

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO  
CONDOMINIO " BOJORQUE "

BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO  
CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH  
Propietarios

SECTOR LAS ORQUIDEAS - PARROQUIA LOS ESTERO

**Propietario(s):**

BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO  
CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH

**Dirección:**

Lote ubicado en el barrio Las Orquídeas LE 42  
Parroquia Los Esteros

Código Catastral: 2-16-92-02-000

**Parroquia:** Los Esteros

**Cantón:** Manta

**Provincia:** Manabí

**Consultor:**

Arq. Nésker Lorenzo Basurto Torres

**Teléfono:** 0991934118

**Correo:** arqui.nesker@hotmail.com



Manta, Junio 2024

*Recibido  
12/2024 9:53*

## TABLA DE CONTENIDO

	pág.
1.0 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.....	2
2.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....	3
3.0 ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS .....	6
4.0 INFORMACIÓN PARA EL PROCESO .....	9
5.0 CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS .....	10
6.0 CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES .....	10
7.0 REGLAMENTO INTERNO .....	11
8.0 PLANOS .....	30



## 1.0 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

### 1.1.- ÁREA DE TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentran implantadas el área comunal y las viviendas, perteneciendo esta área a los copropietarios.

### 1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción de las viviendas, incluyendo los patios privados.

### 1.3.- ÁREA COMÚN:

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

### 1.5.- ALÍCUOTA:

Número de cuatro decimales que representa una parte de toda la construcción, correspondiente a cada área exclusiva. La sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad, es decir 100%.

### 1.6.- CUOTA DE ÁREA COMUNAL:

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

Es Bien Comunal y de dominio indivisible de las viviendas, lo siguientes:

1. El Paso Lateral donde se encuentran emplazados los terrenos.

### 1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

### 1.3.- ÁREA 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, los terrenos que dividen una propiedad de otra; y, bienes de propiedad común, las partes anexas, espacios comunes.



## 2.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

### 2.1.- DATOS GENERALES DEL PROYECTO

<b>NOMBRE DEL PROYECTO</b>	<b>CONDOMINIO “ BOJORQUE ”</b>	
<b>UBICACIÓN GEOGRAFICA</b>	Se encuentra ubicado en lote ubicado en el barrio Las Orquídeas Parroquia Los Esteros Código Catastral: 2-16-92-02-000 Parroquia: Los Esteros Cantón: Manta Provincia: Manabí	
<b>PROPIETARIOS</b>	BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH	
<b>Coordenadas Geográficas</b>		
-80.693362 - 0.975547		
Cantón: Manta	Parroquia : Los esteros	Sector: Las Orquídeas
Área del Predio: 600,00 M <sup>2</sup>		

Mapa del Sitio :



## 2.2.- ANTECEDENTES:

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA Otorgada por los Señores JAIME DARIO MEDRANDA PERALTA Y MARIANA DE LOURDES CORRAL ALAVA a Favor de los Señores BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO Y DIANA ELIZABETH CABRERA GRANDA Y ESCRITURA NUMERO 20231308006P04243

Lote de Terreno ubicado en el barrio Las Orquídeas de la parroquia Los Esteros del Cantón Manta.

AREA TOTAL 600,00m<sup>2</sup>

**Frente:** 15.00m - Lindera con calle pública

**Atras:** 15.00m - Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío

**Costado Derecho:** 40.00m - Lindera con calle pública.

**Costado Izquierdo:** 20.00m - Partiendo del frente hacia atrás lindera con área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea más 20.00m lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

### Registro de : **COMPRA VENTA**

[ 2 / 2 ] COMPRAVENTA

**Inscrito el:** miércoles, 03 enero 2024

**Número de Inscripción :** 41 Folio Inicial: 0

**Nombre del Cantón:** MANTA

**Número de Repertorio:** 87 Folio Final : 0

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA SEXTA DE MANTA

**Cantón Notaría:** MANTA

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** viernes, 08 diciembre 2023

**Fecha Resolución:**

COMPRAVENTA: Compraventa de un lote de terreno desmembrado de uno de mayor extensión, el mismo que comprende: Lote de terreno ubicado en el barrio Las Orquídeas de la parroquia Los Esteros del cantón Manta. Con las siguientes medidas y linderos: FRENTE: 15.00m - Lindera con calle pública. ATRÁS: 15.00m - Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío. COSTADO DERECHO: 40.00m - Lindera con calle pública. COSTADO IZQUIERDO: 20.00m - Partiendo del frente hacia atrás lindera con área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea más 20.00m lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío. Con una superficie total de 600.00 m<sup>2</sup>. Con clave catastral No.2-16-92-02-000. Los COMPRADORES se encuentran representados por el señor Carlos Cabrera Jara mediante poder.

### **b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH	SOLTERO(A)	
COMPRADOR	BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO	DIVORCIADO(A)	
VENDEDOR	CORRAL ALAVA MARIANA DE LOURDES	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MEDRANDA PERALTA JAIME DARIO	DIVORCIADO(A)	MANTA

### **TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

**Libro:**

**Número de Inscripciones:**

COMPRA VENTA

2

Total Inscripciones >>

2

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifican.



### 2.2.1.- Ubicación.-

El predio donde se encuentra implantado el proyecto "CONDOMINIO BOJORQUE" posee el código catastral 2-16-92-02-000

Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos:

- **Por el Frente:**  
15.00m - Lindera con calle pública
- **Por Atrás:**  
15.00m - Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío.
- **Costado Derecho:**  
40.00m - Lindera con calle pública
- **Costado Izquierdo:**  
20.00m - Partiendo del frente hacia atrás lindera con área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea más 20.00m lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 600,00 M2 (Seiscientos, metros cuadrados)

### 2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO CONDOMINIO "BOJORQUE" :

Solar ubicado en el Barrio Las Orquídeas de la Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, , que mide 15 metros de frente y 15 metros en su parte posterior, por 40 metros por el Costado Derecho y cuarenta metros por el Costado izquierdo. Con una superficie total de 600,00 m2.

Proyecto CONDOMINIO " BOJORQUE " se compone de 3 (TRES) viviendas que están emplazadas de forma continua, atendiendo el retiro del Informe de Regulación Urbana .

Cada vivienda es individual, Todas tienen acceso directo desde la Calle Pública.

Estas unidades habitacionales son residencias de una sola planta, y tiene las siguientes Especificaciones Técnicas:

<b>Estructura:</b>	Hormigón armado
<b>Cubierta:</b>	Duratecho, con tumbado tipo Gypsum y canales exteriores para la evacuación de aguas lluvias.
<b>Paredes:</b>	Mampostería de bloques, con dinteles y pilaretes enlucido, empastado y pintado
<b>Recubrimiento de Pisos:</b>	Cerámica
<b>Recubrimiento de Paredes de Baños</b>	Cerámica
<b>Instalac. Eléctricas</b>	Empotradas en Pisos, en paredes y sobre el Gypsum
<b>Instalac. Hidro-Sanitarias:</b>	Empotradas en pisos y paredes
<b>Ventanas:</b>	De aluminio y vidrio
<b>Puertas, Closet y Gabinetes de Cocina:</b>	De Fibropanel de Densidad Media o <u>MDF</u>
con acabados de lujo	



### 3.0 ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS Y SUS PATIOS :

#### 3.1.- VIVIENDA B-1

Consta de Planta Baja, Posee: Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Matrimonial con Vestidor y Baño Privado, Dormitorio Hijo, Dormitorio Hija, Baño General externo e Interno entre Alcobas y Patio. Siendo sus Medidas y Linderos los siguientes:

##### 3.1.1.- PLANTA BAJA VIVIENDA B-1 96.32 M2.

- . Por Arriba: Lindera con Cubierta de esta misma vivienda, en 96.32 m2.
- . Por Abajo: Lindera con Terreno de la edificación en 96.32 m2.
- . Por el Norte: Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Dario en 11.70 m.
- . Por el Sur: Lindera con Patio de esta misma Vivienda partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27 m.
- . Por el Este: Lindera con Patio de esta misma Vivienda en 7,66 m.
- . Por el Oeste: Lindera con Patio de esta misma Vivienda en partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,99 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,03 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,67 m.

Área : 96,32 M2.

##### 3.1.2.- PATIO VIVIENDA B-1 103,68 M2.

- . Por Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la Cubierta de esta misma vivienda en 103,68 m2.
- . Por Abajo: Lindera con Terreno de la edificación en 103,68 m2.
- . Por el Norte: Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Dario y con Planta Baja de esta misma Vivienda B-1 partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,37 m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,66 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27 m., desde Este punto gira hacia el Norte en 3,99 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,03 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,67 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1.93 m.
- . Por el Sur: Lindera con Patio y Planta Baja de la vivienda B-2, en 15,00 m.
- . Por el Este: Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Dario en 13.33 m.
- . Por el Oeste: Lindera con Calle Pública en 13.33 m.

Área : 103,68 M2.



### 3.2.- VIVIENDA B-2

Consta de Planta Baja, Posee: Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Matrimonial con Vestidor y Baño Privado, Dormitorio Hijo, Dormitorio Hija, Baño General externo e Interno entre Alcobas y Patio. Siendo sus Medidas y Linderos los siguientes:

#### 3.2.1 PLANTA BAJA VIVIENDA B-2 96.32 M2.

- . **Por Arriba:** Lindera con Cubierta de esta misma vivienda, en 96.32 m2.
- . **Por Abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 96.32 m2.
  
- . **Por el Norte:** Lindera con Patio de la Vivienda B-1 en 11.70 m.
- . **Por el Sur:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27 m.
  
