

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-084
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), prevé que se reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”*.
- Que,** el numeral 2 del artículo 225 de la CRE, preceptúa que el sector público comprende: *“Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”*.
- Que,** el artículo 226 de la CRE, refiere al principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*.
- Que,** el artículo 227 de la CRE, expone: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*.
- Que,** el numeral 2 del artículo 264 de la CRE, como competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre otras, se encuentran: *1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
- Que,** el inciso final del artículo 425 de la CRE, determina: *La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.*
- Que,** el literal c) del artículo 54 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’ (COOTAD), establece que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier*

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

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

Que, los literales b) y i) del artículo 60 del ‘COOTAD’, dispone que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *“b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...] l) [...] así como delegar atribuciones y deberes al vicealcalde o vicealcaldesa, concejales, concejales y funcionarios, dentro del ámbito de sus competencias;”.*

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

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

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

Que, el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), reglamenta: *“Determinación del inmueble por su naturaleza y*

finés. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.”.

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

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

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

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

Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- *La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a Procuraduría Síndica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Procuraduría Síndica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.*

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

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 de 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: “(...) **EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO:** a. *Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad...*”.

Que, con memorando MTA-CGPE-MEM-220520241106 de 22 de mayo de 2024, el Coordinador General de Planificación Estratégica, señaló: “Me permito remitir el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del GADMC Manta, proporcionado por la Dirección de Administración de Talento Humano en enero del presente año, en el que especifica que la misión de la Dirección de Avalúos y Catastros es: “Valorar, actualizar y mantener el catastro urbano y rural del cantón Manta, regulando y otorgando permisos para el uso, gestión y ocupación del suelo en el territorio del cantón; así como gestionar la atención integral al ciudadano” (página 71); uno de sus productos particularmente del área de “Permisos Municipales” es el Informe técnico para la declaratoria de propiedad horizontal (página 74). (...) la Dirección de Avalúos y Catastros asume dichas atribuciones en función del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del GADMC Manta en vigencia. Se recomienda a futuro que este tipo de consultas deben ser trasladadas a la Dirección de Administración de Talento Humano ya que son los responsables de gestionar la administración del sistema integrado de desarrollo de talento humano y tienen la atribución de “Gestionar la elaboración, aprobación y actualización del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos”

Que, el 03 de julio de 2024, el señor Patricio Enrique Cruz Cedeño, con cédula de ciudadanía 1308588688, compareció ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), expresando lo siguiente: “...Mediante la presente, Yo, Ing. Cruz Cedeño Patricio Enrique, cédula de ciudadanía 1308588688, me dirijo a usted con la finalidad de solicitar la aprobación de Declaratoria de la Propiedad Horizontal del “Condominio Valentina”, el cual se encuentra ubicado en el BARRIO LOURIDO, PARROQUIA LOS ESTEROS, Cantón Manta, en el predio con clave catastral N° 2-12-81-22-000...” (...). Trámite asignado con el número TE030720241001.

Que, a través del informe MTA-DDAC-INF-160720241233 de 16 de julio de 2024, suscrito por el Arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza—Director de Avalúos y Catastro, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó en los numerales cuatro, cinco y seis lo consignado a continuación:

“... 4.- AREAS GENERALES.

TERRENO: 815,53 m²
ÁREA NETA VENDIBLE: 813,94 m²
ÁREA COMÚN: 259,91 m²
ÁREA TOTAL: 1.073,85 m²

5.- ASPECTO LEGAL.

*Acatando la disposición determinada en el Artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, y por las consideraciones expresadas dentro del informe técnico, el “**CONDOMINIO VALENTINA**” se constituye específicamente en un **CONJUNTO DE VIVIENDAS**.*

6.- CONCLUSION.

*Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “**CONDOMINIO VALENTINA**” y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA.- Artículo 772, **La Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, de conformidad con lo expuesto, determina que es procedente, que el proyecto en mención, sea incluido al Régimen de Propiedad Horizontal...**”.*

Que, conforme al Certificado de Solvencia No. 85456 del 15 de julio de 2024, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (2/2), se constata una Compraventa por parte del vendedor **STARLIGHT HD ENTERPRISES S.A.** a favor del comprador señor **CRUZ CEDEÑO PATRICIO ENRIQUE**, un lote de terreno, ubicados en el Barrio Laurido de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta, con una superficie total de : OCHOCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS; de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Compraventa, autorizada por la Notaría Pública Segunda del Cantón Manta el 16 de febrero de 2024, inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 20 de febrero de 2024.

Que, el Procurador Síndico Municipal, por medio del informe MTA-DPSI-INF-050820241027 de 05 de Agosto de 2024, en relación al trámite en

referencia, y posterior al análisis correspondiente, concluyó: (...) toda vez que se ha constatado el cumplimiento de los requisitos presentados por el señor PATRICIO ENRIQUE CRUZ CEDEÑO, con cédula de ciudadanía 1308588688, para declarar en el Régimen de Propiedad Horizontal del “**CONDOMINIO VALENTINA**”, esta Procuraduría Síndica Municipal, considera procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto indicado, en los términos solicitados para el efecto.

Que, la regulación (LPH y RGLPH) para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, determina los aspectos procedimentales que permiten la división de propiedades en unidades independientes, las cuales pueden pertenecer a diferentes propietarios, priorizando la importancia de la independencia de las unidades y acceso a espacios públicos o condominiales, siendo facultad de las Municipalidades la aprobación de los planos y la documentación necesaria para la validación legal de estas propiedades.

Que, el Código Municipal del GADMC-Manta, como colaboración reglamentaria de las citadas normas jerárquicamente superiores, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal en su jurisdicción, asegura que todas las subdivisiones de propiedades en Régimen de Propiedad Horizontal cumplan con los requisitos técnicos y normativos determinados para el efecto, y, para su ejecución, atribuye particularidades específicas a los órganos administrativos municipales que intervienen en este tipo de procesos.

Que, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 772 del Código Municipal del GADMC-Manta, el Director Municipal de Avalúos y Catastros, emitió el MTA-DDAC-INF-160720241233 de 16 de julio de 2024, concluyendo que “Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “**CONDOMINIO VALENTINA**”, y por cumplir con lo previsto en **EL CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL Artículo 772, La Dirección de Avalúos y Catastros, de conformidad con lo expuesto, determina que es procedente, que el proyecto en mención sea incluido al Régimen de Propiedad Horizontal...**”.

Que, cumplido los requisitos presentados por el señor PATRICIO ENRIQUE CRUZ CEDEÑO, con cédula de ciudadanía 1308588688, para declarar en el Régimen de Propiedad Horizontal del “**CONDOMINIO VALENTINA**”¹, se constituye viable aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto indicado.

¹ Lote de terreno ubicado en el Barrio Laurido, Parroquia Los Esteros, del Cantón Manta con un área de terreno: 815,53 m2 área común: 249,51 m2; área neta vendible: 813,94 m2 área total: 1073,85 m2 y con clave catastral 2-12-81-22-000.

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al **"CONDominio VALENTINA"**; bien perteneciente al señor **PATRICIO ENRIQUE CRUZ CEDEÑO**, con cédula de ciudadanía 1308588688, con respecto al lote de terreno ubicado en el Barrio Laurido, Parroquia Los Esteros, del Cantón Manta con un área de terreno: 815,53 m2 área común: 259,91 m2; área neta vendible: 813,94 m2 área total: 1073,85 m2 y con clave catastral 2-12-81-22-000, de conformidad al informe MTA-DDAC-INF-160720241233 de 16 de julio de 2024, suscrito por el Arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza-Director de Avalúos y Catastros.

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

Notifíquese y cúmplase. -

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, el 05 de agosto del año 2024.



Firmado electrónicamente por:
**MARCOS PAUL BENITES
DONOSO**

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

CONDOMINIO "VALENTINA"

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONDOMINIO
"VALENTINA"

JUNIO 2024

Recibí
08/23/24
11:50
Jesús



MANTA ECUADOR

1. DEFINICION DE TERMINOS

2. DATOS GENERALES

**3. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA
VIVIENDA**

4. INFORMACION PARA EL PROCESO

5. CUADRO DE ALICUOTAS

6. CUADRO DE GASTOS COMUNES

7. REGLAMENTO

8. PLANOS



CONDOMINIO "VALENTINA"

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el conjunto habitacional, perteneciendo esta área a los copropietarios de este.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de construcción de las casas distribuidas en planta baja; planta alta y patio privado y de los departamentos.

1.3.- AREA COMUN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios como las calles, aceras, áreas sociales y recreacionales, áreas verdes, exceptuando el terreno que, siendo también área común, para efectos del presente estudio se lo considerará como área de terreno simplemente.

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todas las casas y departamentos y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del conjunto habitacional. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las casas y departamentos hasta la mitad de las paredes que dividen la una de la otra y de los bienes de propiedad común, y las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada casa o departamento.

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte de todo el conjunto habitacional, correspondiente a cada casa o departamento. La sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada casa o departamento, para efectos de tributación y copropiedad. Son bienes comunes y de dominio indivisibles del conjunto habitacional, los siguientes:

- a) El terreno en el que se encuentra implantada el conjunto habitacional con inclusión de los espacios destinados a circulación. Y los accesos generales del conjunto habitacional.
- b) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a una casa o departamento de la otra.
- c) Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del conjunto habitacional.
- d) La cisterna; los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- e) Los sistemas de agua servidas y aguas lluvias.
- f) Las calles internas y las aceras respectivas.
- g) El área comunitaria y espacios deportivos y las áreas verdes, y.
- h) Todas las demás partes y elementos del conjunto habitacional que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:

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

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo con el avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los departamentos del edificio.



