

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-112
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), i), l) 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 fines. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.”*.

Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), 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 Catastro; 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, el 22 de octubre de 2024, el señor Frowen Xavier Zambrano Yzquierdo, portador de la cédula de ciudadanía No. 090392468-6, compareció ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), expresando lo siguiente: "(...) considerar la revisión del Estudio de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "Premier" de mi propiedad ubicado en la Avenida Flavio Reyes y Avenida 18, Barrio Santa Marianita de la parroquia y cantón Manta (...)". Tramite asignado con el número TE231020241300.

Que, a través del informe MTA-DDAC-INF-281020241514¹ de 28 de octubre de 2024, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza, Director de Avalúos y Catastro, y en relación al petitorio referido en el numeral 1.1, se determinó en los numerales cuatro, cinco y seis, lo consignado a continuación:

¹RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-101 del 07 de noviembre de 2024 – Sección II: 2. PROCESOS ADJETIVOS - Sección II: 2. PROCESOS ADJETIVOS a) Nivel de Asesoría – 2.9 COORDINACIÓN DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA - 2.9.1 DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTRO - Avalúos y Catastros, Operaciones y Registros: 9. Reporte de informes técnicos para la declaratoria de propiedad horizontal.

“... 4.- AREAS GENERALES.

TERRENO:	190,28 m2
ÁREA NETA VENDIBLE:	550,94 m2
ÁREA COMÚN:	103,39 m2
ÁREA TOTAL:	654,33 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 “EDIFICIO PREMIER” se constituye específicamente en un CONJUNTO DE LOCALES COMERCIALES Y SUITE.

6.- CONCLUSION.

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “EDIFICIO PREMIER” 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, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2024-ALC-106 de 08 de noviembre de 2024, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora 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, acorde al Certificado de Solvencia No. 86954, de 13 de noviembre de 2024, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, se han identificado los siguientes movimientos:

[1/4] Se constata Compraventa por parte de los vendedores Bustamante Cantos María Esther y el señor Joniaux Ampuero Antonio a favor del señor Zambrano Izquierdo Frowen Xavier, un lote de terreno ubicado en la avenida Flavio Reyes del Cantón Manta, con un superficie total de ciento veintiséis metros cuadrados cincuenta y un decímetros cuadrados, de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Compraventa, autorizada por la Notaría Pública Tercera del cantón Manta, el 16 de mayo de 1997 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 02 de junio de 1997.

[2/4] Se constata Compraventa de Derechos y Acciones y Terminación de Comunidad por parte de la vendedora señora Carofilis Suarez Hilda Jacqueline a favor del comprador Zambrano Yzquierdo Frowen Xavier. Terminación de Comunidad: Con los antecedentes expuestos y en virtud a lo estipulado en el artículo dos mil doscientos doce del Código Civil Vigente se ha producido la terminación de la Comunidad que existía sobre dicho predio, por lo tanto, se

transforma en un cuerpo cierto y determinado, pasando a ser el comprador el único dueño del lote de terreno ubicado en la avenida 19, avenida Flavio Reyes de la ciudad de Manta, del Cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Compraventa, autorizada por la Notaría Pública Sexta del cantón Manta, el 15 de agosto de 2024 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 22 de agosto de 2024.

[3/4] se constata Rectificación y Unificación de dos lotes de terrenos por parte del Arq. Frowen Xavier Zambrano Yzquierdo, en donde manifiesta que según autorización otorgada por el GAD-MANTA el primer lote descrito queda rectificado según el GAD-MANTA (Autorización No.00310-29072024). Ubicado actualmente en la avenida Flavio Reyes, de la parroquia y cantón Manta, con un área total de 135.86m². Unificación. - Con los antecedentes expuestos el Arq. Frowen Xavier Zambrano Yzquierdo, de estado civil divorciado, con C.C. No. 0903924686, manifiesta su voluntad de unificar los dos lotes de terrenos descritos en las cláusulas anteriores, los mismos que unidos entre si forman un solo cuerpo que según autorización No. 00143-09092024, otorgada por el Departamento de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, se encuentran ubicado en la Avenida Flavio Reyes y Avenida No. 18, del Barrio Santa Marianita, de la Parroquia y cantón Manta, con una superficie total de ciento setenta y seis punto cuarenta y tres metros cuadrados (176.43m²); de acuerdo al acto jurídico celebrado en la Notaría Pública Sexta del cantón Manta, el 13 de septiembre de 2024 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 18 de septiembre de 2024.

[4/4] Se constata Rectificación de medidas, linderos y área, del lote ubicado en el Avenida Flavio Reyes y Avenida No. 18, del Barrio Santa Marianita, de la Parroquia y Cantón Manta, lotes que unidos quedan con las siguientes medidas y linderos: Por el Frente, diecinueve metros setenta y cinco centímetros (19,75m) y lindera con Avenida Flavio Reyes: Por Atrás, con dieciséis metros sesenta centímetros (16,60m), partiendo desde el costado izquierdo hacia el costado derecho lindera con avenida 18, más dos punto cuarenta metros con giro hacia la parte del frente lindera con la misma avenida, más cuatro punto veinte metros con giro hacia el costado derecho lindera con avenida dieciocho; Por el costado izquierdo, cinco punto cincuenta metros (5.50m) y lindera con Calle Pública; y, por el Costado Derecho, nueve punto sesenta y seis metros lindera con propiedad particular; quedando con una superficie total de: Ciento sesenta y seis punto cuarenta y tres metros cuadrados (176.43m²). Quedando Rectificado: Según autorización otorgada por el Gad-Manta, No.00334-04102024, de las siguiente manera, inmueble ubicado en la Avenida Flavio Reyes y Avenida 18, del Barrio Santa Marianita, queda con las siguientes medidas y linderos; Por el Frente: diecinueve metros setenta y cinco centímetros y lindera con avenida Flavio Reyes; Por Atrás, veintiún metros y lindera con calle pública; Por el Costado Derecho: trece metros ochenta centímetros y lindera con propiedad particular; y, Por el costado derecho: trece metros ochenta centímetros y lindera con propiedad particular; y, Por el Costado Izquierdo: cinco metros cincuenta centímetros y lindera con calle pública, quedando con un área total de ciento noventa punto veintiocho metros cuadrados (190.28m²); de acuerdo al acto jurídico celebrado en la Notaría Pública Sexta del cantón Manta, el 08 de octubre de 2024 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 09 de octubre de 2024.