- . **Por el Este:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda en 7,66 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda en partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,99 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,03 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,67 m.

**Área :** 96,32 M2.

#### 3.2.2.- PATIO VIVIENDA B -2 103,68 M2.

- . **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de la Cubierta de esta misma vivienda en 103,68 m2.
- . **Por Abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 103,68 m2.
  
- . **Por el Norte:** Lindera con Patio de la Vivienda B-1 y con Planta Baja de esta misma Vivienda B-2 partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,37 m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,66 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,99 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,03 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,67 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1.93 m.
  
- . **Por el Sur:** Lindera con Patio y Planta Baja de la vivienda B-3, en 15,00 m.
- . **Por el Este:** Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Dario y Area subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea en 13.33 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Calle Pública en 13.33 m.

**Área :** 103,68 M2.



### 3.3.- VIVIENDA B-3

Consta de Planta Baja, Posee: Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Matrimonial con Vestidor y Baño Privado, Dormitorio Hijo, Dormitorio Hija, Baño General externo e Interno entre Alcobas y Patio. Siendo sus Medidas y Linderos los siguientes:

#### 3.3.1.- PLANTA BAJA VIVIENDA B-3 96.32 M2.

- . **Por Arriba:** Lindera con Cubierta de esta misma vivienda, en 96.32 m2.
- . **Por Abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 96.32 m2.
  
- . **Por el Norte:** Lindera con Patio de la Vivienda B-2 en 11.70 m.
- . **Por el Sur:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27 m.
  
- . **Por el Este:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda en 7,66 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Patio de esta misma Vivienda en partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,99 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,03 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,67 m.

Área : **96,32 M2.**

#### 3.3.2.- .- PATIO VIVIENDA B -3 103,68 M2.

- . **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de la Cubierta de esta misma vivienda en 103,68 m2.
- . **Por Abajo:** Lindera con Terreno de la edificación en 103,68 m2.
  
- . **Por el Norte:** Lindera con Patio de la Vivienda B-2 y con Planta Baja de esta misma Vivienda B-3 partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,37 m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,66 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,70 m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,92 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,27 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,99 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,03 m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,67 m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1.93 m.
  
- . **Por el Sur:** Lindera con Calle Pública, en 15,00 m.
- . **Por el Este:** Lindera con área a subdividir a favor de Aguirre Vucuña Andrea en 13.33 m.
- . **Por el Oeste:** Lindera con Calle Pública en 13.33 m.

Área : **103,68 M2.**



#### 4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

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

DATOS DE VIVIENDAS					
ITEMS/VIVIENDAS	VIVIENDA B-1 AREA M2.	VIVIENDA B-2 AREA M2.	VIVIENDA B-3 AREA M2.	AREA COMUN AREA M2.	TOTALES
AREA COMUN				0,00	0,00
PLANTA BAJA	96,32	96,32	96,32		288,96
PATIO	103,68	103,68	103,68		311,04
<b>TOTAL</b>					<b>600,00</b>

PLANTA	AREA COMUN M2	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL CONSTRUCCION M2.
		CONSTRUIDA M2	NO CONSTRUIDA M2	
PLANTA BAJA	0,00	288,96	311,04	600,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>288,96</b>	<b>311,04</b>	<b>600,00</b>

#### 4.2.- AREAS GENERALES

4.2.1.- AREA TOTAL DEL TERRENO..... 600,00 M2. ✓

##### 4.2.2.- AREA NETA VENDIBLE

AREA CONSTRUIDA .....311,04 M2.

AREA NO CONSTRUIDA ( PATIOS ) ..... 288,96 M2.

.....  
600,00 m2 ✓

4.2.3.- AREA COMUN..... 0,00 M2

AREA TOTAL..... 600,00 M2 ✓



**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**REVISADO**

FECHA: 05 JUL 2024 HORA: 12:00

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PROYECTO EJECUTIVO 2024-ALL-076

## 5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS

VIVIENDAS	AREA NETA M2	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO M2.	AREA COMUN M2.	AREA TOTAL M2.
VIVIENDA B-1					
PLANTA BAJA	96,32	0,1605	96,320	0,00	96,32
PATIO	103,68	0,1728	103,680	0,00	103,68
VIVIENDA B-2					
PLANTA BAJA	96,32	0,1605	96,320	0,00	96,32
PATIO	103,68	0,1728	103,680	0,00	103,68
VIVIENDA B-3					
PLANTA BAJA	96,32	0,1605	96,320	0,00	96,32
PATIO	103,68	0,1728	103,680	0,00	103,68
<b>TOTALES</b>	<b>600,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600,00</b>

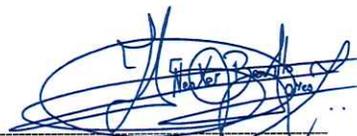
## 6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES:

VIVIENDAS	CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES %
VIVIENDA B-1	
PLANTA BAJA	0,1605
PATIO	0,1728
<b>TOTAL VIVIENDA B-1</b>	<b>0,33</b>
VIVIENDA B-2	
PLANTA BAJA	0,1605
PATIO	0,1728
<b>TOTAL VIVIENDA B-2</b>	<b>0,33</b>
VIVIENDA B-3	
PLANTA BAJA	0,1605
PATIO	0,1728
<b>TOTAL VIVIENDA B-3</b>	<b>0,33</b>

## 6.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

VIVIENDA B - 1	0.33
VIVIENDA B - 2	0.33
VIVIENDA B - 3	0.33



  
 Arq. Nésker Lorenzo Basurto Torres  
 RUC. 1307872125001  
 Responsable Técnico  
 Reg. Prof. SENESCYT - 1016-08-855657

# REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONDOMINIO " BOJORQUE "

BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO

CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH

PROPIETARIOS

## Propietario(s):

BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO

CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH

## Dirección:

Lote ubicado en el barrio Las Orquídeas LE 42

Parroquia Los Esteros

Código Catastral: 2-16-92-02-000

**Parroquia:** Los Esteros

**Cantón:** Manta

**Provincia:** Manabí

## Consultor:

Arq. Nésker Lorenzo Basurto Torres

**Teléfono:** 0991934118

**Correo:** [arqui.nesker@hotmail.com](mailto:arqui.nesker@hotmail.com)



Manta, Junio 2024

## 7.0.- REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO “ BOJORQUE ”

Considerando:

Que el Proyecto denominado CONDOMINIO “ BOJORQUE ”, Se haya implantado en el predio ubicado en el barrio Las Orquídeas parroquia Los Esteros, cantón Manta, provincia de Manabí sobre el solar se levantan 3 construcciones unifamiliares tipo villas de una planta cuyo fin es el conjunto de TRES viviendas, VIVIENDA B-1, VIVIENDA B-2, VIVIENDA B-3.

Que es necesario expedir el reglamento Interno de Copropietarios del CONDOMINIO “BOJORQUE ”, con el fin de que contengan las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación de las viviendas.

## REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO “ BOJORQUE ”

### CAPITULO I

#### DISPOSICIONES Y PRINCIPIO GENERALES

**Art. 1.- AMBITO DEL REGLAMENTO.-** El Reglamento Interno de Copropietarios del CONDOMINIO “ BOJORQUE ” se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, Su respectivo Reglamento y la Ordenanza Municipal del GAD Manta sobre propiedad Horizontal y el Código Civil y todas las demás Disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

En los planos del Proyecto, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación, distribución de las viviendas en que está dividido y las especificaciones de los espacios de circulación, y demás bienes del Conjunto.

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.

El Proyecto CONDOMINIO “ BOJORQUE ” se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho conjunto, así como su administración, uso, conservación y reparación.

**Art. 2.- OBJETO.-** El Presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del conjunto, la función que corresponden a los dos copropietarios, Facultades y Elección del Administrador, distribución de las cuotas, y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del conjunto.



**Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.-** Las disposiciones del presente reglamento Interno tiene el carácter de obligatorias, y deben ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores o cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de la unidad de vivienda, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal las viviendas.

**Art. 4.- VIGENCIA.-** El Reglamento Interno de Copropietarios del CONDOMINIO "BOJORQUE" entrará en vigor desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y se mantendrá mientras subsista el Actual Régimen de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO " BOJORQUE ".

**Art. 5.- CARACTERISTICAS DEL CONJUNTO.-** El Proyecto CONDOMINIO "BOJORQUE", Se encuentra ubicado en el barrio Las Orquídeas, Parroquia Los Esteros, cantón Manta, provincia de Manabí, Calle Publica. Se compone de un predio de 600,00 M2. dividido en TRES partes en donde se emplazan tres viviendas con sus Patios, son viviendas tipo villa de una planta, Vivienda B-1, Vivienda B-2, Vivienda B-3, adosadas en uno de sus lados laterales del predio.

La estructura de las edificaciones de las viviendas son de hormigón armado sismo-resistentes, cimentación con plintos aislados sobre mejoramiento tipo MTOP., paredes de Bloques enlucidas con mortero cemento arena, la cubierta es de Estructura metálica con tumbado tipo gypsum, los pisos poseen recubrimientos con cerámica, todas las instalaciones son empotradas, tienen circuitos separados para alumbrado y tomacorrientes así mismo las conexiones para 110 v. y para 220 v.

Existe en la zona la infraestructura de servicios básicos por lo que las aguas lluvias y aguas servidas descargan directamente a las redes públicas de la ciudad, el agua potable se capta desde la red pública, se almacena en cisterna y se mantiene un servicio interno con sistema hidroneumático.

