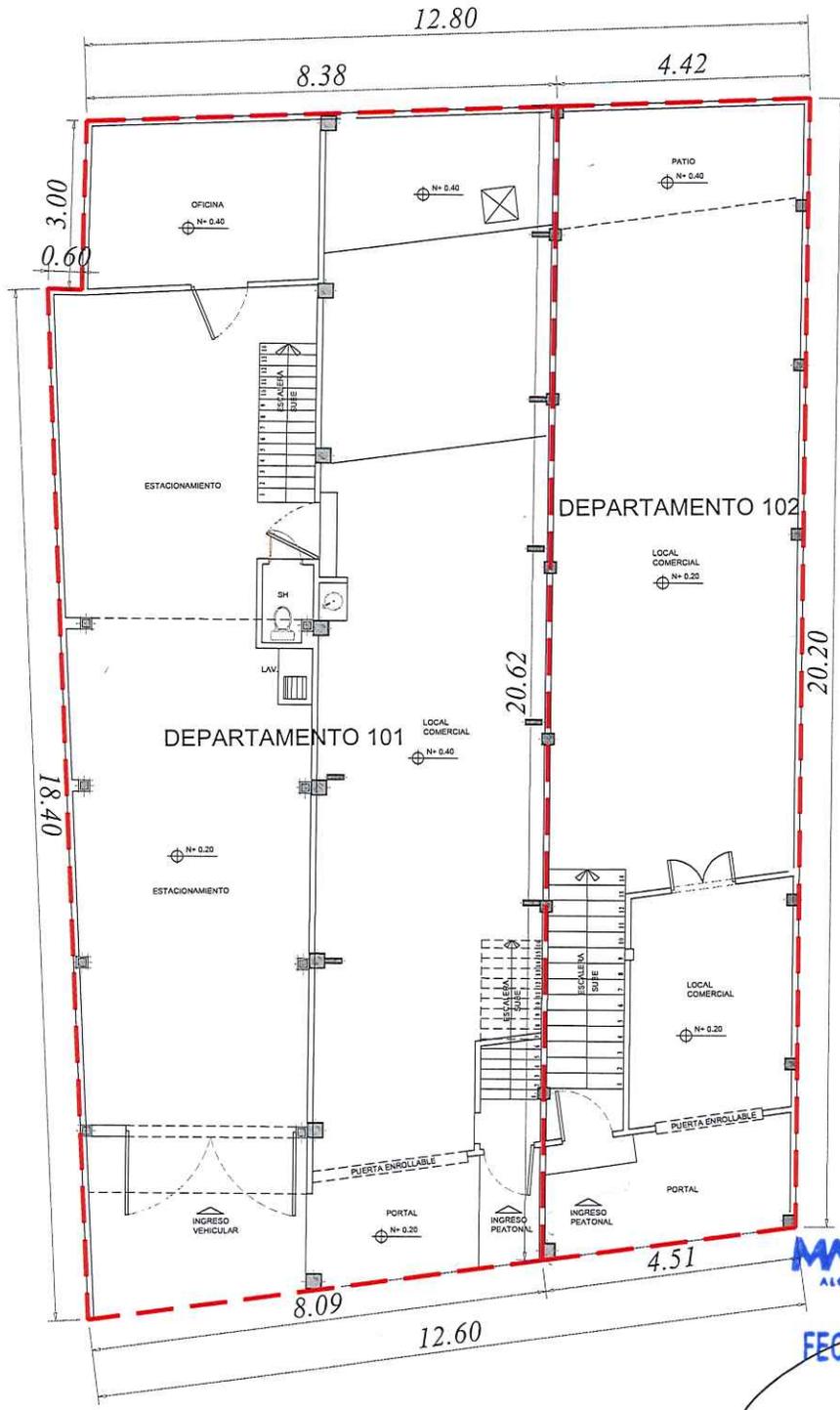


Manta, Julio del 2023.