Que, el Procurador Síndico Municipal, por medio del informe jurídico MTA-DPSI-INF-141120241401 de 14 de noviembre 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 Frowen Xavier Zambrano Yzquierdo, portador de la cédula de ciudadanía No. 090392468-6, para declarar en el Régimen de Propiedad Horizontal el **“EDIFICIO PREMIER”²**, 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 Catastro, emitió el informe técnico MTA-DDAC-INF-281020241514³ de 28 de octubre de 2024, concluyendo que *“Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del **“EDIFICIO PREMIER”**, 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, que revisa la documentación que se debe presentar para la aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal se ha podido verificar lo siguiente: **1) Cumplimiento de literal a) solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común**, este se verifica con la solicitud presentada el señor Frowen Xavier Zambrano Yzquierdo, portador de la cédula de ciudadanía No. 090392468-6, en la que solicita la aprobación al régimen de Propiedad Horizontal del edificio PREMIER. **2) Cumplimiento de los literales b) Informe de Aprobación de Planos; y c) Estudio de Propiedad Horizontal**

² Lote de terreno ubicado la avenida Flavio Reyes y Avenida No. 18 del Barrio Santa Marianita, del cantón Manta de la parroquia Manta, provincia de Manabí con un área de terreno: 190,28 m² área común: 103,39 m² área neta vendible: 550,94 m² área total: 654,33 m² y con clave catastral 1-04-30-45-000.

³ RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-101 del 07 de noviembre de 2024 – Sección II: 2. PROCESOS ADJETIVOS - Sección II: PROCESOS ADJETIVOS a) Nivel de Asesoría – 2.9 COORDINACIÓN DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA - 2.9.1 DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTRO - Avalúos y Catastros, Operaciones y Registros: 9. Reporte de informes técnicos para la declaratoria 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, estos dos parámetros al considerarse netamente técnicos han sido comprobados y desarrollados en el Informe Técnico MTA-DDAC-INF-281020241514, que entre otros aspectos han verificado: **i) antecedentes, ii) Análisis Técnico iii) Descripción del Edificio, iv) Áreas Generales, v) Aspecto Legal; y, vi) Conclusión. 3) Cumplimiento del literal d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta**, esto se verifican con el certificado de solvencia No.86954, emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, donde consta que la propiedad antes descrita pertenece al señor Frowen Xavier Zambrano Yzquierdo. **4) Cumplimiento del literal e) pago de impuesto predial actualizado**, este requisito se verifica con el comprobante de pago No.102024-128517, emitido por la Dirección de Gestión Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

Que, cumplido los requisitos presentados por el señor Frowen Xavier Zambrano Yzquierdo, portador de la cédula de ciudadanía No. 090392468-6, para declarar en el Régimen de Propiedad Horizontal el **“EDIFICIO PREMIER”**⁴, se constituye viable aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto indicado.

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al **“EDIFICIO PREMIER”**; de conformidad a los siguientes datos y especificaciones técnicas⁵:

DETALLES GENERALES DEL PREDIO	
PROPIETARIO:	Frowen Xavier Zambrano Yzquierdo
CLAVE CATASTRAL:	1043045000
UBICACIÓN	
CANTÓN:	Manta
PARROQUIA:	Manta
DIRECCIÓN:	Avenida Flavio Reyes y Avenida No. 18 del Barrio Santa Marianita.
AREA DEL TERRENO	
ÁREA DEL TERRENO:	190,28 m ²
ÁREA COMÚN:	103,39 m ²
ÁREA NETA VENDIBLE:	550,94 m ²
ÁREA TOTAL:	654,33 m ²

⁴ Lote de terreno ubicado la avenida Flavio Reyes y Avenida No. 18 del Barrio Santa Marianita, del cantón Manta de la parroquia Manta, provincia de Manabí con un área de terreno: 190,28 m² área común: 103,39 m² área neta vendible: 550,94 m² área total: 654,33 m² y con clave catastral 1-04-30-45-000.

⁵ RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-101 del 07 de noviembre de 2024 – Sección II: 2. PROCESOS ADJETIVOS - Sección II: PROCESOS ADJETIVOS a) Nivel de Asesoría – 2.9 COORDINACIÓN DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA - 2.9.1 DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTRO - Avalúos y Catastros, Operaciones y Registros: 9. Reporte de informes técnicos para la declaratoria de propiedad horizontal.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS					
EDIFICIO PREMIER					
AMBIENTE DEPARTAMENTO	ÁREA NETA M2	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO M2	ÁREA COMÚN M2	ÁREA TOTAL M2
LOCAL1	47,32	0,0859	16,34	8,88	56,20
LOCAL 2	41,07	0,0745	14,18	7,71	48,78
LOCAL 3	18,97	0,0344	6,55	3,56	22,53
LOCAL 4	14,52	0,0264	5,01	2,72	17,24
LOCAL 5	14,72	0,0267	5,08	2,76	17,48
LOCAL 105	88,66	0,1609	30,62	16,64	105,30
BODEGA LOCAL 105	7,08	0,0129	2,45	1,33	8,41
LOCAL 106	117,10	0,2125	40,44	21,98	139,08
LOCAL 101	33,66	0,0611	11,63	6,32	39,98
LOCAL 102	30,77	0,0559	10,63	5,77	36,54
LOCAL103	22,06	0,0400	7,62	4,14	26,20
LOCAL 104	52,30	0,0949	18,06	9,81	62,11
SUITE100	62,71	0,1138	21,66	11,77	74,48
TOTAL GENERAL	550,94	1,0000	190,28	103,39	654.33

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique, a el señor Frowen Xavier Zambrano Yzquierdo, portador de la cédula de ciudadanía No. 090392468-6, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos y Catastro; 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.

Artículo 3.- Notificada la presente Resolución, el señor Frowen Xavier Zambrano Yzquierdo, portador de la cédula de ciudadanía No. 090392468-6, previo a cumplir con el trámite de la legalización de los documentos, deberá realizar el pago de la tasa correspondiente, conforme lo dispone el artículo 773 del Código Legal Municipal.

Notifíquese y cúmplase. -

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, 14 de noviembre del año 2024.



firmado electrónicamente por:
MARCOS PAUL BENITES
DONOSO

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

*PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "PREMIER"*

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "PREMIER"

OCTUBRE 2024

*Recibe
11/22/2024 16:30
JESSY*

PÁGINA 1



CONTENIDO

1.0.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCIÓN GENERAL

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS PARTICULARES DE LOS DIFERENTES AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- ÁREAS POR PLANTAS
- ÁREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS. ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL Y ÁREA DE TERRENO

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

Está constituida por la superficie total del terreno donde se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta superficie a los co-propietarios del mismo.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.