CONDOMINIO "VALENTINA"

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

El Sr. CRUZ CEDEÑO PATRICIO ENRIQUE (1308588688), de acuerdo a la escritura de compraventa celebrada en la Notaría Segunda de Manta el 16 de febrero del 2024 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 20 de febrero del 2024, Ficha registral-Bien inmueble 85456, es propietario de un lote de terreno ubicado en el Barrio Lourido Parroquia Los Esteros del cantón Manta, sobre el cual se ha planificado y construido el CONDOMINIO "VALENTINA" que se desea incorporar el Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El lote terreno en el que se emplaza el CONDOMINIO "VALENTINA" se encuentra ubicado en el Barrio Lourido Parroquia Los Esteros del cantón Manta, posee el código catastral 2-12-81-22-000, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

- Frente: (20.48m) Veinte metros cuarenta y ocho centímetros y lindera con Calle Pública.
- Atrás: (19.89m) Diecinueve metros ochenta y nueve centímetros y lindera con área a subdividir a favor STARLIGHT HD ENTERPRISES S.A.A.
- Costado Derecho: (42.07m) Cuarenta y dos metros cero siete centímetros y lindera con propiedad privada.
- Costado Izquierdo: (39.93m) Treinta y nueve metros noventa y tres centímetros y lindera con propiedad privada.

Área: 815.53m².

Lote de terreno que tiene una superficie total de OCHOCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONDOMINIO "VALENTINA":

El proyecto CONDOMINIO "VALENTINA" se compone de 4 (CUATRO) viviendas emplazadas de forma que respetan lo establecido en el informe predial de regulación urbana y uso de suelo. Cada vivienda es individual y tienen acceso desde la calle común (área común).

Estas unidades habitacionales son residencias de dos plantas, y cuentan con las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Entrepiso: Losa de Hormigón Armado
- Escalera: Hormigón Armado
- Paredes: Bloque o similar
- Pisos: Cerámica y Porcelanato.
- Instalaciones eléctricas: Empotradas en pisos y paredes
- Instalaciones sanitarias: Empotradas en pisos y paredes
- Ventanas: Aluminio y vidrio.
- Cubierta: Losa de Hormigón armado.
- Puertas: Madera y metálica.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS Y SUS PATIOS.

3.1.-VIVIENDA A-01.

Consta de planta baja y planta alta. La planta baja compuesta por sala, comedor, cocina, baño social y escalera de acceso a la planta alta; y la planta alta se compone de dormitorio 1, dormitorio 2 y dormitorio master con walking closet, cada uno con su respectivo baño privado. Siendo sus medidas y linderos las siguientes:



CONDOMINIO "VALENTINA"

3.1.1. PLANTA BAJA VIVIENDA A-01 (ÁREA: 45M2)

Por arriba: lindera con la planta alta de la VIVIENDA A-01 en 45m2.

Por abajo: lindera con terreno de la edificación en 45m2.

Norte: Partiendo del este con dirección al oeste en 3,89m lindera con patio posterior de la vivienda A-01. Siguiendo su trazado en la misma dirección más 3,61m lindera con patio frontal de la vivienda A-01.

Sur: Partiendo del este con dirección al oeste en 3,89m lindera con patio posterior de la vivienda A-01. Siguiendo su trazado en la misma dirección más 3,61 lindera con patio frontal de la vivienda A-01.

Este: lindera con patio posterior de la vivienda A-01 en 6,00m.

Oeste: lindera con patio frontal de la vivienda A-01 en 6,00m.

3.1.2. PLANTA ALTA VIVIENDA A-01. (ÁREA: 64.58M2).

Arriba: lindera con losa de cubierta de la misma vivienda A-01 en 64.58m2.

Abajo: lindera con planta baja de la vivienda A-01 y parte del patio frontal y posterior de la misma vivienda en 64.58m2.

Norte: partiendo de este con dirección al oeste en 4.89m2 lindera con vacío hacia el patio posterior de la vivienda A-01. Siguiendo su trazado en la misma dirección más 4.11m lindera con vacío hacia el patio frontal de la misma vivienda A-01.

Sur: partiendo del este con dirección al oeste en 4,45m lindera con vacío hacia el patio posterior y parte del patio frontal de la vivienda A-01, desde ese punto giro hacia el norte en 1,20m, desde ese punto giro hacia el oeste en 0,75m, desde ese punto giro hacia el sur en 1,20m, desde ese punto giro hacia el oeste en 2,75m y lindera con vacío hacia el patio frontal de la vivienda A-01.

Este: partiendo del norte con dirección al sur en 6,00m, desde ese punto giro hacia el oeste en 0,90m, desde ese punto giro hacia el sur en 1,20m y lindera con vacío hacia el patio posterior de la vivienda A-01.

Oeste: partiendo del norte con dirección al sur en 2,25m, desde ese punto giro hacia el oeste en 0,60m, desde ese punto giro hacia el sur en 3,3m, desde ese punto giro hacia el este en 0,75m, desde ese punto giro hacia el sur en 1,40m y lindera con vacío hacia el patio frontal de la vivienda A-01.

3.1.3. PATIO FRONTAL VIVIENDA A-01. (ÁREA: 69.79M2).

Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda A-01 en 69.79m2.

Abajo: Lindera con terreno de la edificación en 69.79m2.

Norte: Lindera con calle pública en 8.57m.

Sur: Lindera con parte del patio frontal y planta baja de la vivienda A-02 en 6.76m.

Este: Partiendo del Norte con dirección al Sur en 2.9m lindera con patio posterior de la misma vivienda, desde ese punto giro hacia el oeste en 3.61, desde ese punto giro hacia el sur en 6m, desde ese punto gira hacia el este en 3.61m y lindera en las 3 dimensiones con planta baja de la vivienda A-01, desde ese punto giro hacia el sur en 2.92 y lindera con patio posterior de la misma vivienda.

Oeste: Lindera con área común calle en 12.2m.

3.1.4. PATIO POSTERIOR VIVIENDA A-01. (ÁREA: 49.00M2).

Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda A-01 en 49.00m2.

Abajo: Lindera con terreno de la edificación en 49.00m2.

Norte: Lindera con calle pública en 5.56m.

Sur: Lindera con parte del patio posterior y planta baja de la vivienda A-02 en 6.76m.

Este Lindera con propiedad privada en 11.73m.

Oeste: Partiendo del Norte con dirección al Sur en 2.9m lindera con patio frontal de la misma vivienda, desde ese punto giro hacia el este en 3.89, desde ese punto giro hacia el sur en 6m, desde ese punto gira hacia el oeste en 3.89m y lindera en las 3 dimensiones con planta baja de la vivienda A-01, desde ese punto giro hacia el sur en 2.92 y lindera con patio frontal de la misma vivienda.



3.2.-VIVIENDA A-02.

Consta de planta baja y planta alta. La planta baja compuesta por sala, comedor, cocina, baño social y escalera de acceso a la planta alta; y la planta alta se compone de dormitorio 1, dormitorio 2 y dormitorio master con walking closet, cada uno con su respectivo baño privado. Siendo sus medidas y linderos las siguientes:

3.2.1. PLANTA BAJA VIVIENDA A-02 (ÁREA: 45M2)

Por arriba: lindera con la planta alta de la VIVIENDA A-02 en 45m2.

Por abajo: lindera con terreno de la edificación en 45m2.

Norte: Lindera con parte del patio frontal y posterior de la vivienda A-01 en 7.5m.

Sur: Partiendo del este con dirección al oeste en 2,76m lindera con patio posterior de la vivienda A-02. Siguiendo su trazado en la misma dirección más 4,74 lindera con patio frontal de la vivienda A-02.

Este: lindera con patio posterior de la vivienda A-02 en 6,00m.

Oeste: lindera con patio frontal de la vivienda A-02 en 6,00m.

3.2.2. PLANTA ALTA VIVIENDA A-02. (ÁREA: 64.58M2).

Arriba: lindera con losa de cubierta de la misma vivienda A-02 en 64.58m2.

Abajo: lindera con planta baja de la vivienda A-02 y parte del patio frontal y posterior de la misma vivienda en 64.58m2.

Norte: lindera con vacío hacia el patio frontal y posterior de la vivienda A-01 en 9m.

Sur: Partiendo del este con dirección al oeste en 4,45m lindera con vacío hacia el patio posterior y parte del patio frontal de la vivienda A-02, desde ese punto giro hacia el norte en 1,20m, desde ese punto giro hacia el oeste en 0,75m, desde ese punto giro hacia el sur en 1,20m, desde ese punto giro hacia el oeste en 2,75m y lindera con vacío hacia el patio frontal de la vivienda A-02.

Este: Partiendo del norte con dirección al sur en 6,00m, desde ese punto giro hacia el oeste en 0,90m, desde ese punto giro hacia el sur en 1,20m y lindera con vacío hacia el patio posterior de la vivienda A-02.

Oeste: Partiendo del norte con dirección al sur en 2,50m, desde ese punto giro hacia el oeste en 0,60m, desde ese punto giro hacia el sur en 3,3m, desde ese punto giro hacia el este en 0,75m, desde ese punto giro hacia el sur en 1,40m y lindera con vacío hacia el patio frontal de la vivienda A-02.

3.2.3. PATIO FRONTAL VIVIENDA A-02. (ÁREA: 36.02M2).

Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda A-02 en 36.02m2.