El conjunto se compone de 3 viviendas Individuales correspondiente a:

Vivienda B-1,

Vivienda B-2,

Vivienda B-3,

Todas las Tres Viviendas son de Planta Baja y Poseen los siguientes espacios:

Sala, Comedor, Cocina, Alcoba Principal con Vestidor y Baño Privado, Alcoba Hija, Alcoba Hijo, Baño General externo e interno entre alcobas y Patio.



## CAPITULO II

### DE LOS BIENES COMUNES DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art. 6.- SE ENTIENDEN COMO BIENES COMUNES.-** Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en Propiedad Horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

**Art. 7.- DERECHOS INSEPARABLES.-** La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos, en los términos de este Reglamento General.

**Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de Propiedad Horizontal.

Los bienes comunes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

**Art. 9.- DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.-** En el inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

Se denominan bienes comunes generales, todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al edificio, bloque, torre o conjunto, las



escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

**Art. 10.- RELACIÓN PORCENTUAL SOBRE LOS BIENES COMUNES.-** Cuando el inmueble en Propiedad Horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para vivienda, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alcúotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, y éstas reflejarán la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter de definitivo e invariable que existe entre el inmueble en Propiedad Horizontal y cada uno de los departamentos de vivienda o de los locales comerciales, según sea del caso, que constituyen el inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal. La variación en el precio de los locales no altera las alcúotas para efecto de los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre los bienes comunes ni, por ende, alterará los porcentajes fijados, que tienen carácter permanente.

A base de las tablas de alcúotas de cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas en el presente Reglamento General.

**Art. 11.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-** La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de Propiedad Horizontal. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar autorización de la Asamblea de Copropietarios.

**Art. 12.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-** La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerza la Administración, según corresponda y, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado.

**Art. 13.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS DE INMUEBLES CONSTITUIDOS EN CONDOMINIO O DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de inmuebles en Propiedad Horizontal, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en Propiedad Horizontal;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la



administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;

d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;

e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y lo que conste para dicho efecto en el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;

f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;

g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;

h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en Propiedad Horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes;

i) Oponerse a la entrada a sus departamentos de vivienda o local comercial, de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;

j) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;

k) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la administración del edificio o condominio declarado en Propiedad Horizontal, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio.

l) La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en Propiedad Horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,

m) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en Propiedad Horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas por este Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrán establecer otras en el reglamento interno que se dicte para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes constituidos en condominio o declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, tomando en consideración el fin y la naturaleza para el cual fue construido dicho condominio.



## CAPÍTULO III

### DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

**Art. 14.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de Propiedad Horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

**Art. 15.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos podrán usar de su piso, departamento o local comercial de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se dicte. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del piso, departamento o local comercial.

**Art. 16.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

**Art. 17.- REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que, además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno de cada inmueble que oportunamente se dicte; y,

b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la respectiva Municipalidad, si ello fuere necesario.

**Art. 18.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus pisos, departamentos o locales comerciales, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;

b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;



c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrá establecer las demás que complementen a las establecidas.

**Art. 19.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-** Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.

c) Destinar el piso, departamento, local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usados con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;

d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;

e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;

f) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto de vivienda o centro comercial declarado en Propiedad Horizontal,

g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.



## CAPITULO IV

### DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

**Art. 20 .- 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 Conjunto, se fijaran de acuerdo a la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al Grupo de las dos viviendas.

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 B - 1	0.33
VIVIENDA B - 2	0.33
VIVIENDA B - 3	0.33
<b>TOTAL</b>	<b>1,00</b>

## CAPITULO V

### DE LAS PROHIBICIONES

**Art. 21.-** Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del conjunto.

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del conjunto.
- Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron 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 conjunto.
- 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 y el general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.



- g) Causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada vivienda.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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 VI

### DE LAS SANCIONES

**Art. 22.-** 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 1/4 SMVU.
- c) 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 conjunto, 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.

**Art. 23.-** 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 conjunto y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.

**Art. 24.-** 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 VII

### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

**Art. 25.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.-** Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, y el Reglamento Interno de Administración del Inmueble;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General y los reglamentos internos le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarada en Propiedad Horizontal;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales



anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Órganos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en Propiedad Horizontal. Adicionalmente el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar de los contratos que se indican anteriormente a la persona que ejerza la administración inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, previa a la celebración de los mismos. La persona que ejerza dicha administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;

i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;

j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle la persona que ejerza la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda o local comercial;

k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,

l) Los demás derechos y obligaciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten.

**Art. 26.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.-** Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, tales como: energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, seguridad y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios, o el Órgano encargado de establecer las políticas de administración del inmueble.

**Art. 27.- OBLIGACIÓN ESPECIAL.-** El hecho que un inmueble de vivienda o un local comercial haya cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes transcurrido sin cancelación.

**Art. 28.- REPRESENTACIÓN.-** Cuando un inmueble de vivienda o local comercial pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.



## CAPITULO VIII

### **GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SISTEMAS DE SEGURIDAD**

**Art. 29.- ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS.-** Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, deberán dictar un reglamento interno en el que se establecerán los Órganos de Administración de control de inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, siguiendo los preceptos que se indican a continuación:

a) Para aquellos inmuebles constituidos en condominio o declarados en Propiedad Horizontal y cuya finalidad sea exclusivamente la vivienda, la administración y control del mismo estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios y del Administrador.

b) En el caso de haber múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, la administración y control del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

**Art. 30.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General.

La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán: 1) El Administrador en los casos a que se refiere el literal a) del **Art. 29**) El Presidente o el Administrador, en forma conjunta o individual, en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente para el cobro de cuotas, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos y lo determinado por la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan. El Presidente y el Administrador tendrán las facultades determinadas en el artículo cincuenta del Código de Procedimiento Civil.

**Art. 31.- DERECHO DE VOTO.-** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento de vivienda o local comercial, según sea el caso.

**Art. 32.- DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA.-** La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador; en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario. El Presidente para el caso a que se refiere el inciso del **Art. 30**, será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado



para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

**Art. 33.- SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

**Art. 34.- CONVOCATORIA.-** La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del inmueble en Propiedad Horizontal.

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria. La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

**Art. 35.- ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

**Art. 36.- QUÓRUM.-** El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alcuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito exija la Ley de Propiedad Horizontal, sin importar si se trata de primera o segunda convocatoria. El secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alcuotas.



**Art. 37.- REPRESENTACIÓN.-** Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, según sea el caso, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

**Art.38- DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento General.

**Art. 39.- VOTACIÓN.-** Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

**Art. 40.- APROBACIÓN DE ACTAS.-** Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

**Art. 41.- RESOLUCIONES.-** Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

**Art. 42.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-** Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso; este último a su vez será el Presidente del Directorio General, en aquellos casos en que se cumpla lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General;

b) Elegir y remover de sus cargos, en caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, según lo previsto en el literal b) del artículo 32, a los miembros que conforman el Directorio General tomando en consideración lo determinado en el artículo 46 de este Reglamento General.

c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General y la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, según corresponda;

d) Señalar de acuerdo con este Reglamento General las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;

e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General y de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a este Reglamento General o a los reglamentos internos que se expidan;

f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, previsto por la Ley y este Reglamento General; e interpretarlo con fuerza obligatoria;



- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuando lo creyere conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, para vivienda o para comercio, según sea el caso, y para la armónica relación de los copropietarios;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, según sea el caso, del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y aquéllos que le planteen: el Presidente, la persona que ejerza la administración o los copropietarios.

**Art. 43.- DEL DIRECTORIO GENERAL.-** En caso de constituirse el Directorio General, de conformidad con lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General, éste estará integrado por los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal elegidos por la Asamblea de Copropietarios, tomando en consideración lo dispuesto en el literal

b) del artículo 45 de este Reglamento General y lo que se indica más adelante. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente. En caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, para vivienda o con fines de comercio o exclusivamente para comercio, la Asamblea de Copropietarios del Condominio deberá elegir un representante por cada una de las torres, bloques o conjuntos, para vivienda y para comercio, los cuales conformarán el Directorio General del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal quienes serán elegidos tomando en consideración incluso a las minorías, de conformidad con lo dispuesto en el inciso siguiente.

Para asegurar la representación de los diversos sectores y las minorías, en aquellos inmuebles conformados por múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, el Directorio General deberá tener como uno de sus miembros, un Copropietario elegido con votos cuyas alícuotas sumen el 20% del total de ellas.

**Art. 44.- DIRECCIÓN Y SECRETARÍA.-** El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a faltatemporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

**Art. 45.- RENUNCIA.-** El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder



las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

**Art. 46.- CONVOCATORIA Y SESIONES.-** El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias de acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

**Art. 47.- REUNIONES UNIVERSALES.-** El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

**Art. 48.- QUÓRUM.-** El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

**Art. 49.- REPRESENTACIÓN.-** A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

**Art. 50.- VOTACIÓN Y DECISIONES.-** Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

**Art. 51.- APROBACIÓN DE ACTAS.-** Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un libro de reuniones de las Actas originales.

**Art. 52.- RESOLUCIONES.-** Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.

**Art. 53.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.-** Son deberes y atribuciones del Directorio General:

a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le representare la Administración;



- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y señalar su remuneración;
- g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, para vivienda y para comercio, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en Propiedad Horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan en cada caso y, además, todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas y, en general, toda otra gestión que le encomiende la Asamblea de Copropietarios.

**Art. 54.- DEL PRESIDENTE.-** El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

**Art. 55.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.-** Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;



c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;

d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal que se expida.