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

1.3.- ÁREA COMÚN.

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los co-propietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que siendo también área común, para efectos del presente estudio, se lo considerará como área de terreno simplemente.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE.

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

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y co-propietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al co-propietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALÍCUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local, la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN.

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y co-propiedad.

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

- *El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.*
- *Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.*
- *La estructura o elementos resistentes del edificio.*
- *Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.*
- *Los ductos de instalaciones y pozos de luz.*
- *Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.*
- *Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.*
- *La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.*
- *Todo el sistema de agua potable del edificio.*
- *Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.*

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



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada local o departamento para efectos de tributación y co-propiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local 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 al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

El señor **ZAMBRANO YZQUIERDO FROWEN XAVIER** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el edificio denominado "**PREMIER**", para lo cual, propone el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El predio donde se encuentra implantado el edificio denominado "**PREMIER**" actualmente no registra ningún Gravamen, posee la Clave Catastral No. 1-04-30-45-000 no poseyendo deuda alguna ante la Municipalidad, se encuentra ubicado en la Avenida Flavio Reyes y Avenida 18, Barrio Santa Marianita de la parroquia y cantón Manta, conforme lo describe la escritura debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 86954, describiendo las siguientes medidas y linderos:

Frente (Norte): 19,75m – Avenida Flavio Reyes

Atrás (Sur): 21,00m – Calle pública (Avenida 18)

Derecho (Este): 13,80m – Propiedad particular

Izquierdo (Oeste): 5,50m – Calle pública

Área total: 190,28m².

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

La presente Declaratoria al edificio denominado "**PREMIER**" incorpora un bloque general que contempla planta baja, primera planta alta, segunda planta alta y tercera planta alta, incorporando en cada nivel locales y ambientes, distribuidos como a continuación se detalla:



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

- **PLANTA BAJA:**

LOCALES 1, 2, 3, 4 y 5 / ÁREAS COMUNES 1 y 2

- **PRIMERA PLANTA ALTA:**

LOCALES 105 y 106 / BODEGA LOCAL 105 / ÁREA COMÚN

- **SEGUNDA PLANTA ALTA:**

LOCALES 101, 102, 103 y 104 / ÁREA COMÚN

- **TERCERA PLANTA ALTA:**

SUITE 100

El edificio denominado "**PREMIER**" presentan las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque enlucidas y recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica y / o baldosa y / o porcelanato
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubiertas:	Metálicas
Escaleras:	Hormigón Armado / Metálicas
Puertas:	Madera / Metálicas

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS LOCALES y AMBIENTES.

3.1.- LOCAL 1 (47,32m2).

Conformado por el espacio propiamente referido de local general, destinando una superficie específica para el uso del mismo, incorporando un ½ baño-utilería; ubicado en la planta baja, se accede al mismo a través del área exterior de uso común 1, comprendida como soportal hacia la Avenida Flavio Reyes, destacando la existencia de una cisterna que se ubica frontal-subterráneamente para el uso exclusivo del mismo local 1; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el local 105, con la bodega local 105 y con el espacio común de estar-escalera, destinados para el nivel superior primera planta alta en 47,32m2.

Por abajo: Lindera con terreno del edificio en 47,32m2

Por el Norte: Lindera con el área exterior de uso común 1, comprendida como soportal hacia la Avenida Flavio Reyes, destacando la existencia de una cisterna que se ubica frontal-subterráneamente para el uso exclusivo del mismo local 1 en 4,26m.

Por el Sur: Lindera con la calle pública (Avenida 18) en 5,16m

Por el Este: Lindera con propiedad particular en 11,74m

Por el Oeste: Partiendo desde la orientación Norte hacia el Sur-Oeste en 7,77m; desde este punto gira hacia el Sur-Este en 0,22m; desde este punto gira hacia el Sur-Oeste en 2,01m y lindera en sus tres extensiones con el local 2.

Área total: 47,32m2

3.2.- LOCAL 2 (41,07m2).

Conformado por el espacio propiamente referido de local general, destinando una superficie específica para el uso del mismo, incorporando un ½ baño-mesón; ubicado en la planta baja, se accede al mismo a través del área exterior de uso común 1, comprendida como soportal hacia la Avenida Flavio Reyes; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los locales 105 y 106, con la bodega local 105 y con el espacio común de estar, destinados para el nivel superior primera planta alta en 41,07m2.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

Por abajo: Lindera con terreno del edificio en 41,07m²

Por el Norte: Lindera con el área exterior de uso común 1, comprendida como soportal hacia la Avenida Flavio Reyes en 3,76m.

Por el Sur: Lindera con la calle pública (Avenida 18) en 5,79m

Por el Este: Partiendo desde la orientación Norte hacia el Sur-Oeste en 7,77m; desde este punto gira hacia el Sur-Este en 0,22m; desde este punto gira hacia el Sur-Oeste en 2,01m y lindera en sus tres extensiones con el local 1.

Por el Oeste: Partiendo desde la orientación Norte hacia el Sur en 3,90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,18m; desde este punto continúa hacia el Sur-Oeste en 0,65m y lindera en sus cuatro extensiones con el local 3; desde este punto gira hacia el Sur-Este en 0,33m; desde este punto gira hacia el Sur-Oeste en 1,75m y lindera en sus dos extensiones con el área de uso común 2, que comprende una bodega-escalera, destacando la existencia de dos cisternas que se ubican subterráneamente para el uso general de todo el edificio.

Área total: 41,07m²

3.3.- LOCAL 3 (18,97m²).

Conformado por el espacio propiamente referido de local general, destinando una superficie específica para el uso del mismo, incorporando un ½ baño-utilería; ubicado en la planta baja, se accede al mismo a través del área exterior de uso común 1, comprendida como soportal hacia la Avenida Flavio Reyes; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los locales 105 y 106 y con el espacio común de escalera, destinada para el nivel superior primera planta alta en 18,97m².

Por abajo: Lindera con terreno del edificio en 18,97m²

Por el Norte: Lindera con el área exterior de uso común 1, comprendida como soportal hacia la Avenida Flavio Reyes en 4,05m.

Por el Sur: Lindera con el área de uso común 2, que comprende una bodega-escalera, destacando la existencia de dos cisternas que se ubican subterráneamente para el uso general de todo el edificio en 2,19m.