Abajo: Lindera con terreno de la edificación en 36.02m2.

Norte: Lindera con patio frontal de la vivienda A-01 en 3.15m.

Sur: Lindera con parte del patio frontal y planta baja de la vivienda A-03 en 6.55m.

Este: Partiendo del Norte con dirección al Sur en 6m, desde ese punto giro hacia el este en 4.74m y lindera en las 2 dimensiones con planta baja de la vivienda A-02, desde ese punto giro hacia el sur en 2.93 y lindera con patio posterior de la misma vivienda A-02.

Oeste: Lindera con área común calle en 9.03m.

3.2.4. PATIO POSTERIOR VIVIENDA A-02. (ÁREA: 37.84M2).

Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda A-02 en 37.84m2.

Abajo: Lindera con terreno de la edificación en 37.84m2.

Norte: Lindera con patio posterior de la vivienda A-01 en 2.88m.

Sur: Lindera con parte del patio posterior y planta baja de la vivienda A-03 en 6.55m.

Este Lindera con propiedad privada en 8.97m.

Oeste: Partiendo del Norte con dirección al Sur en 6m, desde ese punto giro hacia el oeste en 2.76m y lindera en las 2 dimensiones con planta baja de la vivienda A-02, desde ese punto giro hacia el sur en 2.93 y lindera con patio frontal de la misma vivienda A-02.

3.3.-VIVIENDA A-03.

Consta de planta baja y planta alta. La planta baja compuesta por sala, comedor, cocina, baño social y escalera de acceso a la planta alta; y la planta alta se compone de dormitorio 1, dormitorio 2 y dormitorio master con walking closet, cada uno con su respectivo baño privado. Siendo sus medidas y linderos las siguientes:

3.3.1. PLANTA BAJA VIVIENDA A-03 (ÁREA: 45M2)

Por arriba: lindera con la planta alta de la VIVIENDA A-03 en 45m2.

Por abajo: lindera con terreno de la edificación en 45m2.

Norte: Lindera con parte del patio frontal y posterior de la vivienda A-02 en 7.5m.

Sur: Partiendo del este con dirección al oeste en 2.55m lindera con patio posterior de la vivienda A-03. Siguiendo su trazado en la misma dirección más 4.95 lindera con patio frontal de la vivienda A-03.

Este: lindera con patio posterior de la vivienda A-03 en 6,00m.

Oeste: lindera con patio frontal de la vivienda A-03 en 6,00m.

3.3.2. PLANTA ALTA VIVIENDA A-03. (ÁREA: 64.58M2).

Arriba: lindera con losa de cubierta de la misma vivienda A-03 en 64.58m2.

Abajo: lindera con planta baja de la vivienda A-03 y parte del patio frontal y posterior de la misma vivienda en 64.58m2.

Norte: lindera con vacío hacia el patio frontal y posterior de la vivienda A-02 en 9m.

Sur: Partiendo del este con dirección al oeste en 4,45m lindera con vacío hacia el patio posterior y parte del patio frontal de la vivienda A-03, desde ese punto giro hacia el norte en 1,20m, desde ese punto giro hacia el oeste en 0,75m, desde ese punto giro hacia el sur en 1,20m, desde ese punto giro hacia el oeste en 2,75m y lindera con vacío hacia el patio frontal de la vivienda A-03.

Este: Partiendo del norte con dirección al sur en 6,00m, desde ese punto giro hacia el oeste en 0,90m, desde ese punto giro hacia el sur en 1,20m y lindera con vacío hacia el patio posterior de la vivienda A-03.

Oeste: Partiendo del norte con dirección al sur en 2,50m, desde ese punto giro hacia el oeste en 0,60m, desde ese punto giro hacia el sur en 3,3m, desde ese punto giro hacia el este en 0,75m, desde ese punto giro hacia el sur en 1,40m y lindera con vacío hacia el patio frontal de la vivienda A-03.

3.3.3. PATIO FRONTAL VIVIENDA A-03. (ÁREA: 32.91M2).

Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda A-03 en 32.91m2.

Abajo: Lindera con terreno de la edificación en 32.91m2.

Norte: Lindera con patio frontal de la vivienda A-02 en 2.73m.

Sur: Lindera con parte del patio frontal y planta baja de la vivienda A-04 en 6.34m.

Este: Partiendo del Norte con dirección al Sur en 6m, desde ese punto giro hacia el este en 4.95m y lindera en las 2 dimensiones con planta baja de la vivienda A-03, desde ese punto giro hacia el sur en 2.93 y lindera con patio posterior de la misma vivienda A-03.

Oeste: Lindera con área común calle en 9.03m.

3.3.4. PATIO POSTERIOR VIVIENDA A-03. (ÁREA: 37.23M2).

Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda A-03 en 37.23m2.

Abajo: Lindera con terreno de la edificación en 37.23m2.

Norte: Lindera con patio posterior de la vivienda A-02 en 2.88m.

Sur: Lindera con parte del patio posterior y planta baja de la vivienda A-04 en 6.34m.

Este Lindera con propiedad privada en 8.97m.

Oeste: Partiendo del Norte con dirección al Sur en 6m, desde ese punto giro hacia el oeste en 2.55m y lindera en las 2 dimensiones con planta baja de la vivienda A-03, desde ese punto giro hacia el sur en 2.93 y lindera con patio frontal de la misma vivienda A-03.

CONDOMINIO "VALENTINA"

3.4.-VIVIENDA A-04.

Consta de planta baja y planta alta. La planta baja compuesta por sala, comedor, cocina, baño social y escalera de acceso a la planta alta; y la planta alta se compone de dormitorio 1, dormitorio 2 y dormitorio master con walking closet, cada uno con su respectivo baño privado. Siendo sus medidas y linderos las siguientes:

3.4.1. PLANTA BAJA VIVIENDA A-04 (ÁREA: 45M2)

Por arriba: lindera con la planta alta de la VIVIENDA A-04 en 45m2.

Por abajo: lindera con terreno de la edificación en 45m2.

Norte: Lindera con parte del patio frontal y posterior de la vivienda A-03 en 7.5m.

Sur: Partiendo del este con dirección al oeste en 5.49m lindera con patio posterior de la vivienda A-04. Siguiendo su trazado en la misma dirección más 2.02 lindera con patio frontal de la vivienda A-04.

Este: lindera con patio posterior de la vivienda A-04 en 6,00m.

Oeste: lindera con patio frontal de la vivienda A-04 en 6,00m.

3.4.2. PLANTA ALTA VIVIENDA A-04. (ÁREA: 64.58M2).

Arriba: lindera con losa de cubierta de la misma vivienda A-04 en 64.58m2.

Abajo: lindera con planta baja de la vivienda A-04 y parte del patio frontal y posterior de la misma vivienda en 64.58m2.

Norte: lindera con vacío hacia el patio frontal y posterior de la vivienda A-03 en 9m.

Sur: Partiendo del este con dirección al oeste en 4,45m, desde ese punto giro hacia el norte en 1.20m, desde ese punto giro hacia el oeste en 0,75m, desde ese punto giro hacia el sur en 1,20m lindera con vacío hacia el patio posterior de la vivienda A-04, desde ese punto giro hacia el oeste en 2.75m y lindera con vacío hacia el patio frontal de la vivienda A-04 y parte del patio posterior de la misma vivienda.

Este: Partiendo del norte con dirección al sur en 6,00m, desde ese punto giro hacia el oeste en 0,90m, desde ese punto giro hacia el sur en 1,20m y lindera con vacío hacia el patio posterior de la vivienda A-04.

Oeste: Partiendo del norte con dirección al sur en 2,50m, desde ese punto giro hacia el oeste en 0,60m, desde ese punto giro hacia el sur en 3,3m, desde ese punto giro hacia el este en 0,75m, desde ese punto giro hacia el sur en 1,40m y lindera con vacío hacia el patio frontal de la vivienda A-04.

3.4.3. PATIO FRONTAL VIVIENDA A-04. (ÁREA: 62.32M2).

Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda A-04 en 62.32m2.

Abajo: Lindera con terreno de la edificación en 62.32m2.

Norte: Lindera con patio frontal de la vivienda A-03 y con área común calle en 8.26m.

Sur: Lindera con área común (patio común verde) en 9.60m.

Este: Partiendo del Norte con dirección al Sur en 6m, desde ese punto giro hacia el este en 2.02m y lindera en las 2 dimensiones con planta baja de la vivienda A-04, desde ese punto giro hacia el sur en 2.52 y lindera con patio posterior de la misma vivienda A-04.

Oeste: Lindera con área común (caminera hacia el área verde) calle en 6.73m.

3.4.4. PATIO POSTERIOR VIVIENDA A-04. (ÁREA: 50.51M2).

Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda A-04 en 50.51m2.

Abajo: Lindera con terreno de la edificación en 50.51m2.

Norte: Lindera con patio posterior de la vivienda A-03 en 2.88m.

Sur: Lindera con área común (patio común verde) en 9.60m.

Este: Lindera con propiedad privada en 10.41m.

Oeste: Partiendo del Norte con dirección al Sur en 6m, desde ese punto giro hacia el oeste en 5.49m y lindera en las 2 dimensiones con planta baja de la vivienda A-04, desde ese punto giro hacia el sur en 2.52 y lindera con patio frontal de la misma vivienda A-04.



CONDOMINIO "VALENTINA"

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2).