**Art. 56.- DEL ADMINISTRADOR.-** La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el periodo de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

**Art. 57.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-** Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;

b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;

c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;

d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de demora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente



con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;

f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;

g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio ha declarado en Propiedad Horizontal y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario, o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará a reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la Propiedad Horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;

i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados de los Órganos de Administración;

j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio General, según corresponda;

m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;



- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tenga relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de los competentes Órganos de Administración del inmueble, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble.
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio declarado en Propiedad Horizontal;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal.



**Art. 58.- REPRESENTACIÓN LEGAL.-** La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal la ejerce, individualo conjuntamente, el Presidente o el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

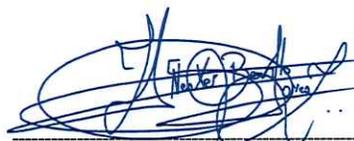
**Art. 59.- SISTEMA DE SEGURIDAD.-** El sistema de seguridad que se contrate en el inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal estará de acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno que se expida, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada bloque, edificio, torre o conjunto, para vivienda y para comercio y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

## CAPITULO IX

### SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

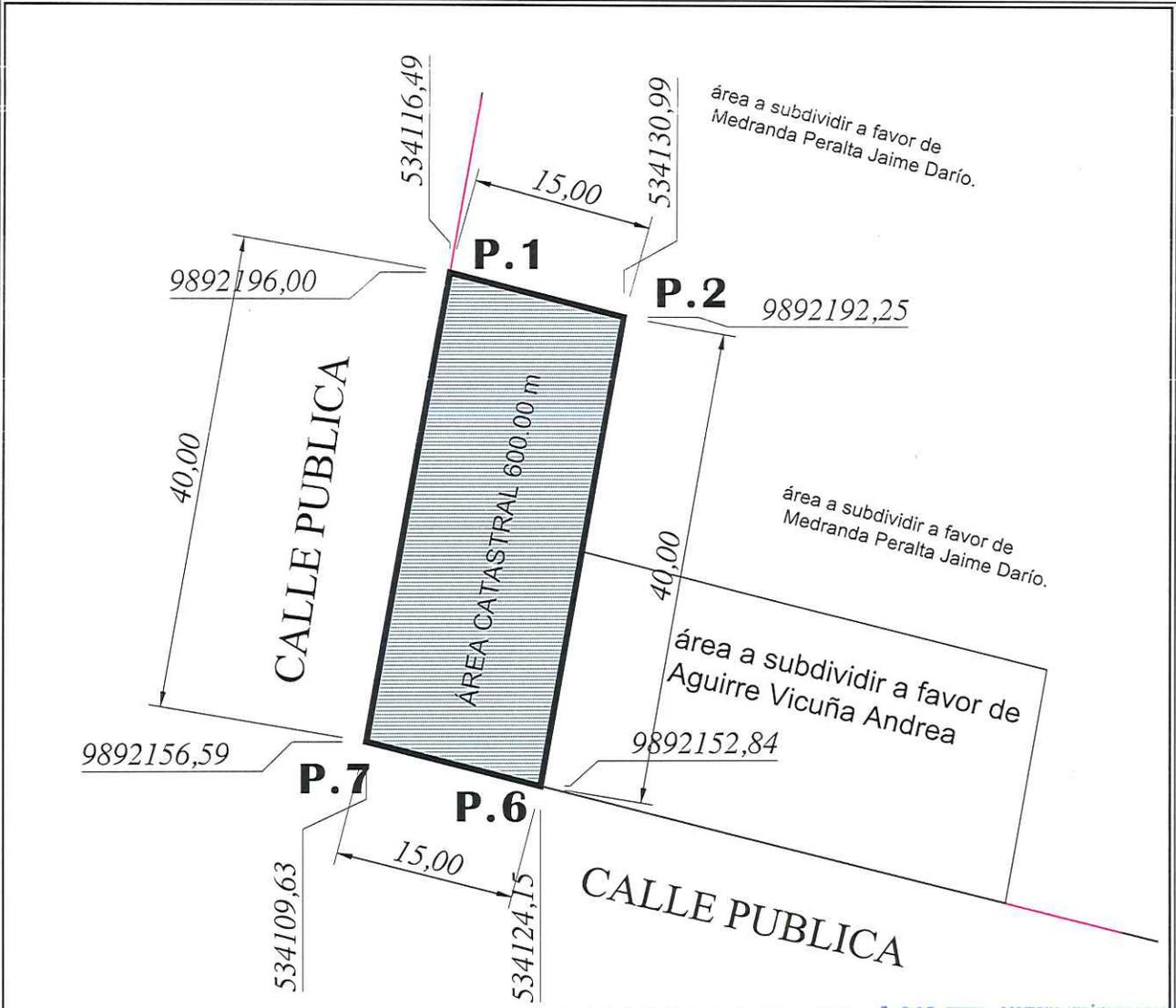
**Art. 60.-** Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante uno de los Órganos de Administración del inmueble.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.



Arq. Nésker Lorenzo Basurto Torres  
RUC. 1307872125001  
Responsable Técnico  
Reg. Prof. SENESCYT - 1016-08-855657

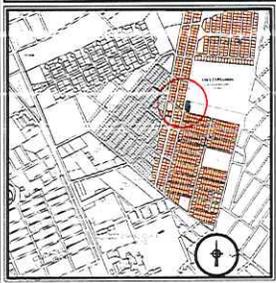




C. CATASTRAL 2-16-92-02-000  
 PARROQUIA LOS ESTEROS  
 BARRIO Las Orquideas  
 DIRECCIÓN LAS ORQUIDEAS  
 ÁREA CATASTRAL 600.00 m

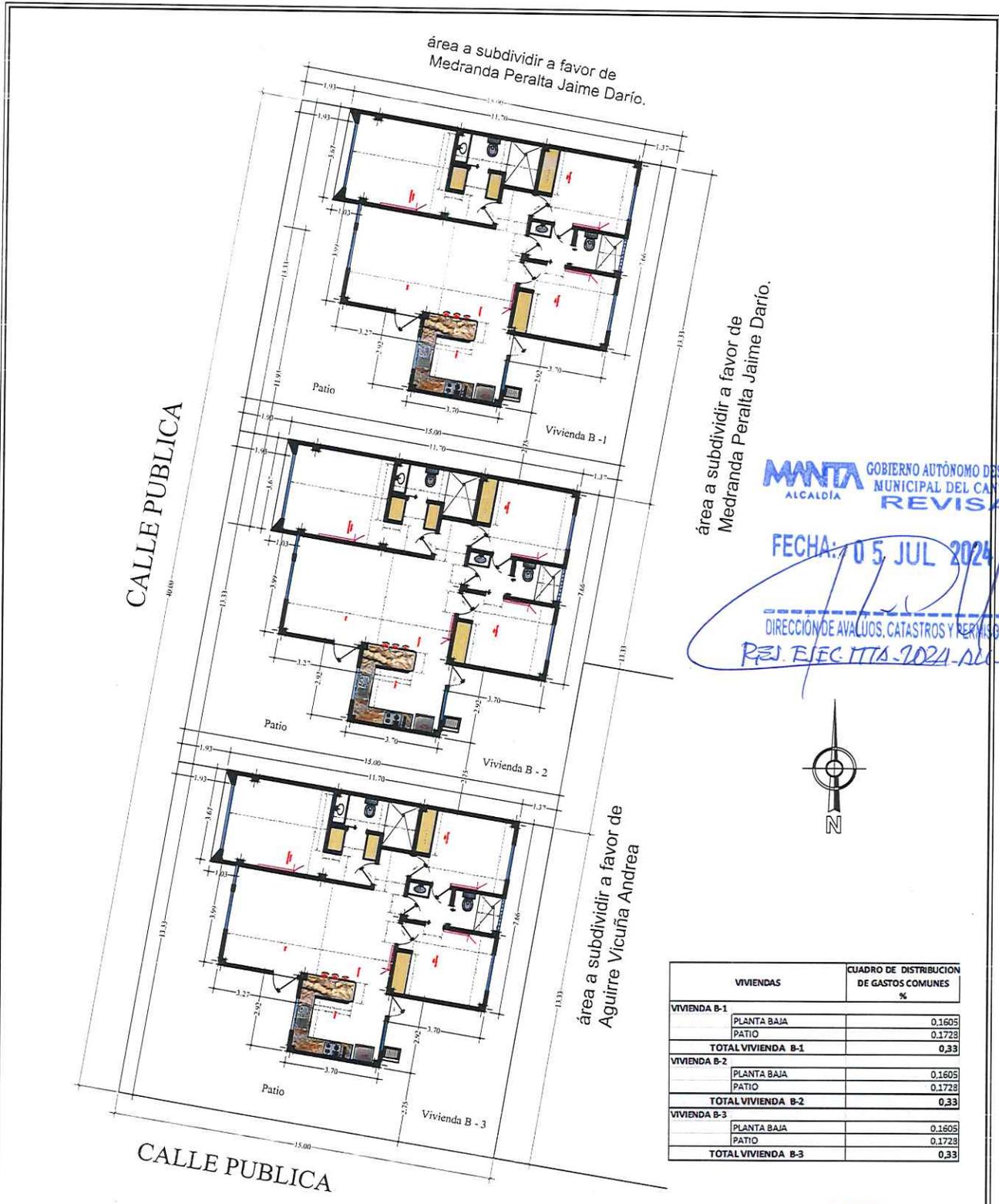
**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**REVISADO**  
 FECHA: 05 JUL 2024 HORA:  
 DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
 P.S. E.FEC ITM-2021-ALL-076