Por el Este: Partiendo desde la orientación Norte hacia el Sur en 3,90m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,18m; desde este punto continúa hacia el Sur-Oeste en 0,65m y lindera en sus cuatro extensiones con el local 2.

Por el Oeste: Lindera con el local 4 en 4,81m

Área total: 18,97m²

3.4.- LOCAL 4 (14,52m²).

Conformado por el espacio propiamente referido de local general, destinando una superficie específica para el uso del mismo, incorporando un ½ baño; ubicado en la planta baja, se accede al mismo a través del área exterior de uso común 1, comprendida como soportal hacia la Avenida Flavio Reyes; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el local 106 y con el espacio común de escalera, destinada para el nivel superior primera planta alta en 14,52m².

Por abajo: Lindera con terreno del edificio en 14,52m²

Por el Norte: Lindera con el área exterior de uso común 1, comprendida como soportal hacia la Avenida Flavio Reyes en 3,30m.

Por el Sur: Partiendo desde la orientación Oeste hacia el Sur-Este en 0,78m; desde este punto gira hacia el Sur-Oeste en 0,10m; desde este punto gira hacia el Sur-Este en 3,60m y lindera en sus tres extensiones con el área de uso común 2, que comprende una bodega-escalera, destacando la existencia de dos cisternas que se ubican subterráneamente para el uso general de todo el edificio.

Por el Este: Lindera con el local 3 y con el área de uso común 2, que comprende una bodega-escalera, destacando la existencia de dos cisternas que se ubican subterráneamente para el uso general de todo el edificio en 4,92m.

Por el Oeste: Partiendo desde la orientación Norte hacia el Sur en 2,08m; desde este punto gira hacia el Nor-Oeste en 0,29m; desde este punto gira hacia el Sur-Oeste en 1,23m y lindera en sus tres extensiones con el local 5.

Área total: 14,52m²



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

3.5.- LOCAL 5 (14,72m2).

Conformado por el espacio propiamente referido de local general, destinando una superficie específica para el uso del mismo, incorporando un ½ baño y una bodega; ubicado en la planta baja, se accede al mismo a través del área exterior de uso común 1, comprendida como soportal hacia la Avenida Flavio Reyes; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el local 106 en 14,72m2.

Por abajo: Lindera con terreno del edificio en 14,72m2

Por el Norte: Lindera con el área exterior de uso común 1, comprendida como soportal hacia la Avenida Flavio Reyes en 4,34m.

Por el Sur: Partiendo desde la orientación Oeste hacia el Sur-Este en 2,25m y lindera con la calle pública (Avenida 18); desde este punto gira hacia el Nor-Este en 1,75m; desde este punto gira hacia el Sur-Este en 0,95m y lindera en sus dos extensiones con el área de uso común 2.

Por el Este: Partiendo desde la orientación Norte hacia el Sur en 2,08m; desde este punto gira hacia el Nor-Oeste en 0,29m; desde este punto gira hacia el Sur-Oeste en 1,23m y lindera en sus tres extensiones con el local 4.

Por el Oeste: Lindera con Calle pública en 3,45m

Área total: 14,72m2

3.6.- LOCAL 105 (88,66m2).

Conformado por el espacio propiamente referido de local general y área reservada, ambos con salida a una terraza, incorporando además un ½ baño-estantes-utilería; ubicado en la primera planta alta, se accede al mismo a través del área común de estar desarrollado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los locales 101 y 102, con el espacio aéreo y con el espacio común de hall-escalera, destinados para el nivel superior segunda planta alta en 88,66m2.

Por abajo: Lindera con los locales 1, 2 y 3 y con vacío hacia el área exterior de uso común 1, comprendida como soportal hacia la Avenida Flavio Reyes, también hacia la acera en 88,66m2.

Por el Norte: Lindera con vacío hacia el área destinada como acera para la Avenida Flavio Reyes en 8,23m.

Por el Sur: Partiendo desde la orientación Oeste hacia el Sur-Este en 7,34m; desde este punto gira hacia el Este en 1,17m y lindera en sus dos extensiones con el área común de estar-escalera desarrollada para este nivel.

Por el Este: Lindera con propiedad particular en 12,05m.

Por el Oeste: Lindera con el local 106 en 9,21m

Área total: 88,66m2

3.7.- BODEGA LOCAL 105 (7,08m2).

Conformado por el espacio propiamente referido de bodega, siendo asignada para el local 105; ubicada en la primera planta alta, se accede a la misma a través del área común de estar desarrollado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta sostenida sobre la misma bodega, con el espacio común de hall, destinado para el nivel superior segunda planta alta y con la escalera particular que permite el acceso a la suite 100 de la tercera planta alta en 7,08m2.

Por abajo: Lindera con los locales 1 y 2 en 7,08m2

Por el Norte: Lindera con el área común de estar-escalera desarrollada para este nivel en 5,02m.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia la calle pública (Avenida 18) en 5,52m

Por el Este: Lindera con propiedad particular en 1,43m

Por el Oeste: Lindera con el área común de estar desarrollada para este nivel en 1,35m

Área total: 7,08m2

3.8.- LOCAL 106 (117,10m2).

Conformado por el espacio propiamente referido de local general con múltiples salidas hacia una terraza lineal-circular, incorporando además dos ½ baño y una bodega; ubicado en la primera planta alta, se accede al mismo a través del área común de estar desarrollado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los locales 103 y 104, con cubierta sobre una parte del área de bodega con el espacio aéreo en 117,10m2.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

Por abajo: Lindera con los locales 2, 3, 4 y 5, con vacío hacia el área común 2 de escalera, destinada para el nivel inferior planta baja y con vacío hacia el área exterior de uso común 1, comprendida como soportal hacia la Avenida Flavio Reyes, también hacia la acera y calle pública en 117,10m².

Por el Norte: Lindera con vacío hacia el área destinada como acera para la Avenida Flavio Reyes en 11,27m.

Por el Sur: Partiendo desde la orientación Oeste hacia el Sur-Este en 8,80m y lindera con vacío hacia la calle pública (Avenida 18); desde este punto gira hacia el Nor-Este en 1,27; desde este punto gira hacia el Nor-Oeste en 3,68m; desde este punto gira hacia el Nor-Este en 1,70m; desde este punto gira hacia el Sur -Este en 6,08m y lindera en sus cuatro extensiones con el área común de estar-escalera desarrollada para este nivel.

Por el Este: Lindera con el local 105 en 9,21m

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el área de acera destinada para la Avenida Flavio Reyes y hacia la calle pública, formando una línea curva, longitud general de 10,83m.