CONDOMINIO "VALENTINA"				
PLANTAS	ÁREA NETA VENDIBLE		ÁREA COMÚN m2	ÁREA TOTAL m2
	CONSTRUIDA m2	NO CONSTRUIDA m2		
PLANTA BAJA				
PLANTA BAJA VIVIENDA A-01	45.00			45.00
PATIO FRONTAL VIVIENDA A-01		69.79		69.79
PATIO POSTERIOR VIVIENDA A-01		49.00		49.00
PLANTA BAJA VIVIENDA A-02	45.00			45.00
PATIO FRONTAL VIVIENDA A-02		36.02		36.02
PATIO POSTERIOR VIVIENDA A-02		37.84		37.84
PLANTA BAJA VIVIENDA A-03	45.00			45.00
PATIO FRONTAL VIVIENDA A-03		32.91		32.91
PATIO POSTERIOR VIVIENDA A-03		37.23		37.23
PLANTA BAJA VIVIENDA A-04	45.00			45.00
PATIO FRONTAL VIVIENDA A-04		62.32		62.32
PATIO POSTERIOR VIVIENDA A-04		50.51		50.51
ÁREA COMÚN - CALLE			200.00	200.00
ÁREA COMÚN - CAMINERA			6.63	6.63
ÁREA COMÚN - PATIO COMÚN VERDE			53.28	53.28
TOTAL PLANTA BAJA:	555.62		259.91	815.53
PLANTA ALTA				
PLANTA ALTA VIVIENDA A-01	64.58			64.58
PLANTA ALTA VIVIENDA A-02	64.58			64.58
PLANTA ALTA VIVIENDA A-03	64.58			64.58
PLANTA ALTA VIVIENDA A-04	64.58			64.58
TOTAL PLANTA ALTA:	258.32		0.00	258.32
TOTAL:	813.94		259.91	1073.85

4.2.- AREAS GENERALES

4.2.1. Área Total de terreno:	815.53m2.
4.2.2. Total, de construcción:	1073.85m2.
4.2.3. Total, de Área Común:	259.91m2.
4.2.4. Área Neta Vendible: *Construida (VIVIENDAS)	438.32m2
*No Construida (PATIOS)	375.62m2
TOTAL, ÁREA NETA VENDIBLE:	813.94m2.


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 20 AGO 2024 **HORA:** 12/30

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 1251-REG-774-2024-ALC-084



CONDominio "VALENTINA"

5.-CUADRO DE ALICUOTAS

CONDominio "VALENTINA"						
VIVIENDAS		ÁREA NETA M2	ALICUOTA %	ÁREA DE TERRENO M2	ÁREA COMÚN M2	ÁREA TOTAL M2
VIVIENDA A-01						
	PLANTA BAJA	45.00	0.0553	45.088	14.370	59.370
	PLANTA ALTA	64.58	0.0793	64.706	20.622	85.202
	PATIO FRONTAL	69.79	0.0857	69.926	22.286	92.076
	PATIO POSTERIOR	49.00	0.0602	49.096	15.647	64.647
VIVIENDA A-02						
	PLANTA BAJA	45.00	0.0553	45.088	14.370	59.370
	PLANTA ALTA	64.58	0.0793	64.706	20.622	85.202
	PATIO FRONTAL	36.02	0.0443	36.090	11.502	47.522
	PATIO POSTERIOR	37.84	0.0465	37.914	12.083	49.923
VIVIENDA A-03						
	PLANTA BAJA	45.00	0.0553	45.088	14.370	59.370
	PLANTA ALTA	64.58	0.0793	64.706	20.622	85.202
	PATIO FRONTAL	32.91	0.0404	32.974	10.509	43.419
	PATIO POSTERIOR	37.23	0.0457	37.303	11.888	49.118
VIVIENDA A-04						
	PLANTA BAJA	45.00	0.0553	45.088	14.370	59.370
	PLANTA ALTA	64.58	0.0793	64.706	20.622	85.202
	PATIO FRONTAL	62.32	0.0766	62.442	19.900	82.220
	PATIO POSTERIOR	50.51	0.0621	50.609	16.129	66.639
TOTALES:		813.94	1.00	815.53	259.91	1073.85

5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES.

VIVIENDA	CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS COMUNES.
VIVIENDA A-01 + PATIOS	28.057
VIVIENDA A-02 + PATIOS	22.537
VIVIENDA A-03 + PATIOS	22.080
VIVIENDA A-04 + PATIOS	27.325
TOTAL	100.00



CONDOMINIO "VALENTINA"

7.- REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO "VALENTINA".

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIO GENERALES

Art. 1.- AMBITO DEL REGLAMENTO. - El Reglamento Interno de Copropietarios del CONDOMINIO "VALENTINA" 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 "VALENTINA" se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento registrará 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 "VALENTINA" 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 "VALENTINA".

Art. 5.- CARACTERISTICAS DEL CONJUNTO.- El Proyecto CONDOMINIO "VALENTINA" Se encuentra ubicado en el Barrio Lourido Parroquia Los Esteros del cantón Manta, posee el código catastral 2-12-81-22-000.

El proyecto CONDOMINIO "VALENTINA" se compone de 4 (CUATRO), área común de calle, caminera y patio común verde. Las viviendas están emplazadas de forma que respetan lo establecido en el informe predial de regulación urbana y uso de suelo. Cada vivienda es individual y tienen acceso desde la calle común (área común).

Estas unidades habitacionales son residencias de dos plantas, y cuentan con las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Entrepiso: Losa de Hormigón Armado
- Escalera: Hormigón Armado
- Paredes: Bloque o similar
- Pisos: Cerámica y Porcelanato.
- Instalaciones eléctricas: Empotradas en pisos y paredes
- Instalaciones sanitarias: Empotradas en pisos y paredes
- Ventanas: Aluminio y vidrio.
- Cubierta: Losa de Hormigón armado.



CONDOMINIO "VALENTINA"

- Puertas: Madera y metálica.

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 4 viviendas Individuales correspondiente a:

Vivienda A-01,

Vivienda A-02,

Vivienda A-03,

Vivienda A-04

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

La planta baja compuesta por sala, comedor, cocina, baño social y escalera de acceso a la planta alta; y la planta alta se compone de dormitorio 1, dormitorio 2 y dormitorio master con walking closet, cada uno con su respectivo baño privado.

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.



CONDOMINIO "VALENTINA"

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 alicuotas 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 alicuotas 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 alicuotas 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 tratan 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;



CONDOMINIO "VALENTINA"

- 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:



CONDominio "VALENTINA"

- 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.



CONDOMINIO "VALENTINA"

VIVIENDA	CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE AREAS COMUNES.
VIVIENDA A-01 + PATIOS	28.057
VIVIENDA A-02 + PATIOS	22.537
VIVIENDA A-03 + PATIOS	22.080
VIVIENDA A-04 + PATIOS	27.325
TOTAL	100.00

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.

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del conjunto.
- b) Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) 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 ordene 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

CONDOMINIO "VALENTINA"

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 ala 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 alícuotas 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.



CONDOMINIO "VALENTINA"

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 alicuotas.

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;



CONDOMINIO "VALENTINA"

- 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 será 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 falta temporal 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.



CONDOMINIO "VALENTINA"

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 presentare 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 periodo 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;



CONDOMINIO "VALENTINA"

- 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 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 o 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.



CONDOMINIO "VALENTINA"

- 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.



CONDOMINIO "VALENTINA"

- 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, individual o 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.

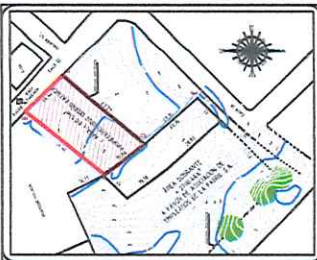
Manta, JUNIO 2024.