FICHA REGISTRAL 85258  
 ÁREA (REGISTRO PREDIAL) 0.00000000  
 LINDEROS REGISTRALES  
 Lote de terreno ubicado en el barrio Las Orquideas de la parroquia Los Esteros del cantón Manta.  
 Con las siguientes medidas y linderos:  
 FRENTE: 15.00m - Lindera con calle pública.  
 ATRÁS: 15.00m - Lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío.  
 COSTADO DERECHO: 40.00m - Lindera con calle pública.  
 COSTADO IZQUIERDO: 20.00m - Partiendo del frente hacia atrás lindera con área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea más 20.00m lindera con área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío.  
 Con una superficie total de 600.00 m2 Con clave catastral No.2-16-92-02-000



DETALLE				PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "BOJORQUE"			
PROPIETARIOS:		ÁREA:		Código Catastral:			
BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH		Área de Construcción: 96,32 m <sup>2</sup> Área de Plots: 503,68 m <sup>2</sup>					
PROVINCIA:	CANTÓN:	PARROQUIA:	SECCION:	ELABORADO POR:			
MANABI	MANTA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42	 <small>Ing. Néstor Cordero Bustamante            Reg. Prof. SENECCYT - 1518-06-95667            Reg. Prof. CATA - 46-387            Correo: n.cordero@shorrta.com            Teléfono: 260 126415            Celular: 132782126</small>			
COORDENADAS PLANO:		ESCALA:	CARTA TOPOGRAFICA:		FECHA:		
Formato de Proyección: UTM Datum: WGS 1984 - 84 Datum: UTM - 84		1:500	MANTA Codigo: M III - E4		JUNIO - 2024		
		PROYECTO:	FORMATO:				
		Nesker	ALA				





área a subdividir a favor de  
Medranda Peralta Jaime Darío.

área a subdividir a favor de  
Aguirre Vicuña Andrea

**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

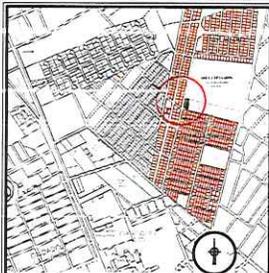
**REVISADO**

FECHA: 05 JUL 2024 HORA: 12:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
RES. EJEC. ITTA-2024-ALC-076



VIVIENDAS	CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES	
		%
VIVIENDA B-1	PLANTA BAJA	0.1605
	PATIO	0.1728
	<b>TOTAL VIVIENDA B-1</b>	<b>0,33</b>
VIVIENDA B-2	PLANTA BAJA	0.1605
	PATIO	0.1728
	<b>TOTAL VIVIENDA B-2</b>	<b>0,33</b>
VIVIENDA B-3	PLANTA BAJA	0.1605
	PATIO	0.1728
	<b>TOTAL VIVIENDA B-3</b>	<b>0,33</b>

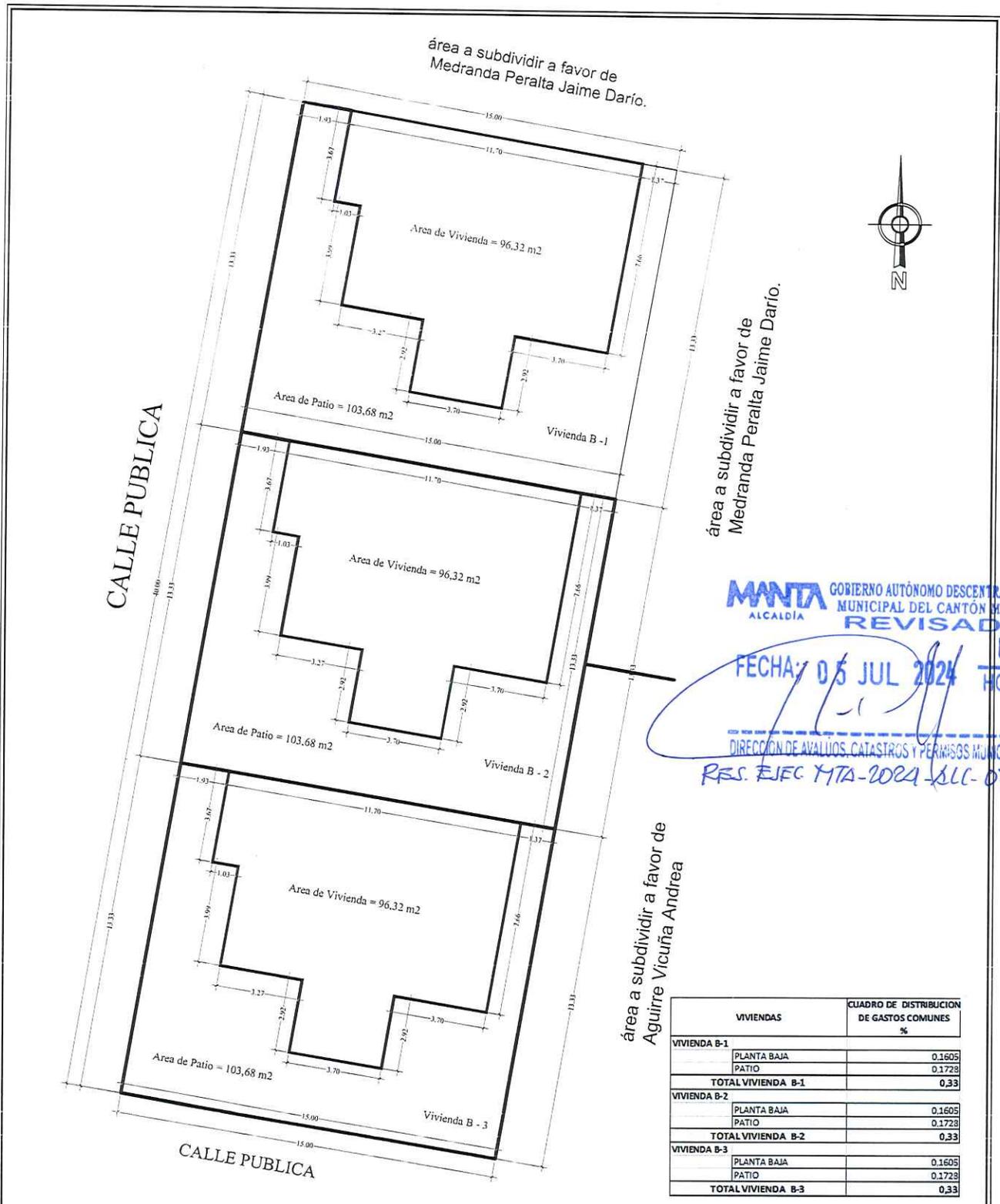


DETALLE: PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "BOJORQUE"

PROPIETARIOS: BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABREJA GRANDA DIANA ELIZABETH	AREA: Área de Construcción: 96,32 m <sup>2</sup> Área de Patio: 103,48 m <sup>2</sup>	Código Catastral:
PROVINCIA: MANABI	CANTON: MANTA	PARROQUIA: LOS ESTEROS
SECTOR: LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42	ELABORADO POR: 	
COORDENADAS PLANEAS: Formato de Proyección: UTM Datum: S42 Escala: 1:500	ENCALA: Nivelar	CARTA TOPOGRAFICA: MANTA Codigo: M III - E4
FECHA: JUNIO - 2024	FORMADO POR: Ald	

AVG. Natividad Coronado Torres  
Reg. Prof. C.T.C. No. 337  
Correo: natividad@natividad.com  
Teléfono: 099 153 4115  
Cédula: 1357672154





área a subdividir a favor de Medranda Peralta Jaime Darío.

área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea

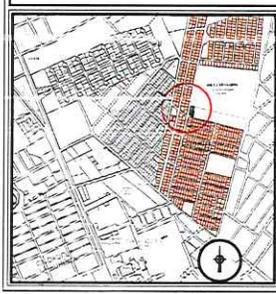
**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**REVISADO**

FECHA: 05 JUL 2024 HORA: 12:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC MTA-2024-ALL-076

VIVIENDAS	CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES %
<b>VIVIENDA B-1</b>	
PLANTA BAJA	0.1605
PATIO	0.1728
<b>TOTAL VIVIENDA B-1</b>	<b>0.33</b>
<b>VIVIENDA B-2</b>	
PLANTA BAJA	0.1605
PATIO	0.1728
<b>TOTAL VIVIENDA B-2</b>	<b>0.33</b>
<b>VIVIENDA B-3</b>	
PLANTA BAJA	0.1605
PATIO	0.1728
<b>TOTAL VIVIENDA B-3</b>	<b>0.33</b>



**PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "BOJORQUE"**

PROPIETARIOS: BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO, CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH

PROVINCIA: MANABI CANTON: MANTA PARROQUIA: LOS ESTEROS SECTOR: LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42

ELABORADO POR: [Firma]