Área total: 117,10m²

3.9.- LOCAL 101 (33,66m²).

Conformado por el espacio propiamente referido de local general y área reservada, incorporando un ½ baño; ubicado en la segunda planta alta, se accede al mismo a través del área común de hall desarrollado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la suite 100 en 33,66m²

Por abajo: Lindera con el local 105 en 33,66m²

Por el Norte: Lindera con vacío hacia la terraza del local 105 de la primera planta alta en 4,16m.

Por el Sur: Partiendo desde la orientación Oeste hacia el Este en 1,41m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m; desde este punto gira hacia el Este en 2,69m y lindera en sus tres extensiones con el área común de hall-escalera desarrollada para este nivel.

Por el Este: Lindera con propiedad particular en 8,20m

Por el Oeste: Lindera con el local 102 en 7,80m

Área total: 33,66m²

3.10.- LOCAL 102 (30,77m²).

Conformado por el espacio propiamente referido de local general y área reservada, incorporando un ½ baño; ubicado en la segunda planta alta, se accede al mismo a través del área común de hall desarrollado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la suite 100 y con la cubierta sostenida sobre el mismo local en 30,77m².

Por abajo: Lindera con el local 105 y con vacío hacia el espacio común de estar, destinado para el nivel inferior primera planta alta en 30,77m².

Por el Norte: Lindera con vacío hacia la terraza del local 105 de la primera planta alta en 4,07m.

Por el Sur: Partiendo desde la orientación Oeste hacia el Sur-Este en 3,55m; desde este punto gira hacia el Nor-Este en 0,63m; desde este punto gira hacia el Este en 0,38m y lindera en sus tres extensiones con el área común de hall desarrollada para este nivel.

Por el Este: Lindera con el local 101 en 7,80m

Por el Oeste: Lindera con el local 103 en 6,99m

Área total: 30,77m²

3.11.- LOCAL 103 (22,06m²).

Conformado por el espacio propiamente referido de local general, incorporando un ½ baño; ubicado en la segunda planta alta, se accede al mismo a través del área común de hall desarrollado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta sostenida sobre el mismo local en 22,06m²

Por abajo: Lindera con el local 106 y con vacío hacia el espacio común de estar-escalera, destinado para el nivel inferior primera planta alta en 22,06m².

Por el Norte: Lindera con vacío hacia la terraza del local 106 de la primera planta alta en 3,54m.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

Por el Sur: Lindera con local 104 y con el área común de hall desarrollada para este nivel en 3,85m.

Por el Este: Lindera con el local 102 en 6,99m

Por el Oeste: Lindera con el local 104 en 5,48m

Área total: 22,06m²

3.12.- LOCAL 104 (52,30m²).

Conformado por el espacio propiamente referido de local general y área reservada con salida a un balcón, incorporando un ½ baño-estantes; ubicado en la segunda planta alta, se accede al mismo a través del área común de hall desarrollado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y con la cubierta sostenida sobre el mismo local en 52,30m²

Por abajo: Lindera con el local 106, con vacío hacia la terraza del local 106 de la primera planta alta y con vacío hacia el espacio común de estar-escalera destinado para el nivel inferior primera planta alta en 52,30m².

Por el Norte: Lindera con vacío hacia la terraza del local 106 de la primera planta alta en 7,66m.

Por el Sur: Partiendo desde la orientación Oeste hacia el Sur-Este en 6,75m y lindera con vacío hacia la calle pública (Avenida 18); desde este punto gira hacia el Nor-Este en 1,10m; desde este punto gira hacia el Sur-Este en 2,44m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia la cubierta sostenida sobre la bodega local 106 de la primera planta alta; desde este punto gira hacia el Nor-Este en 1,35m y lindera con el área común de hall desarrollada para este nivel.

Por el Este: Partiendo desde la orientación Norte hacia el Sur en 5,48m; desde este punto gira hacia el Sur-Este en 1,90m y lindera en sus dos extensiones con el local 103.

Por el Oeste: Partiendo desde la orientación Norte hacia el Sur en 1,55m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,05m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,65m; desde este punto gira hacia el Este en 1,05m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,68m y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia la terraza del local 106 de la primera planta alta.

Área total: 52,30m²

3.13.- SUITE 100 (62,71m²).

Conformado por el espacio propiamente referido de suite general con closet, poseyendo salida a una terraza y área de servicio, incorporando un baño general; ubicado en la tercera planta alta, se accede a través de la escalera particular incorporada para la misma suite y que arranca en el espacio común de hall destinado para el nivel inferior segunda planta alta; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta sostenida sobre la misma suite y con el espacio aéreo en 62,71m².

Por abajo: Lindera con los locales 101 y 102, con vacío hacia la terraza del local 105 de la primera planta alta y con vacío hacia el espacio común de hall-escalera destinado para el nivel inferior segunda planta alta en 62,71m².

Por el Norte: Lindera con vacío hacia la terraza del local 105 de la primera planta alta en 4,22m.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia la cubierta sostenida sobre las bodegas locales 105 y 106 y área común estar de la primera planta alta en 6,26m.

Por el Este: Lindera con propiedad particular en 13,39m

Por el Oeste: Partiendo desde la orientación Norte hacia el Sur en 5,01m y lindera con vacío hacia la terraza del local 105 de la primera planta alta y con vacío hacia la cubierta sostenida sobre el local 102 de la segunda planta alta; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,54m; desde este punto gira hacia el Sur en 5,82m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia la cubierta sostenida sobre el local 102 y área común de hall de la segunda planta alta.

Área total: 62,71m²



**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "PREMIER"**

FECHA: 21 NOV 2024 HORA: 10:10

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
D.S. #JEC. 177A-2024-ALI-112

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

EDIFICIO "PREMIER"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA: LOCALES 1, 2, 3, 4 y 5	136,60	53,68	190,28
PRIMERA PLANTA ALTA: LOCALES 105 y 106 / BODEGA LOCAL 105	212,84	34,03	246,87
SEGUNDA PLANTA ALTA: LOCALES 101, 102, 103 y 104	138,79	15,68	154,47
TERCERA PLANTA ALTA: SUITE 100	62,71	0,00	62,71
TOTALES	550,94	103,39	654,33

4.2.- ÁREAS GENERALES.

4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO:

190,28m².

4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMUN:

103,39m².

4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE:

550,94m².

4.2.4.- ÁREA TOTAL:

654,33m².



5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL Y ÁREA DE TERRENO.