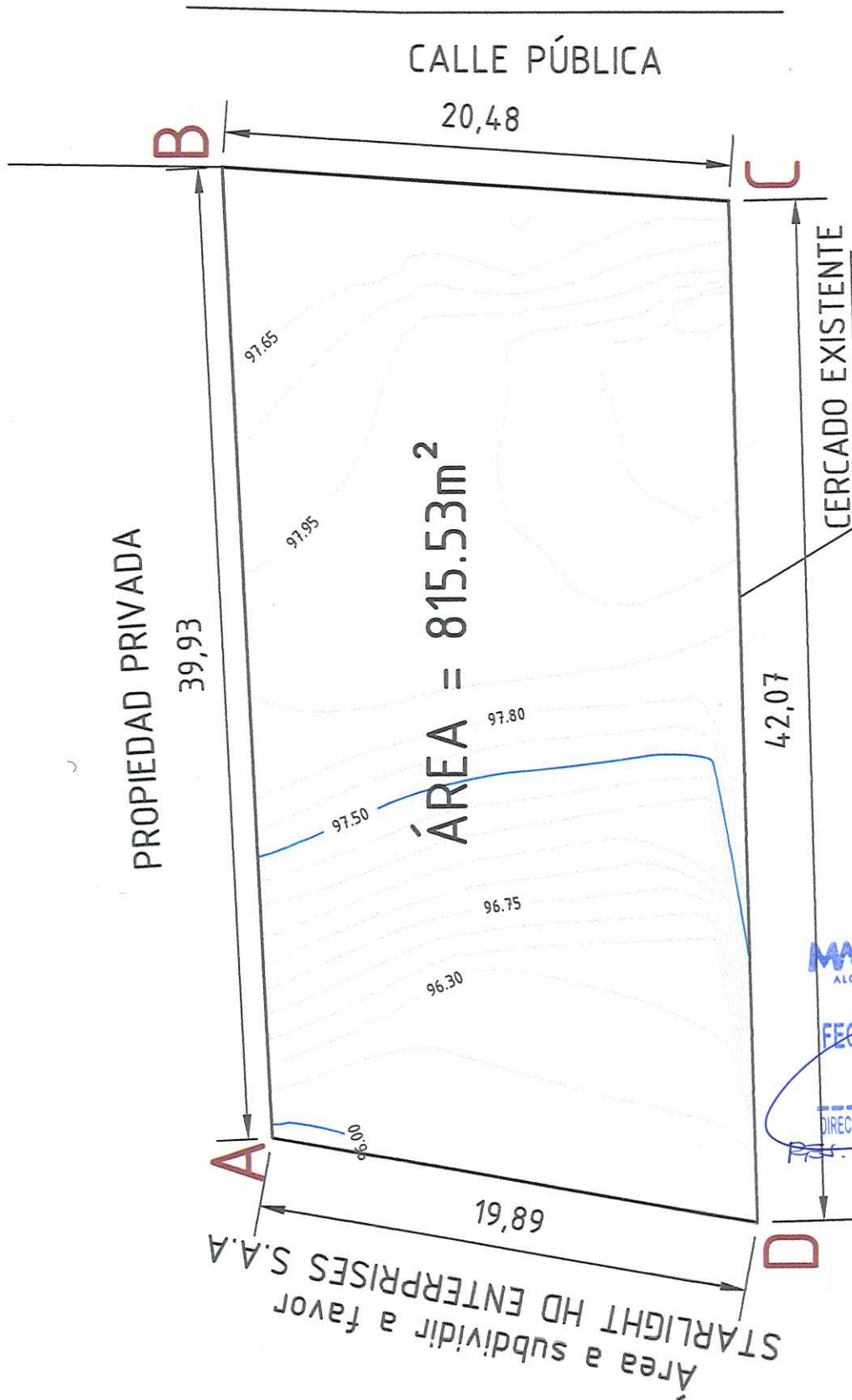
Arq. Cristhian Zambrano Solorzano.
Reg. Prof. Senescyt 1016-2019-2125262

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 20 AGO 2024 HORA: 12:30
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. DEC. TTA-2024-ALI-084





UBICACIÓN:	MANTA-MANABI-ECUADOR
CLAVE CATASTRAL:	2-12-81-22-000
PROPIEDAD:	ING. PATRICIO CRUZ CEDEÑO
CONTENIDO:	PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL VALENTINA.
RESPONSABILIDAD TÉCNICA:	
FECHA:	JUNIO 2024
ESCALA:	1-250
ÁREAS:	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÁREA DE PAVOS
LÁMINA:	01 / 14
SELLOS:	



TERRENO

ESCALA 1:250

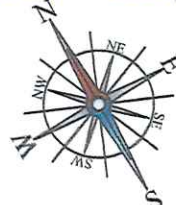
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA

FECHA: 20 AGO 2024

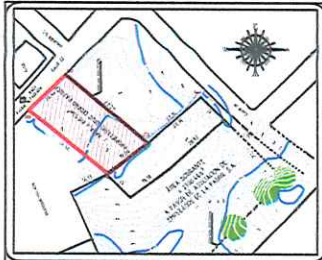
HORA: 12/30

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PROYECTO: ELEC 1115-2024, ALI. 084



SELLOS:



UBICACIÓN:	MANITA-MANABI-ECUADOR
CLAVE CATASTRAL:	2-12-81-22-000
PROPIEDAD :	ING. PATRICIO CRUZ CEDEÑO
CONTIENE :	PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL VALENTINA.
RESPONSABILIDAD TÉCNICA :	
FECHA:	JUNIO 2024
ESCALA:	1-200
ÁREAS:	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: ÁREA DE PAVOS:
LÁMINA :	03 / 14
SELLOS:	

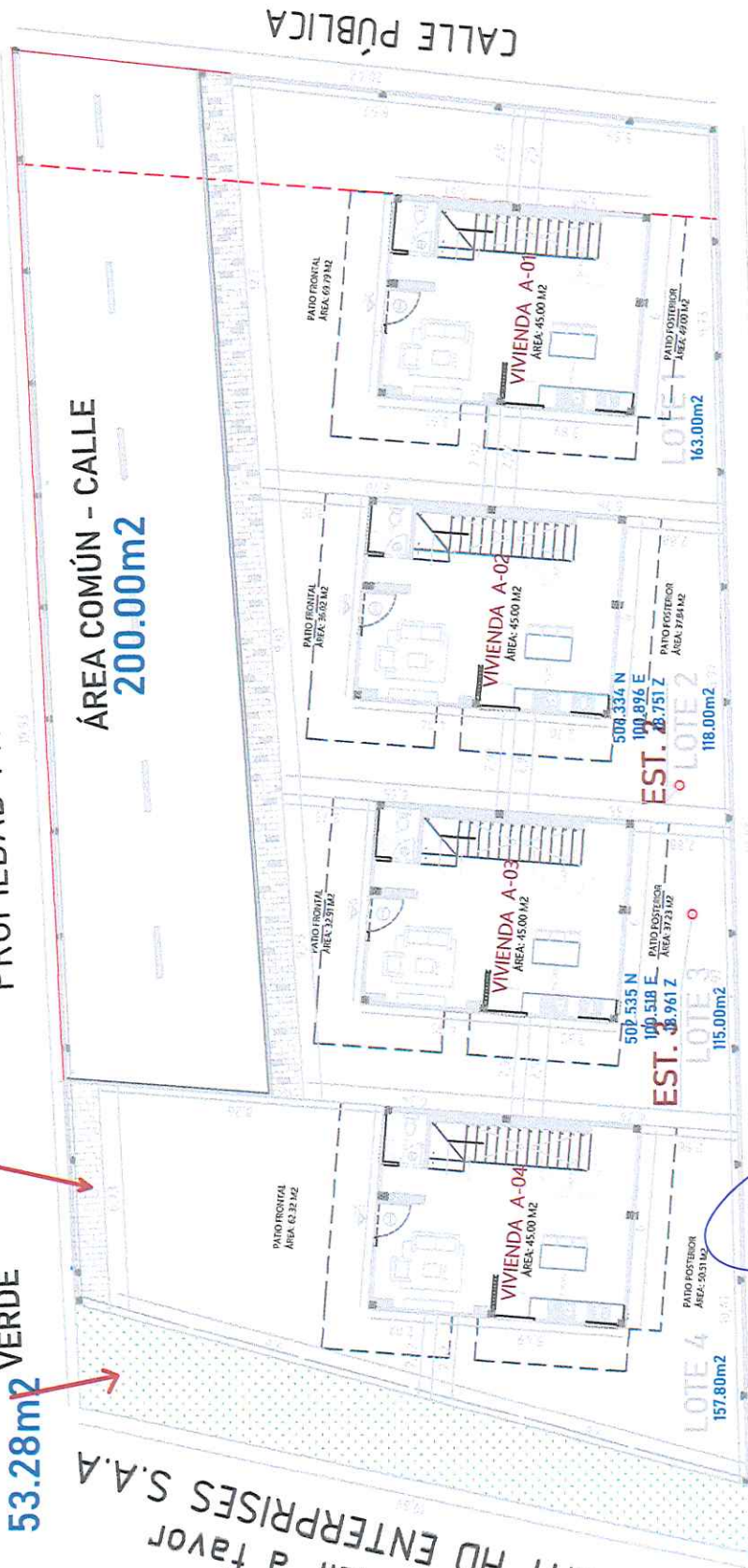
ÁREA COMÚN - CAMINERA
6.63m²

ÁREA COMÚN - PATIO COMÚN
VERDE
53.28m²

PROPIEDAD PRIVADA

ÁREA COMÚN - CALLE
200.00m²

Area a subdividir a favor
STARLIGHT HD ENTERPRISES S.A.A

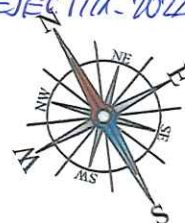


PROPIEDAD PRIVADA

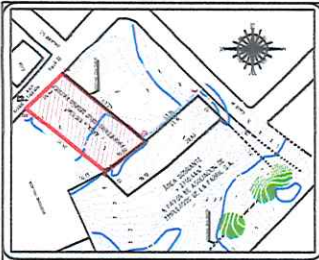
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA

REVISADO
FECHA: 28 AGO 2024
HORA: 12:30

DIRECCIÓN DE VALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. 1774-2024-ALI-084



PLANTA BAJA
ESCALA 1:200



UBICACIÓN:	MANTA-MANABÍ-ECUADOR
CLAVE CATASTRAL:	2-12-81-22-000
PROPIEDAD :	ING. PATRICIO CRUZ CEDENO
CONTIENE :	PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL VALENTINA.
RESPONSABILIDAD TECNICA :	
FECHA:	JUNIO 2024
ESCALA:	1-200
AREAS:	AREA DE CONSTRUCCION - AREA DE PAVOS -
LAMINA :	04 / 14
SELLOS:	

PROPIEDAD PRIVADA



Area a subdividir a favor
STARLIGHT HD ENTERPRISES S.A.A

PROPIEDAD PRIVADA

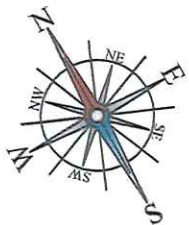


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO

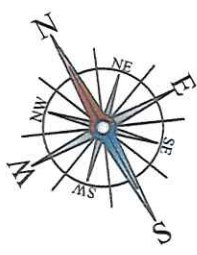
FECHA: 12 DE AGO 2024 HORA: 12:50

DIRECCION DE AVALUOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

R.E.S. EJEC. TIT. 2024-11-084



PLANTA ALTA
ESCALA 1:200



CALLE (ÁREA COMÚN)