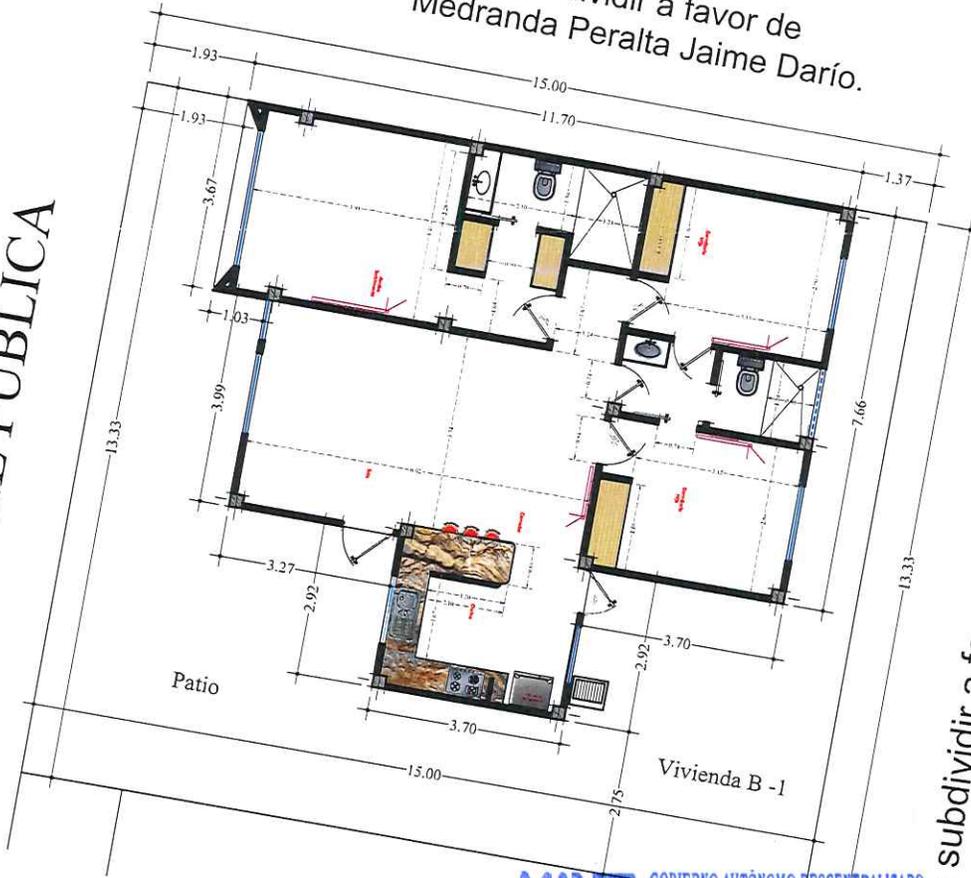
FECHA: JUNIO - 2024

MANTA Código: M III - E4

REVISADO Y APROBADO POR:

CALLE PUBLICA

área a subdividir a favor de  
Medranda Peralta Jaime Darío.



área a subdividir a favor de  
Medranda Peralta Jaime Darío.

Vivienda B - 2

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
ALCALDÍA

REVISADO

FECHA: 05 JUL 2024 HORA: 12:40

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

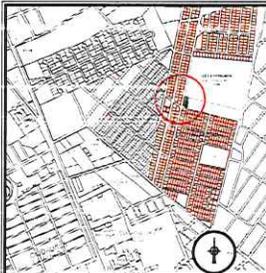
RES. TEJEC ITA - 2024 - ALI - 076

**Dato**

Area de Construcción: **96, 32 m.<sup>2</sup>**

Area de Patio : **103, 68 m.<sup>2</sup>**

**Vivienda B - 1**



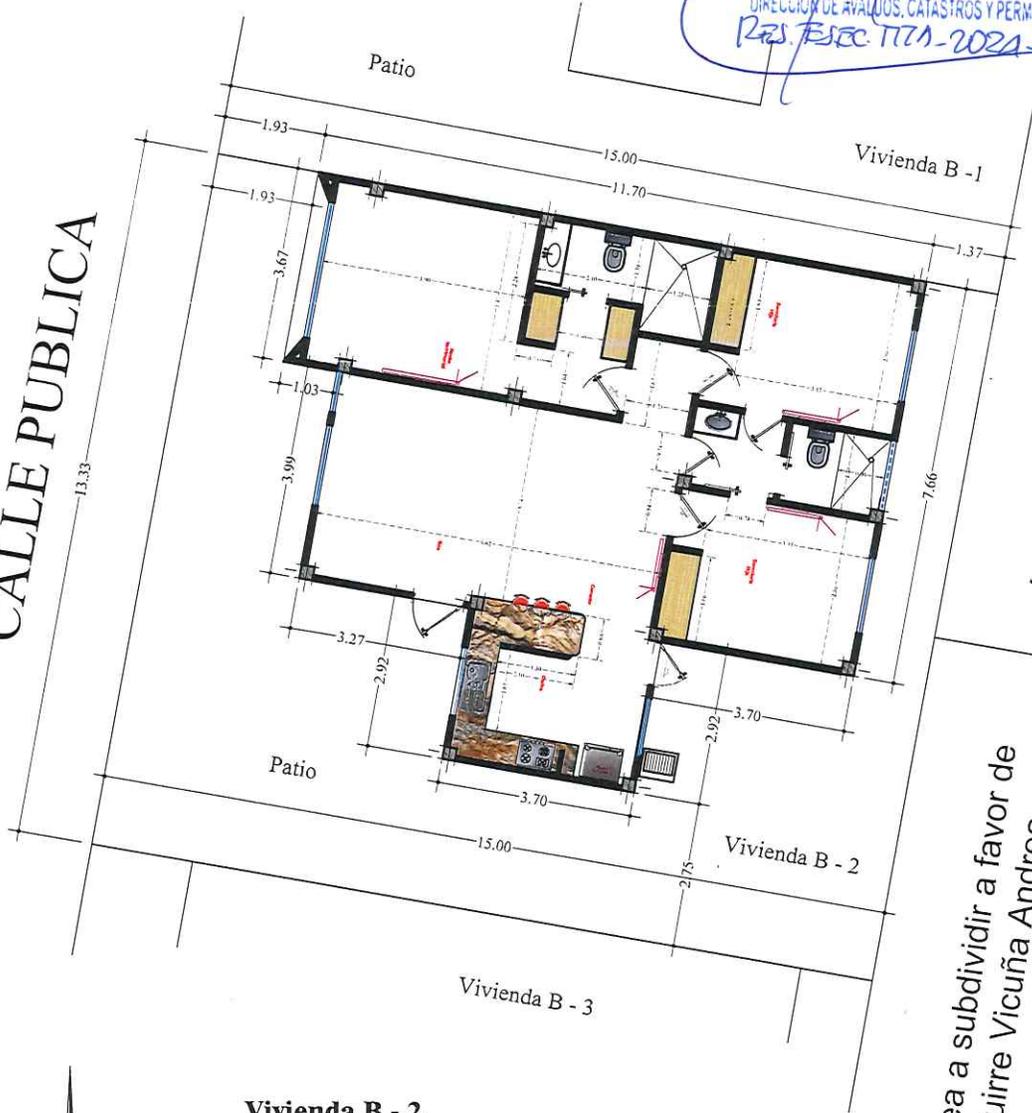
DETALLE				PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "BOJORQUE"			
PROPIETARIOS:		AREA:	Código Catastral:		ELABORADO POR:		
BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH		Area de Construcción: 96, 32 m. <sup>2</sup> Area de Patio: 103, 68 m. <sup>2</sup>					
PROVINCIA:	CANTON:	PARRISIA:	SECTOR:		<small>Arq. Nerys Estrella Torres Reg. Prof. CAD - No. 187 Correo: nerys@nerys.com Telefono: 091 123 456 Calle: 12372125</small>		
MANABI	MANTA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42				
COORDINADAS PLANAS:		ESCALA:	CARTA TOPOGRAFICA:		FECHA:		
Fuente de Posicionamiento IGN Datum del Mapa 900 - 84 Zona 17 - Sur		1:500	MANTA Codigo: M III - E4		JUNIO - 2024		
DISEÑO:		FORMATO:					
Nesker		A4					



FECHA: 05 JUL 2024 HORA: 12:50

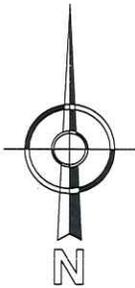
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
RES. EXEC 1171-2024-AU-076

CALLE PUBLICA



área a subdividir a favor de  
Medranda Peralta Jaime Dario.

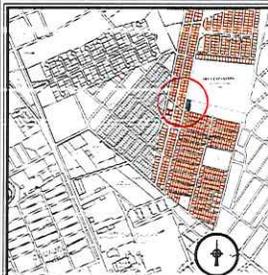
área a subdividir a favor de  
Aguirre Vicuña Andrea



Vivienda B - 2

Dato

Area de Construcción:	<b>96, 32 m.<sup>2</sup></b>
Area de Patio :	<b>103, 68 m.<sup>2</sup></b>