Miguel Angel Sancan M.
ARQUITECTO
RESPONSABLE TÉCNICO

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 12 MAR 2024 HORA: 15:40
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
PROYECTO 2024-ALL-040





MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 12 MAR 2024 HORA: 15/100

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

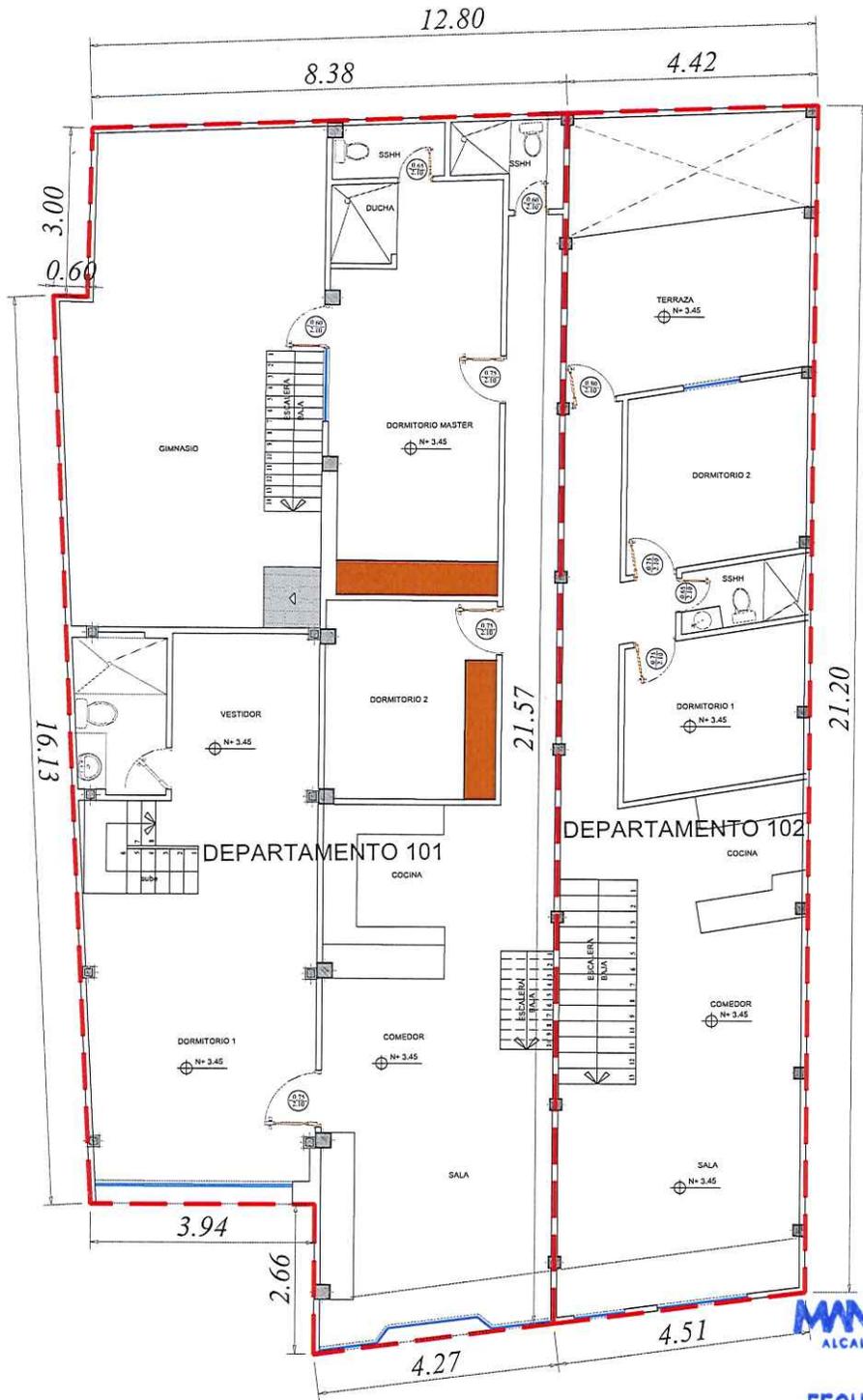
RES. EJEC. 1711-2024-ALC-040

PLANTA BAJA

ESCALA 1:125

PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO "BRIONES BRIONES"