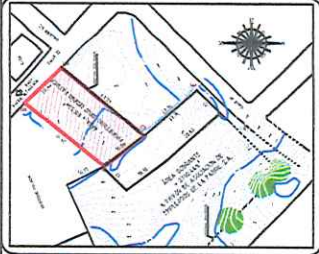


CALLE PÚBLICA

PROPIEDAD PRIVADA

VIVIENDA A-01 (PLANTA BAJA)

ESCALA 1:100

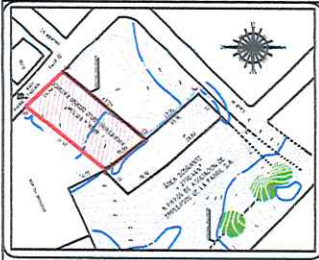


UBICACIÓN:	MANTA-MANABI-ECUADOR
CLAVE CATASTRAL:	2-12-81-22-000
PROPIEDAD :	ING. PATRICIO CRUZ CEDENO
CONTIENE :	PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL VALENTINA.
RESPONSABILIDAD TECNICA :	<i>[Signature]</i> ARQ. ZAMBRANO SOLORZANO CRISTHIAN XAVIER 1016-2019-2125262
FECHA:	JUNIO 2024
ESCALA:	1-100
LAMINA :	05 / 14
AREAS:	AREA DE CONSTRUCCION: 45.00 M2 AREA DE PATIOS: 118.79 M2
SELLOS:	

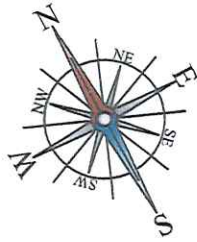
VIVIENDA A-02

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO
FECHA: 20 AGO 2024 HORA: 12:30





UBICACIÓN:	MANTA-MANABÍ-ECUADOR
CLAVE CATASTRAL:	2-12-81-22-000
PROPIEDAD :	ING. PATRICIO CRUZ CEDENO
CONTIENE :	PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL VALENTINA.
RESPONSABILIDAD TECNICA :	 ARIO ZAMBRANO SOLORZANO CRISTHIAN XAVIER 10162019-2125262
FECHA:	JUNIO 2024
ESCALA:	1-100
LAMINA :	06 / 14
AREAS:	AREA DE CONSTRUCCION: 64.58 M2 AREA DE PAVOS: 118.79 M2
SELLOS:	



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 20 AGO 2024

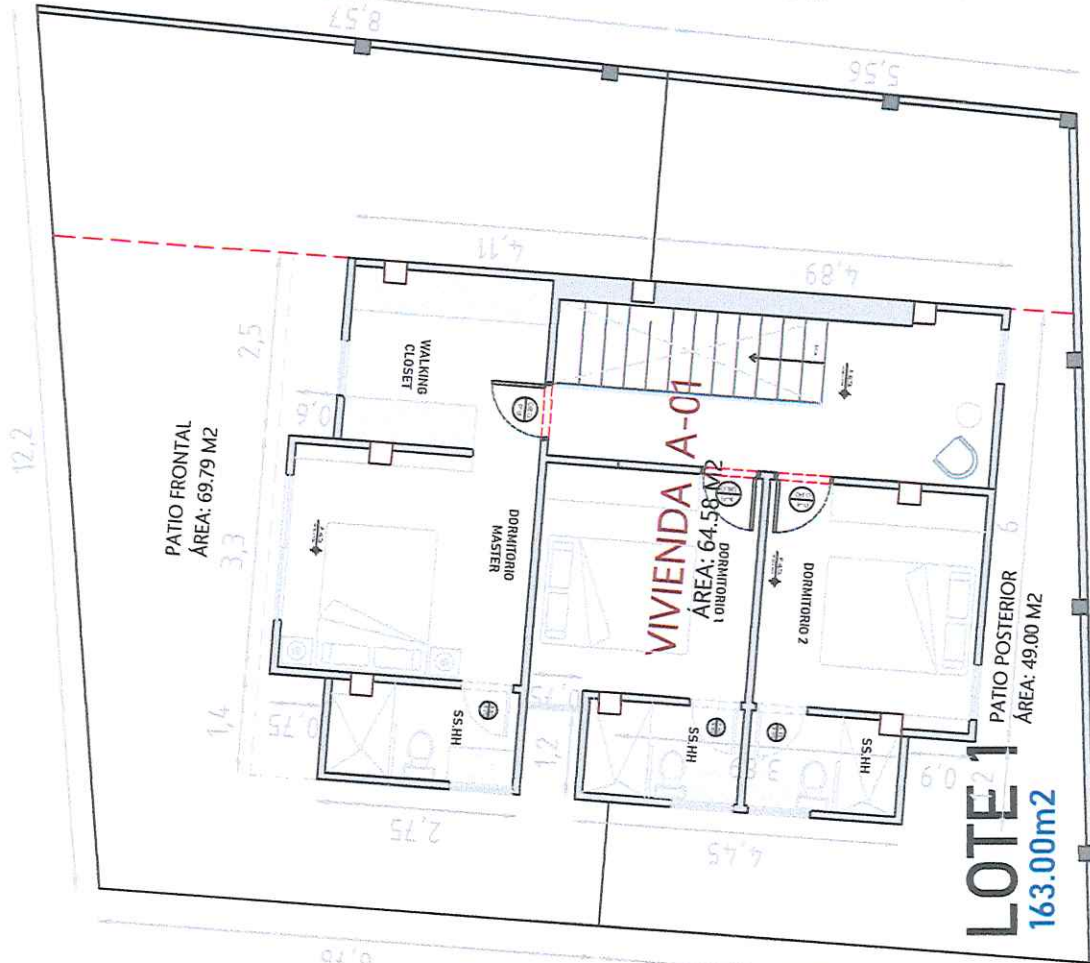
HORA: 12H30

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REL. ELEC 177A-2024-ALI-08A

CALLE PÚBLICA

CALLE (ÁREA COMÚN)



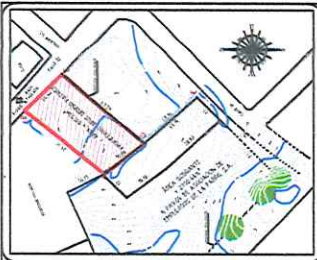
PROPIEDAD PRIVADA

VIVIENDA A-01 (PLANTA ALTA)

ESCALA 1:100

VIVIENDA A-02





MANTA—MANABI—ECUADOR

2-12-81-22-000

PROPIEDAD :

ING. PATRICIO CRUZ CEDENO

CONTIENE :

PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO HABITACIONAL
VALENTINA.

RESPONSABILIDAD TECNICA :

ARQ ZAMBRANO SOLORZANO
CRISTHIAN XAVIER 1016-2019-2125262

FECHA:

JUNIO 2024

AREAS:

SCHOOL OF CONSTRUCTION

43.00 1/2

7389 142

SELLERS



VIVIENDA A-01

VIVIENDA A-03

PROPIEDAD PRIVADA

VIVIENDA A-02 (PLANTA BAJA)

ESCALA 1:100

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

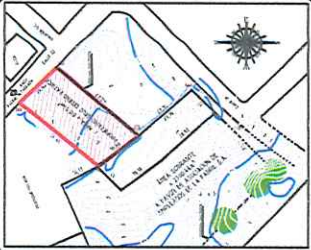
FECHA: 20 AGO 2024

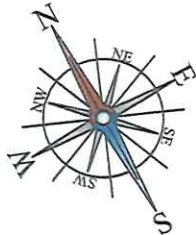
12/30
HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