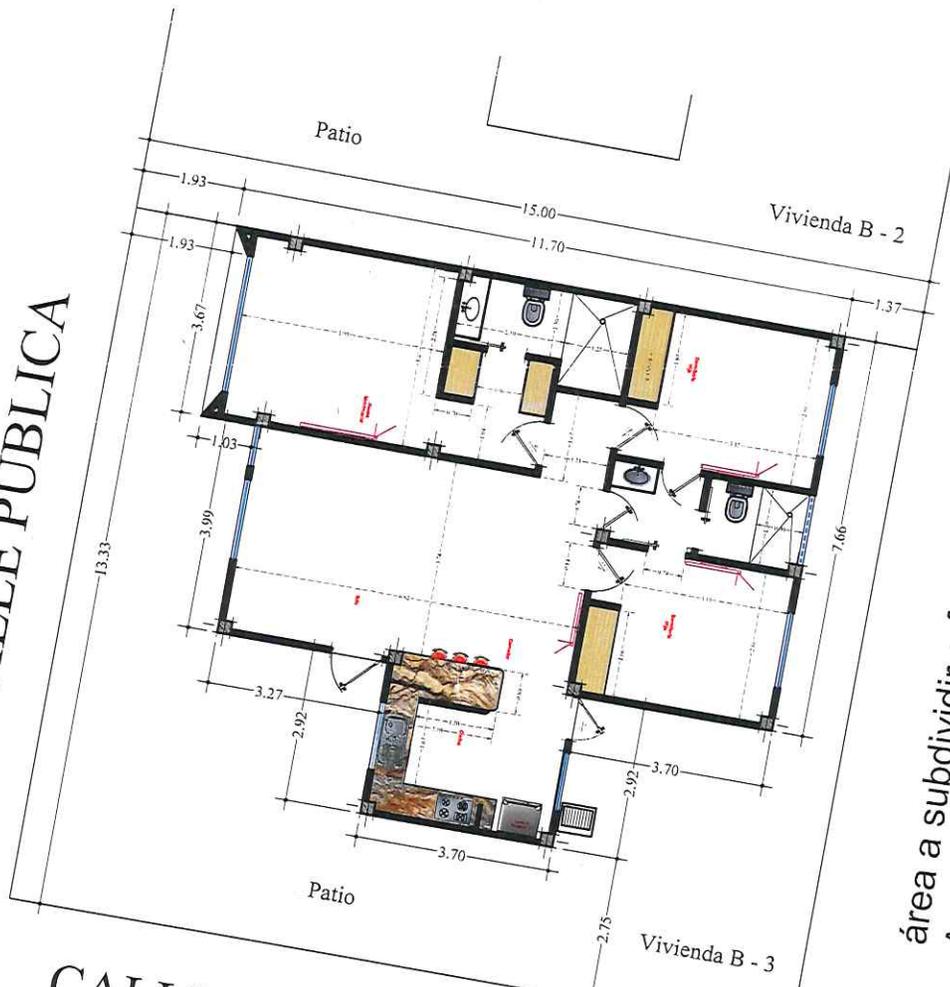


DETALLE				PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "BOJORQUE"			
PROYECTARRO:	AREA:	Codigo Catastral:					
BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH	Area de Construcción 96, 32 m. <sup>2</sup> Area de Patio 103, 68 m. <sup>2</sup>						
PROVINCIA:	CANTON:	PARRISIA:	SECTOR:	ELABORADO POR:			
MANABI	MANTA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42				
COORDINADAS PLANAS:	ESCALA:	CARTA TOPOGRAFICA:	FECHA:	Av. Nariño 1500 - 1501 - Torre Rep. Prof. SINDICAT - 1016 - 01-55567 Rep. Prof. CAD - 1016 - 01-55567 Correo: info@amta.gov.ec Telefono: 091 102 0118 Celular: 091 707 1315			
Formato de Presentación: IMA Escala del Plano: 1/50 - 1/100 Año: 17 - 18	DESELLO: Nasker	MANTA Codigo: M III - E4	JUNIO - 2024 FORMATO: A4				



CALLE PUBLICA

CALLE PUBLICA



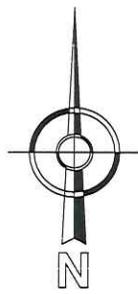
área a subdividir a favor de Aguirre Vicuña Andrea

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 05 JUL 2024 HORA: 12:00

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES RES. EJEC. MTA-2024-ALC-076

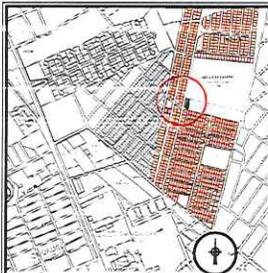
Vivienda B - 3



Dato

Area de Construcción: 96, 32 m.<sup>2</sup>

Area de Patio : 103, 68 m.<sup>2</sup>



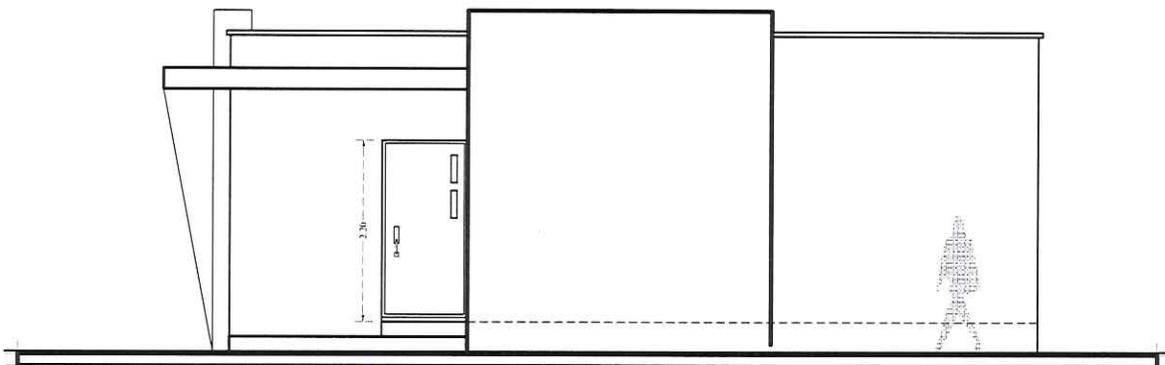
DETALLE				PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "BOJORQUE"			
PROPIETARIOS: BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH		ÁREA: Área de Construcción: 96, 32 m. <sup>2</sup> Área de Patio: 103, 68 m. <sup>2</sup>		Código Catastral:		ELABORADO POR: Ato. Nery J. Rodríguez Torres Rep. Prof. GENECONY - 1016-28-05062 Bos. Prof. Celsa M. Sot Correo: nro.jrodriguez@municipal.gov.ec Teléfono: 099 123 4110 Celdilla: 1307872136	
PROVINCIA: MANABI	CANTÓN: MANTA	PARRISIA: LOS ESTEROS	SECCION: LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42	FECHA: JUNIO - 2024		FORMATO: A4	
COORDENADAS PLANAS: Fuerza de Proyección: UTM Datum: SRTM 9002 - 84 Escala: 1:1000 Datum: Niterker		CARTA TOPOGRAFICA: MANTA Codigo: M III - E4					





Fachada Frontal

ESCALA 1:30



Fachada Lateral Izquierda

ESCALA 1:30

**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

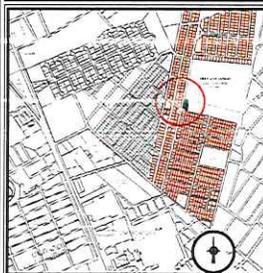
REVISADO

FECHA: 05 JUL 2024

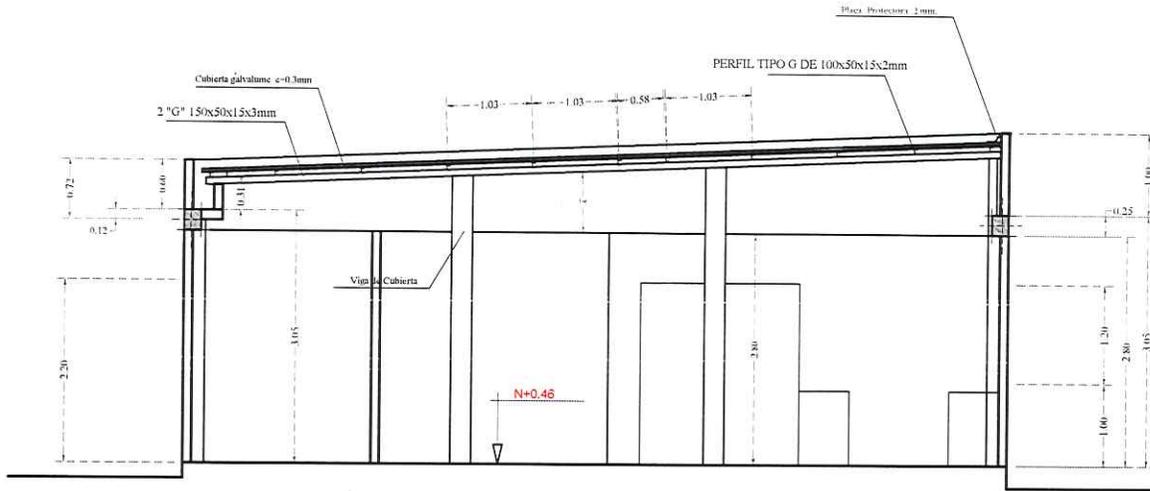
HORA: 12/00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EXEC 1771-2024-ALL-076



DETALLE				PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "BOJORQUE"			
PROPIETARIOS:		ÁREA:	Código Catastral:		REVISADO POR:		
BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH		Área de Construcción: 96,33 m <sup>2</sup> Área de Pisos: 103,68 m <sup>2</sup>			 ELABORADO POR:		
PROVINCIA:	CANTÓN:	PARRISHO:	SECTOR:		 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES		
MANABI	MANTA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42		JUNIO - 2024 REG. MUN. C.A.C. 144 - 2027 CORREO: info@manta.gov.ec TELÉFONO: 081 100 1119 CÉDULA: 10078721202		
COORDENADAS PLANO:		ESCALA:	FUENTE TOPOGRÁFICA:		MANTA Código: M III - E4		
Folios de Ploteo: 001-002-003-004-005-006-007-008-009-010-011-012-013-014-015-016-017-018-019-020-021-022-023-024-025-026-027-028-029-030-031-032-033-034-035-036-037-038-039-040-041-042-043-044-045-046-047-048-049-050-051-052-053-054-055-056-057-058-059-060-061-062-063-064-065-066-067-068-069-070-071-072-073-074-075-076-077-078-079-080-081-082-083-084-085-086-087-088-089-090-091-092-093-094-095-096-097-098-099-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-							