UBICACIÓN: CANTÓN: MANTA PARROQUIA: TARQUI SECTOR: URSA	1/3	ESCALA: 1:200	REVISIÓN Y APROBACIÓN:	DIRECTOR O RESPONSABLE: ARO. MIGUEL SANCAN M. Reg. Prof: 1016-11-1066691
FECHA: FEBRERO 2024				



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
ALCALDÍA

FECHA: 12/MAR 2024 HORA: 15:40

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. ESFC. TTA-2024-ALL-040

2da PLANTA ALTA

ESCALA 1:125

PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO "BRIONES BRIONES"

UBICACIÓN: CANTÓN: MANTA
PARROQUIA: TARQUI
SECTOR: URSA

2/3

ESCALA: 1:200

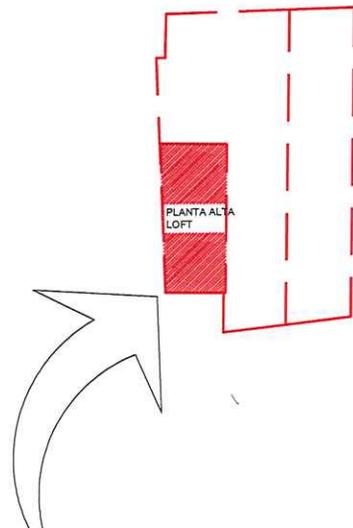
REVISIÓN Y APROBACIÓN:

DIRECTOR O RESPONSABLE:

ARQ. MIGUEL SANCAN M.
Reg. Prof: 1016-11-1066691

FECHA: FEBRERO 2024

UBICACION DE PLANTA LOFT

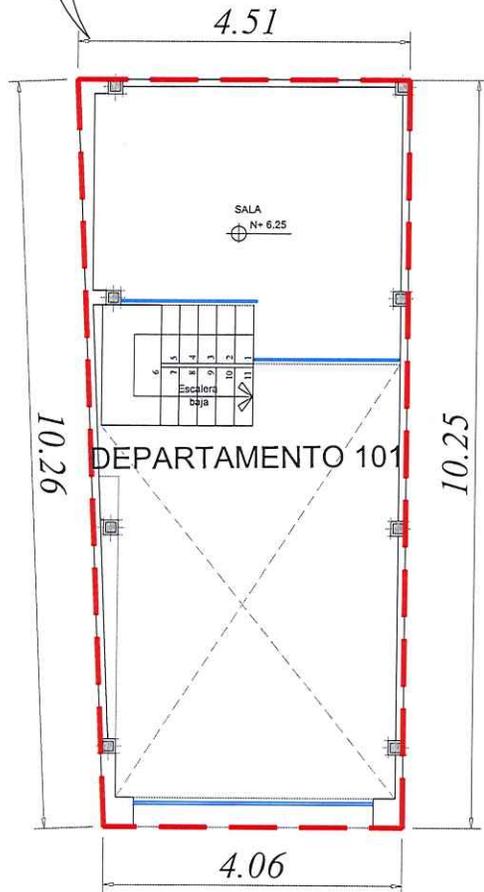


MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO
FECHA: 12 MAR 2024 HORA: 15/00

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REG. EXEC. HTA-2024-ALL-040



3er PLANTA ALTA LOFT

ESCALA 1:100



PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO "BRIONES BRIONES"

UBICACIÓN: CANTÓN: MANTA
PARROQUIA: TARQUI
SECTOR: URSA

3/3

ESCALA: 1:200

REVISIÓN Y APROBACIÓN:

DIRECTOR O RESPONSABLE:

ARO MIGUEL SANCAN M