EDIFICIO "PREMIER"					
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m²	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO m²	AREA COMÚN m²	AREA TOTAL m²
LOCAL 1	47,32	0,0859	16,34	8,88	56,20
LOCAL 2	41,07	0,0745	14,18	7,71	48,78
LOCAL 3	18,97	0,0344	6,55	3,56	22,53
LOCAL 4	14,52	0,0264	5,01	2,72	17,24
LOCAL 5	14,72	0,0267	5,08	2,76	17,48
LOCAL 105	88,66	0,1609	30,62	16,64	105,30
BODEGA LOCAL 105	7,08	0,0129	2,45	1,33	8,41
LOCAL 106	117,10	0,2125	40,44	21,98	139,08
LOCAL 101	33,66	0,0611	11,63	6,32	39,98
LOCAL 102	30,77	0,0559	10,63	5,77	36,54
LOCAL 103	22,06	0,0400	7,62	4,14	26,20
LOCAL 104	52,30	0,0949	18,06	9,81	62,11
SUITE 100	62,71	0,1138	21,66	11,77	74,48
TOTAL GENERAL	550,94	1,0000	190,28	103,39	654,33

**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "PREMIER"**

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El edificio denominado "PREMIER" está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y co-propiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre co-propietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El edificio denominado "PREMIER" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El edificio denominado "PREMIER" se encuentra ubicado en la Avenida Flavio Reyes y Avenida 18, Barrio Santa Marianita de la parroquia y cantón Manta, conforme lo describe la escritura debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 86954, posee la Clave Catastral No. 1-04-30-45-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

La presente Declaratoria al edificio denominado "PREMIER" incorpora un bloque general que contempla planta baja, primera planta alta, segunda planta alta y tercera planta alta, incorporando en cada nivel locales y ambientes, distribuidos como a continuación se detalla:

• **PLANTA BAJA:**

LOCALES 1, 2, 3, 4 y 5 / ÁREAS COMUNES 1 y 2

• **PRIMERA PLANTA ALTA:**

LOCALES 105 y 106 / BODEGA LOCAL 105 / ÁREA COMÚN

• **SEGUNDA PLANTA ALTA:**

LOCALES 101, 102, 103 y 104 / ÁREA COMÚN

• **TERCERA PLANTA ALTA:**

SUITE 100

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los co-propietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los co-propietarios asistentes a la Asamblea de Co-propietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de co-propiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada co-propietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los co-propietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún co-propietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los co-propietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

CAPITULO 4.

Art. 11.- DERECHOS y OBLIGACIONES DE LOS CO-PROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los co-propietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Co-propietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de co-propietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de co-propietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del co-propietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el co-propietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de co-propietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los co-propietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada co-propietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

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



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

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.

EDIFICIO "PREMIER"		
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m2	ALICUOTA %
LOCAL 1	47,32	8,59
LOCAL 2	41,07	7,45
LOCAL 3	18,97	3,44
LOCAL 4	14,52	2,64
LOCAL 5	14,72	2,67
LOCAL 105	88,66	16,09
BODEGA LOCAL 105	7,08	1,30
LOCAL 106	117,10	21,25
LOCAL 101	33,66	6,11
LOCAL 102	30,77	5,59
LOCAL 103	22,06	4,00
LOCAL 104	52,30	9,49
SUITE 100	62,71	11,38
TOTAL GENERAL	550,94	100,00

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 13.- Está prohibido a los co-propietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- *Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.*
- *Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Co-propietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.*
- *Hacer uso abusivo de su oficina contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.*
- *Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los co-propietarios, o la seguridad del edificio.*
- *Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.*
- *Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto*



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

los bienes exclusivos como en los comunes;

- *Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.*
- *Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás co-propietarios o bienes comunales.*
- *Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.*
- *Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.*
- *Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de co-propietarios.*
- *Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de co-propietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.*
- *Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.*
- *Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.*
- *Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás co-propietarios.*
- *El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.*
- *Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.*
- *Los co-propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.*
- *Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.*

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 14.- *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:*

Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.

Imposición de multa de hasta un SMV.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de co-propietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, 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 co-propietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de co-propietarios.
- Publicar periódicamente la nómina de co-propietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los co-propietarios 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 ocasionare a los co-propietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier co-propietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con 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 sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al co-propietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Co-propietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- ASAMBLEA DE CO-PROPIETARIOS.- La asamblea de co-propietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los co-propietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los conductores, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 20.- 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.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron 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 los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de co-propietarios que asistieren.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todo los co-propietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 23.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de co-propietarios que representen el 51% de las alicuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de co-propietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN.- Los co-propietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el co-propietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26.- DERECHO DE VOTO.- Cada co-propietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alicuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada co-propietario 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.

Art. 27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada co-propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alicuota.

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los co-propietarios para aprobar cualquier



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 29.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los co-propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los co-propietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los co-propietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por el Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "PREMIER".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero si que sea mayor de edad.

Art. 37.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio denominado "PREMIER", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

- más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del co-propietario o usuario causante o responsable de éstos.
 - h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
 - i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
 - j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
 - k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
 - l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
 - m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio denominado "PREMIER", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
 - n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
 - o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
 - p) Llevar un libro de registros de co-propietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
 - q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
 - r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
 - s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
 - t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
 - u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
 - v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
 - w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
 - x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
 - y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el



**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "PREMIER"**

directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 39.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de co-propietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de co-propietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.