Sección Transversal

ESCALA 1:50

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

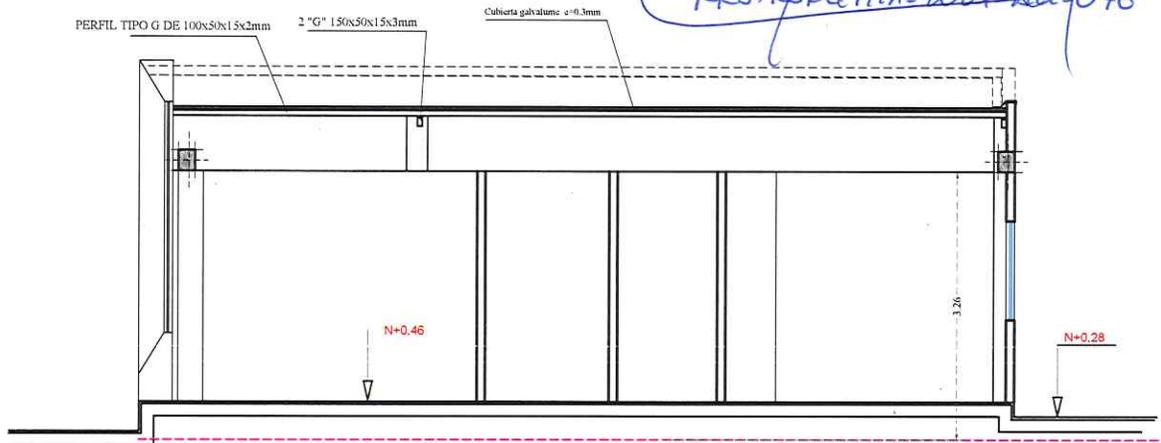
REVISADO

FECHA: 05 JUL 2024

HORA: 12/100

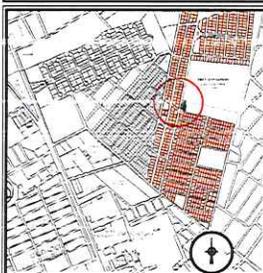
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. FEJEC. TTA-2024 ALL-076



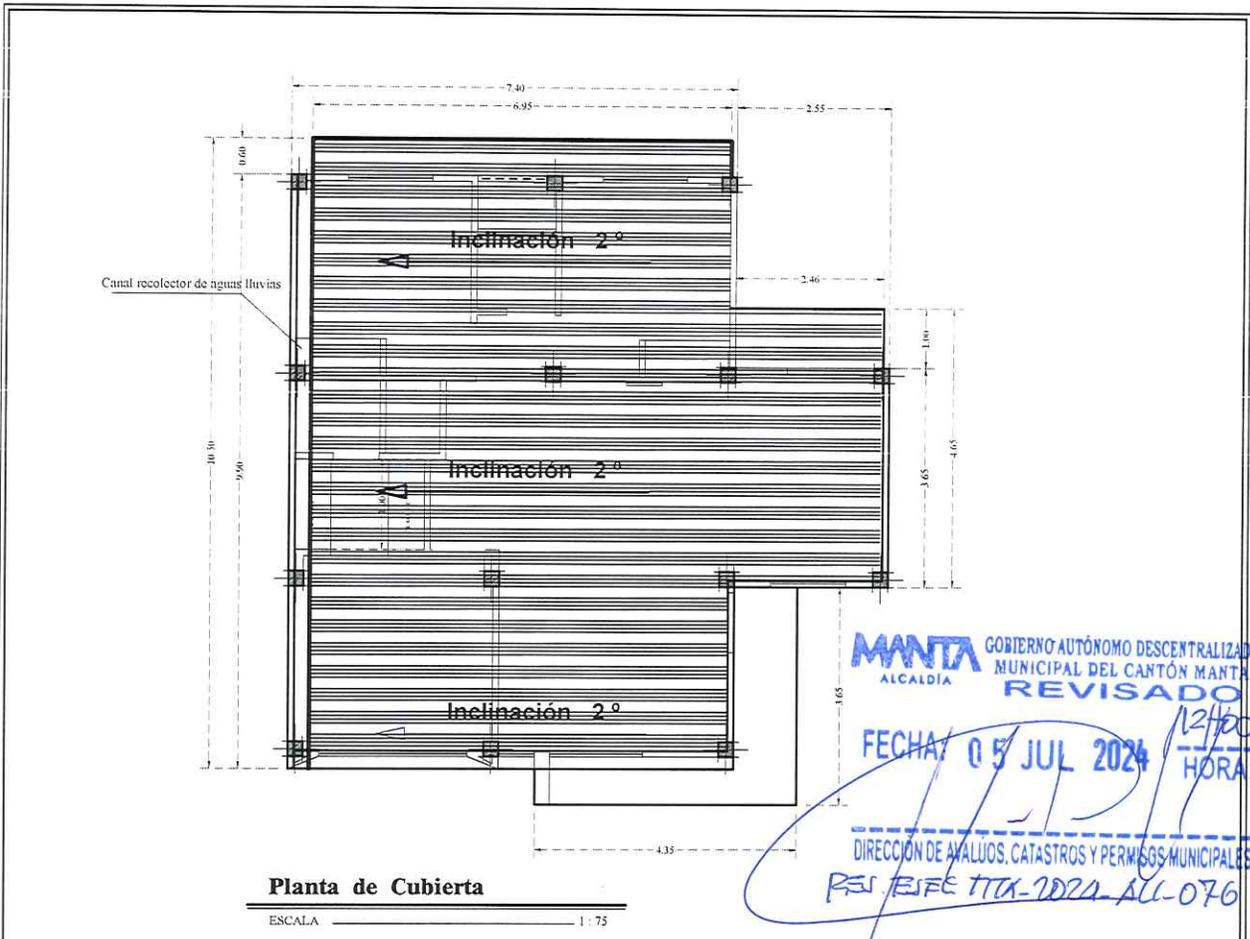
Sección Transversal

ESCALA 1:50



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "BOJORQUE"			
PROPIETARIO:	AREA:	Código Catastral:	
BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABRERA GRANDA DIANA ELIZABETH	Area de Construcción: 96,32 m <sup>2</sup> Area de Pisos: 103,68 m <sup>2</sup>		
PROVINCIA:	CANTON:	PARRISIA:	SECTOR:
MANABI	MANTA	LOS ESTEROS	LOT. LAS ORQUIDEAS LE-42
COORDENADAS PLANO:	ESCALA:	CARTA TOPOGRAFICA:	FECHA:
Formato de Proyección: UTM Datum: Ad Merid 1989 - 14 Eje: 17 - Sur	1:500	MANTA	JUNIO - 2024
DISEÑO:	Nósker	FORMATO:	A4
MANTA Codigo: M III - E4		ELABORADO POR: 	
<small>AV. NARCISO LOPEZ GARCIA, Torre Reg. Pl. SENECCYT - 104 - 06 - 855637 Rég. Pl. C&amp;E: 14 - 287 Correo: mnta@munimanta.com Teléfono: 098 1242118 Cédula: 130792153</small>			





**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**REVISADO**  
FECHA: 05 JUL 2024 HORA: 12:00  
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
RES JEFE TTX-1022A-AL-076



C. CATASTRAL 2-16-92-02-000  
PARROQUIA LOS ESTEROS  
BARRIO Las Orquideas  
DIRECCIÓN LAS ORQUIDEAS  
ÁREA CATASTRAL 600.00 m2

**Especif. Tec.**

- ESTRUCTURA = HORMIGON ARMADO
- CONTRAPISO = HORMIGON SIMPLE e= 8CM.
- PISO = CERAMICA
- PAREDES = BLOQUE
- CUBIERTA = ESTILPANEL 0.30
- VENTANAS = ALUMINIO Y VIDRIO
- PUERTAS = MADERA
- ACABADOS = PINTURA LATEX
- INSTALACIONES = EMPOTRADAS
- TUBERIAS = PVC
- SISTEMA DE AA.PP. = DESDE RED PUBLICA A CISTERNA  
DESDE CISTERNA A VIVIENDA  
CON BOMBA TANQUE  
HIDRONEUMATICO

	<p>DETALLE: PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "BOJORQUE"</p>			<p>REVISADO Y APROBADO POR:</p>
	<p>PROPIETARIOS:</p> <p>BOJORQUE GRANDA MANUEL ARTURO CABREPA GRANDA DIANA ELIZABETH</p>	<p>AREA:</p> <p>Area de Construcción: 86,32 m<sup>2</sup> Area de Pisos: 502,48 m<sup>2</sup></p>	<p>Código Catastral:</p>	
	<p>PROVINCIA:</p> <p>MANABI</p>	<p>CANTON:</p> <p>MANTA</p>	<p>PARROQUIA:</p> <p>LOS ESTEROS</p>	
	<p>CONDENASAS PLANES:</p> <p>Formulario de Prohibiciones OTU Estrato del Mapa 1000 - 11 Zona 17 - Sur</p>	<p>ESCALA:</p> <p>1:100</p>	<p>FECHA:</p> <p>JUNIO - 2024</p>	
<p>ELABORADO POR:</p> <p>ING. HENRI GUZMAN TORRES Reg. Prof. 25822077 - 10161-04-05067 R.M. P. INC. C.A. S.C. Calle P. José María Borrero 10161-04-05067 Código: 130792125</p>				