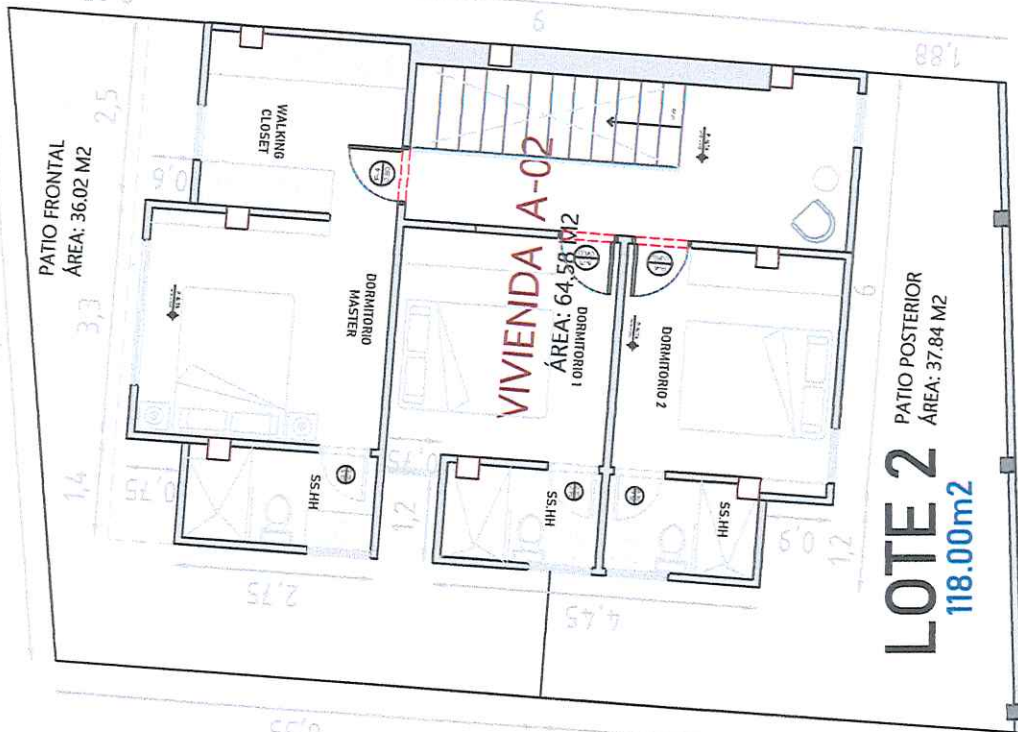
RES. FJEE. 1771-2024-ALI-084



		UBICACIÓN:	MANTA—MANABI—ECUADOR
CLAVE CATASTRAL:		2-12-81-22-000	
PROPIEDAD :		ING. PATRICIO CRUZ CEDEÑO	
CONTIENE :		PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL VALENTINA.	
RESPONSABILIDAD TÉCNICA :		 ARG. ZAIRBRANO SOLORZANO CRISTHIAN XAVIER 1016-2019-2122082	
FECHA:	JUNIO 2024	ESCALA:	1-100
ÁREAS:		LAMINA :	08 / 14
ÁREA DE CONSTRUCCIONES 64.58 M2 ÁREA DE PAVOS 73.84 M2		SELLOS:	



CALLE (ÁREA COMÚN)



PROPIEDAD PRIVADA

VIVIENDA A-02 (PLANTA ALTA)

ESCALA 1:100



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 20 AGO 2024

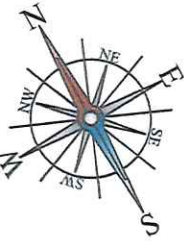
HORA: 12:30

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REV. EJEC. 177A-2024-ALC-084



CALLE (ÁREA COMÚN)



VIVIENDA A-02



VIVIENDA A-04

PROPIEDAD PRIVADA

VIVIENDA A-03 (PLANTA BAJA)

ESCALA 1:100

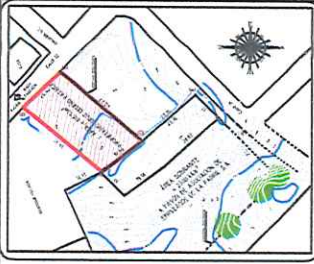


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

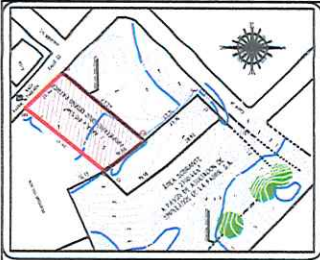
FECHA: 20 AGO 2024 HORA: 12:30

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

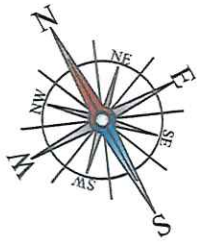
R.E.S. FUEC. 1771-2024-ALI-084



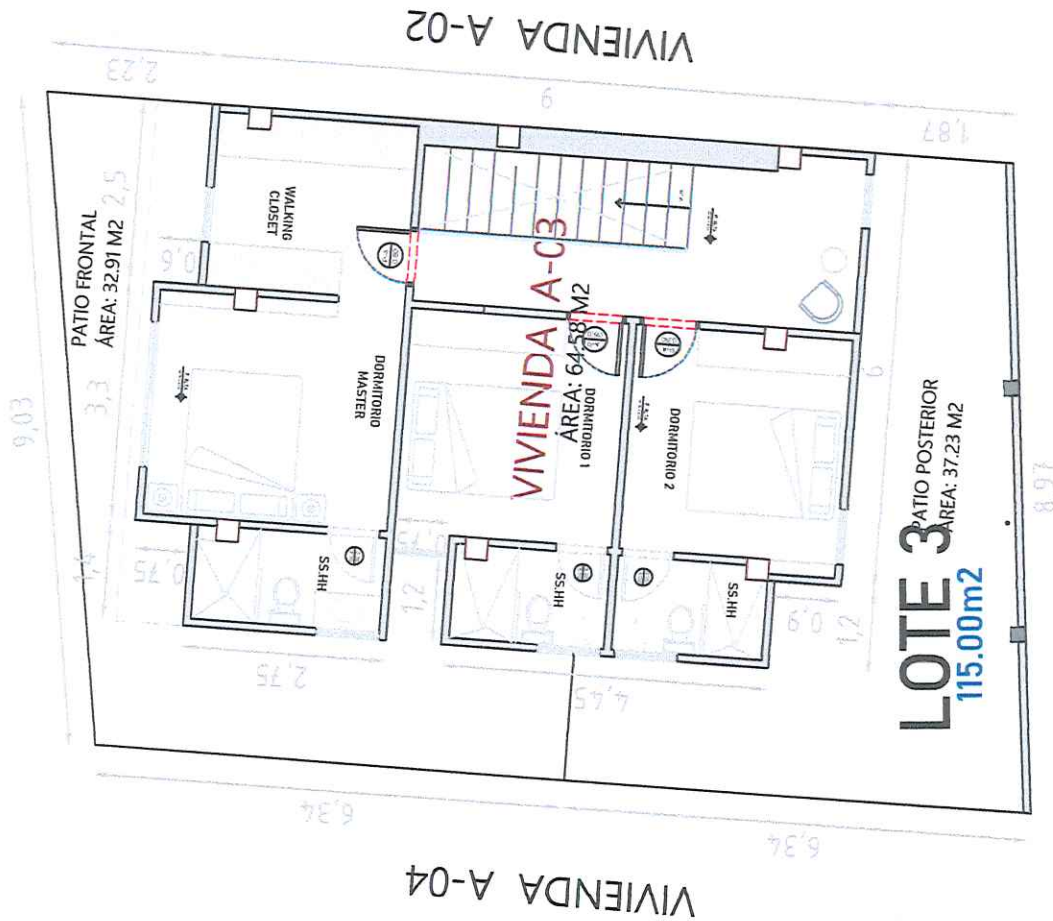
UBICACIÓN:	MANTA-MANABI-ECUADOR
CLAVE CATASTRAL:	2-12-81-22-000
PROPIEDAD:	ING. PATRICIO CRUZ CEDEÑO
CONTIENE:	PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL VALENTINA.
RESPONSABILIDAD TÉCNICA:	
FECHA:	JUNIO 2024
ESCALA:	1-100
ÁREAS:	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 45.00 M2 ÁREA DE PATIOS: 75.14 M2
LÁMINA:	09 / 14
SELLOS:	



UBICACIÓN:	MANTA—MANABI—ECUADOR
CLAVE CATASTRAL:	2-12-81-22-000
PROPIEDAD :	ING. PATRICIO CRUZ CEDEÑO
CONTIENE :	PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL VALENTINA.
RESPONSABILIDAD TÉCNICA :	 ARQ. ZAIRIBRANO SOLÓRZANO CHRISTIAN XAVIER 1016-2019-2125762
FECHA:	JUNIO 2024
ESCALA:	1-100
ÁREAS:	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 64.58 M2 ÁREA DE PAVOS 70.14 M2
LAMINA :	10 / 14
SELLOS:	



CALLE (ÁREA COMÚN)



PROPIEDAD PRIVADA

VIVIENDA A-03 (PLANTA ALTA)

ESCALA 1:100



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 20/AGO 2024 HORA: 12:30

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

P.B. E.F.C. 1171.2024-ALL.084



ÁREA COMÚN CAMINERA 6,13

PATIO FRONTAL
ÁREA: 62.32 M2

Área Común- Patio común verde

VIVIENDA A-04
ÁREA: 45.00 M2

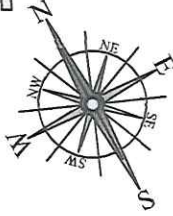
PATIO POSTERIOR
ÁREA: 50.51 M2

LOTE 4
157.80m2

PROPIEDAD PRIVADA

VIVIENDA A-03

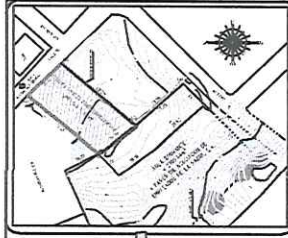
ÁREA COMÚN CALLE



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 20 AGO 2024 HORA: 12:30
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
D23. EJEC. 1171-2024-ALI-084

VIVIENDA A-04 (PLANTA BAJA)

ESCALA 1:100



UBICACIÓN:	MANTA-MANABÍ-ECUADOR
CLAVE CATASTRAL:	2-12-81-22-000
PROPIEDAD:	ING. PATRICIO CRUZ CEDEÑO
CONTIENE:	PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL VALENTINA
RESPONSABILIDAD TÉCNICA:	ARQ. ZAIRIBRANO ESCOBARZANO CRISTHIAN XAVIER 1016-2019-2125289
FECHA:	JUNIO 2024
ESCALA:	1-100
LÁMINA:	11 / 14
ÁREAS:	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 45.00 M2 ÁREA DE PAVO: 113.80 M2
SELLOS:	

ÁREA COMÚN CAMINERA 6,13

Área Común- Pátio común verde

PATIO FRONTAL
ÁREA: 62.32 M2

VIVIENDA A-04
ÁREA: 64.58 M2

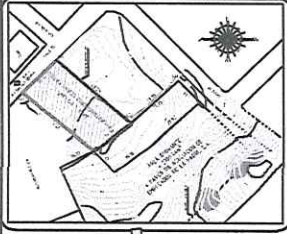
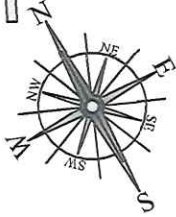
PATIO POSTERIOR
ÁREA: 50.51 M2