Arq. Francisco Vera López
Reg. SENESCYT 1016-13-1194172

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 21 NOV 2024 HORA: 10:10

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EIBC-1771-2024-ALC-112





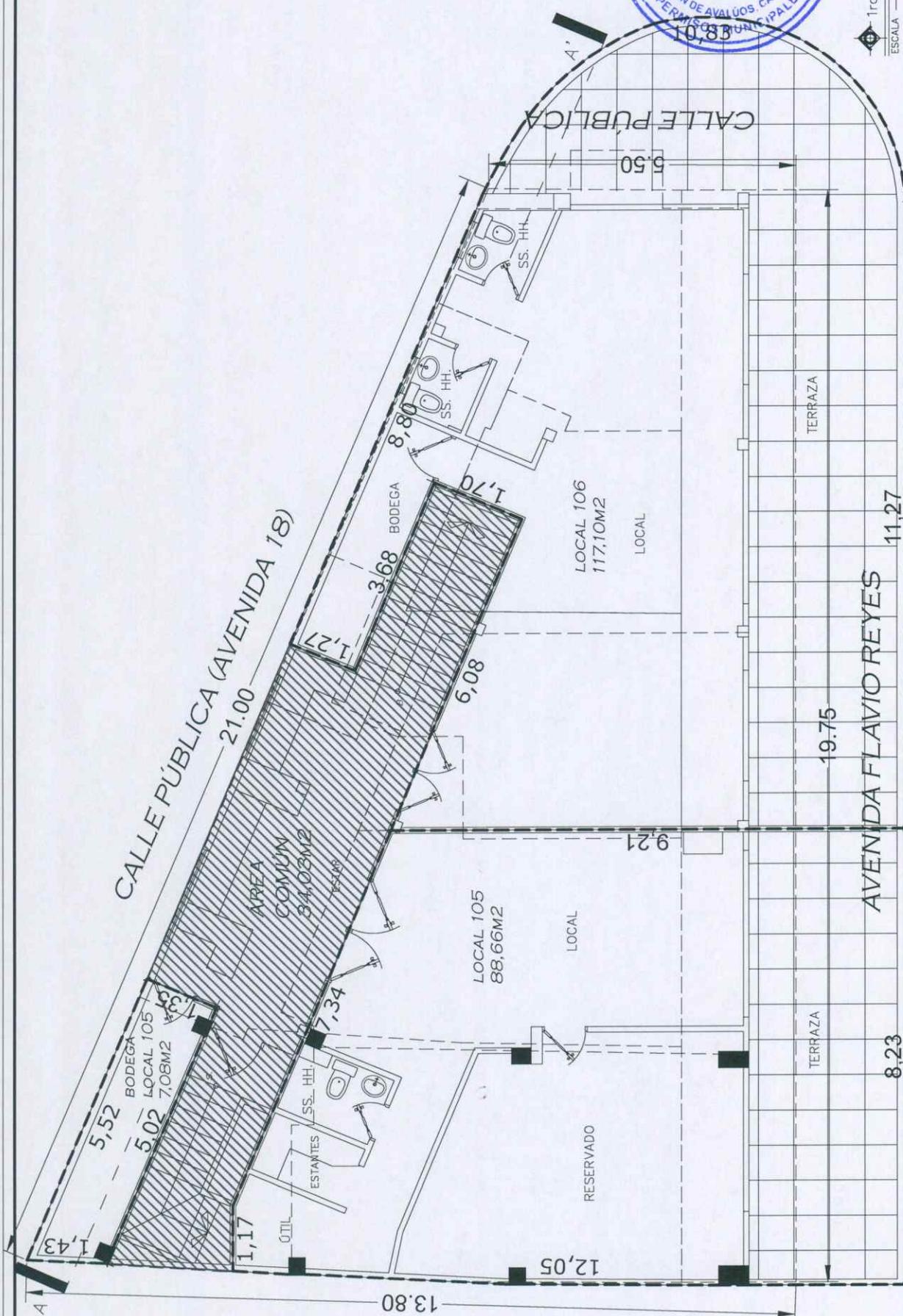
PROPIEDAD PARTICULAR

CALLE PÚBLICA (AVENIDA 18)

CALLE PÚBLICA

AVENIDA FLAVIO REYES

1ra. PLANTA ALTA
ESCALA 1 : 100



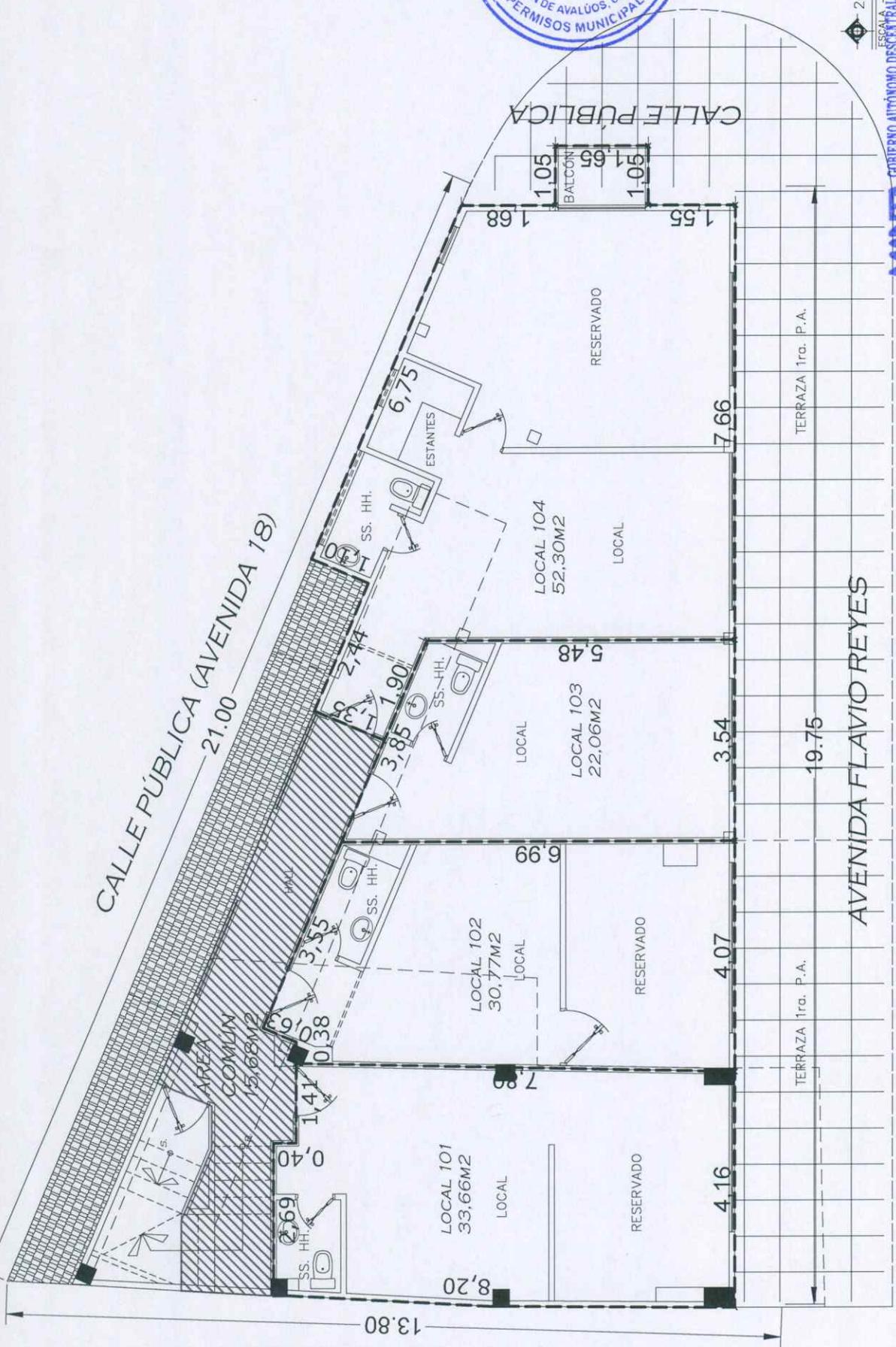
<p>ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"</p> <p>ESCALA: 1:100</p> <p>CLAVE CATASTRAL: 1-04-30-45-000</p> <p>FECHA: OCTUBRE 2024</p>	<p>CONTIENE: 1ra. PLANTA ALTA LOCALES 105 y 106 BODEGA LOCAL 105 ÁREA COMUN</p> <p>LAMINAR: 2</p>	<p>UBICACION: AVENIDA "FLAVIO REYES" Y AVENIDA 18 BARRIO "SANTA MARIANITA" PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA</p>	<p>RESPONSABLE TÉCNICO: ZAMBRANO YZQUIERDO FROWEN XAVIER</p> <p>ARQ. FRANCISCO VERA LOPEZ REG. SENESCYT 1016-13-1194172</p>	<p>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA</p> <p>REVISADO: 10/10</p> <p>FECHA: 21 NOV 2024 HORA:</p> <p>DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES DCA. TREC. TMA-209A-AIC-117</p>
--	---	---	---	---