LOTE 4
157.80m2

PROPIEDAD PRIVADA

VIVIENDA A-03

ÁREA COMÚN CALLE



UBICACIÓN:	MANTA-MANABI-ECUADOR
CLAVE CATASTRAL:	2-12-81-22-000
PROPIEDAD :	ING. PATRICIO CRUZ CEDENO
CONTIENE :	PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL VALENTINA.
RESPONSABILIDAD TECNICA :	<i>[Signature]</i>
ARG. PLATEANDO SELEZIONADO CRISTIAN PAVIER 101030193135262	
FECHA:	JUNIO 2024
ESCALA:	1-100
LAMINA :	12 / 14
AREAS:	AREA DE CONSTRUCCION 64.58 M2 AREA DE PAVIO 113.24 M2
SELLOS:	

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

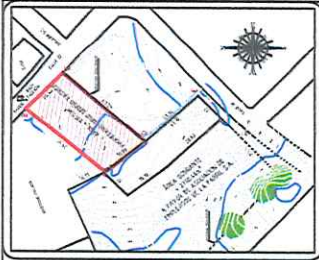
REVISADO
FECHA: 20 AGO 2024 HORA: 12:30

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC TTA-2024-ALL-08A

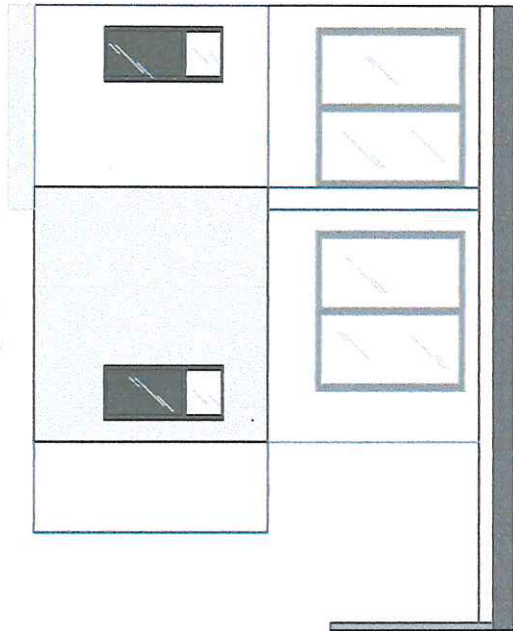
VIVIENDA A-04 (PLANTA ALTA)

ESCALA 1:100

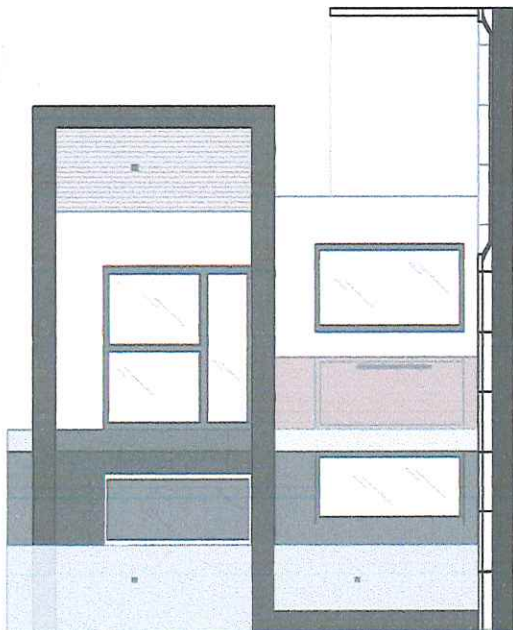




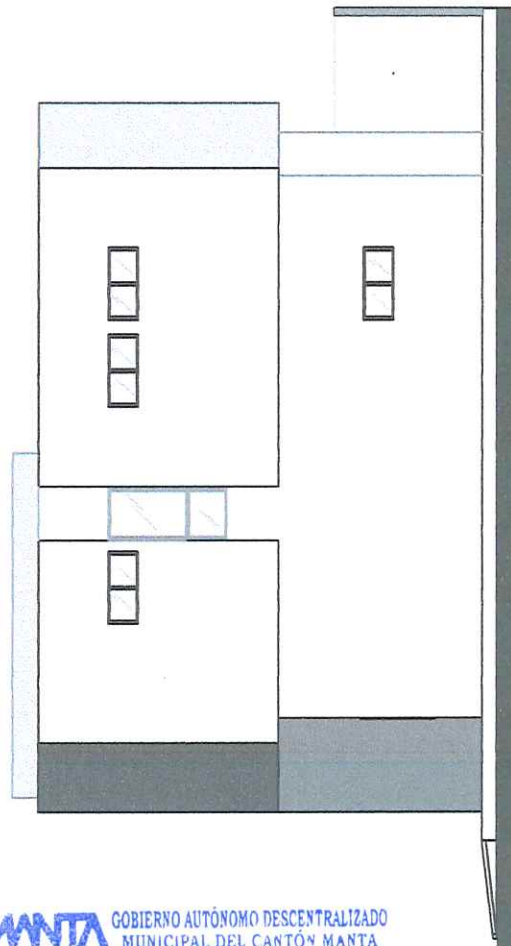
UBICACIÓN:	MANTA-MANABÍ-ECUADOR
CLAVE CATASTRAL:	2-12-81-22-000
PROPIEDAD:	ING. PATRICIO CRUZ CEDEÑO
CONTIENE:	PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL VALENTINA.
RESPONSABILIDAD TÉCNICA:	 ARQ. ZAMBRENO SOLORZANO CHRISTIAN XAVIER 1016-2019-2132582
FECHA:	JUNIO 2024
ESCALA:	1-100
ÁREAS:	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN - ÁREA DE PAVOS -
LÁMINA:	13 / 14
SELLOS:	



FACHADA POSTERIOR
ESCALA 1:100



FACHADA FRONTAL
ESCALA 1:100



FACHADA LATERAL DERECHA
ESCALA 1:100

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

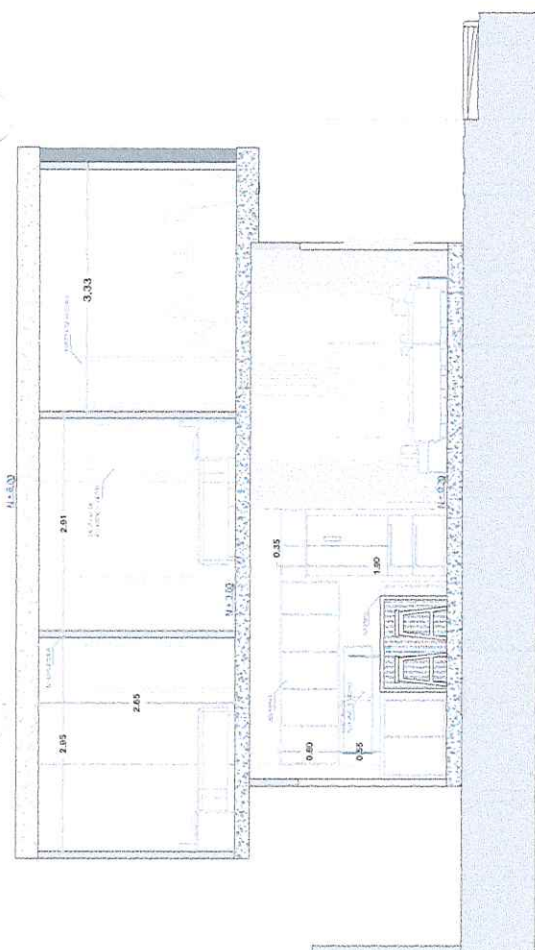
FECHA: 20 AGO 2024

HORA: 12:30

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

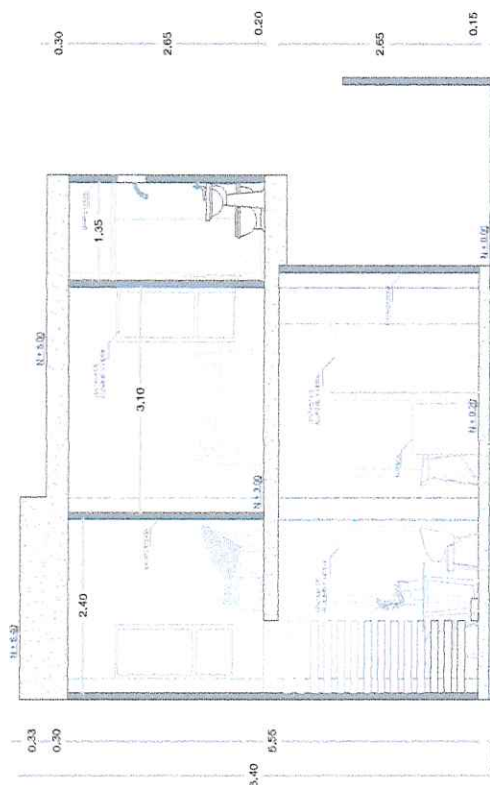
RES. EJEC. DTA-2024-SU-084





SECCIÓN A-A"

ESCALA 1:100



SECCIÓN B-B"
ESCALA 1:100

FECHA: 20 ABO 2024 / HORA: 11:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

РЗС. ЕЈЕС. ПТА-2024-24. 084