ESCALA 1 : 100
2da. PLANTA ALTA

CALLE PÚBLICA (AVENIDA 18)
21.00

PROPIEDAD PARTICULAR
13.80

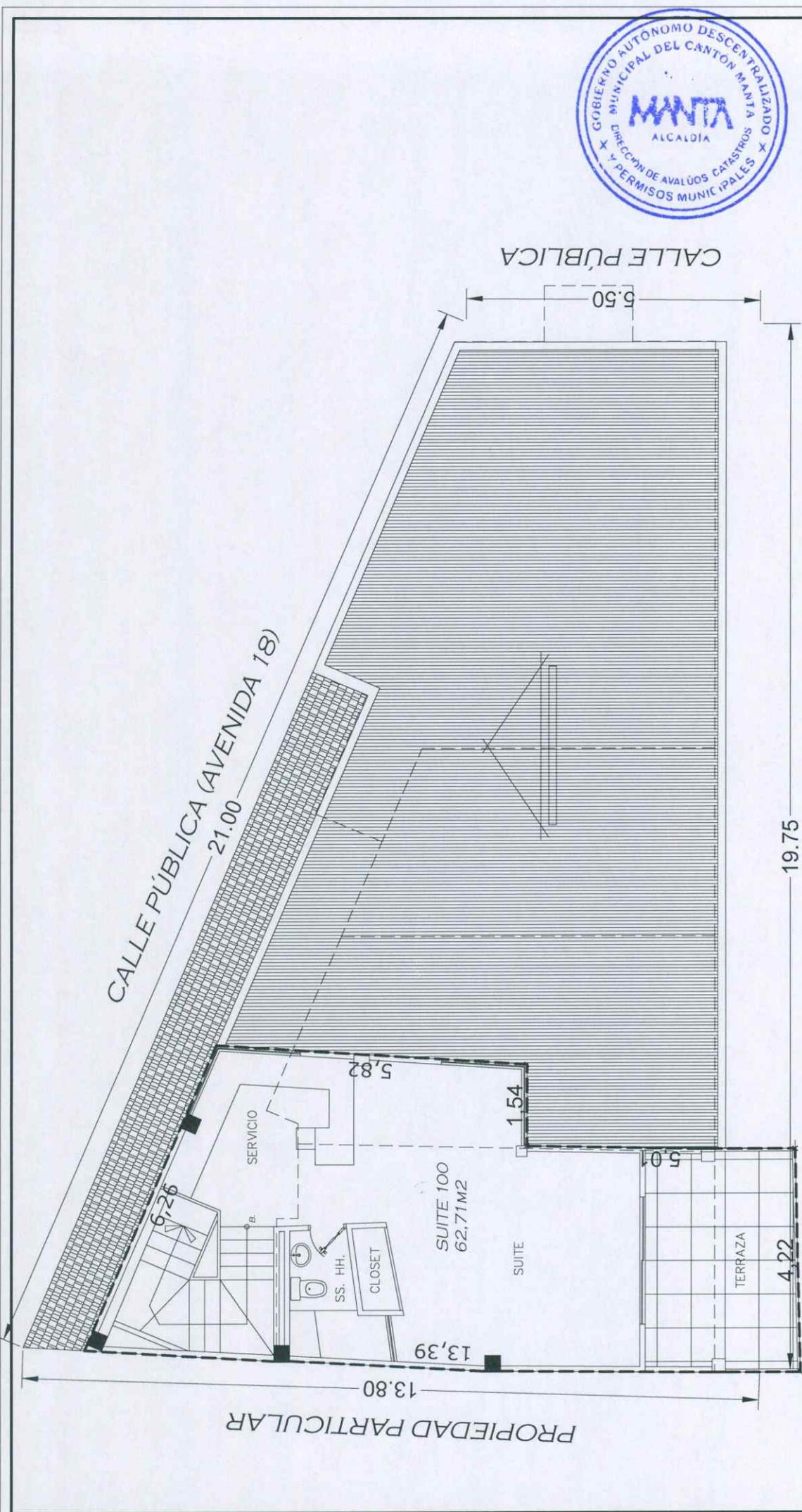


CALLE PÚBLICA

AVENIDA FLAVIO REYES

CONTIENE 2da. PLANTA ALTA LOCALES 101, 102, 103 y 104 ÁREA COMÚN	ESCALA 1:100	LAMINAR 3	UBICACIÓN AVENIDA "FLAVIO REYES" Y AVENIDA 18 BARRIO "SANTA MARIANITA" PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA
	CLAVE CATASTRAL 1-04-30-45-000	FECHA OCTUBRE 2024	
PROPIETARIO ZAMBRANO YZQUIERDO FROWEN XAVIER RES. 034542-HEBICO	ARQ. FRANCISCO VERA LÓPEZ REG. SENESCYT 1016-13-1194172		

SELO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO 19/10
FECHA: 21 NOV 2024
HORA:
 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CENSAOS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EFEC. 071-2024-AL-117



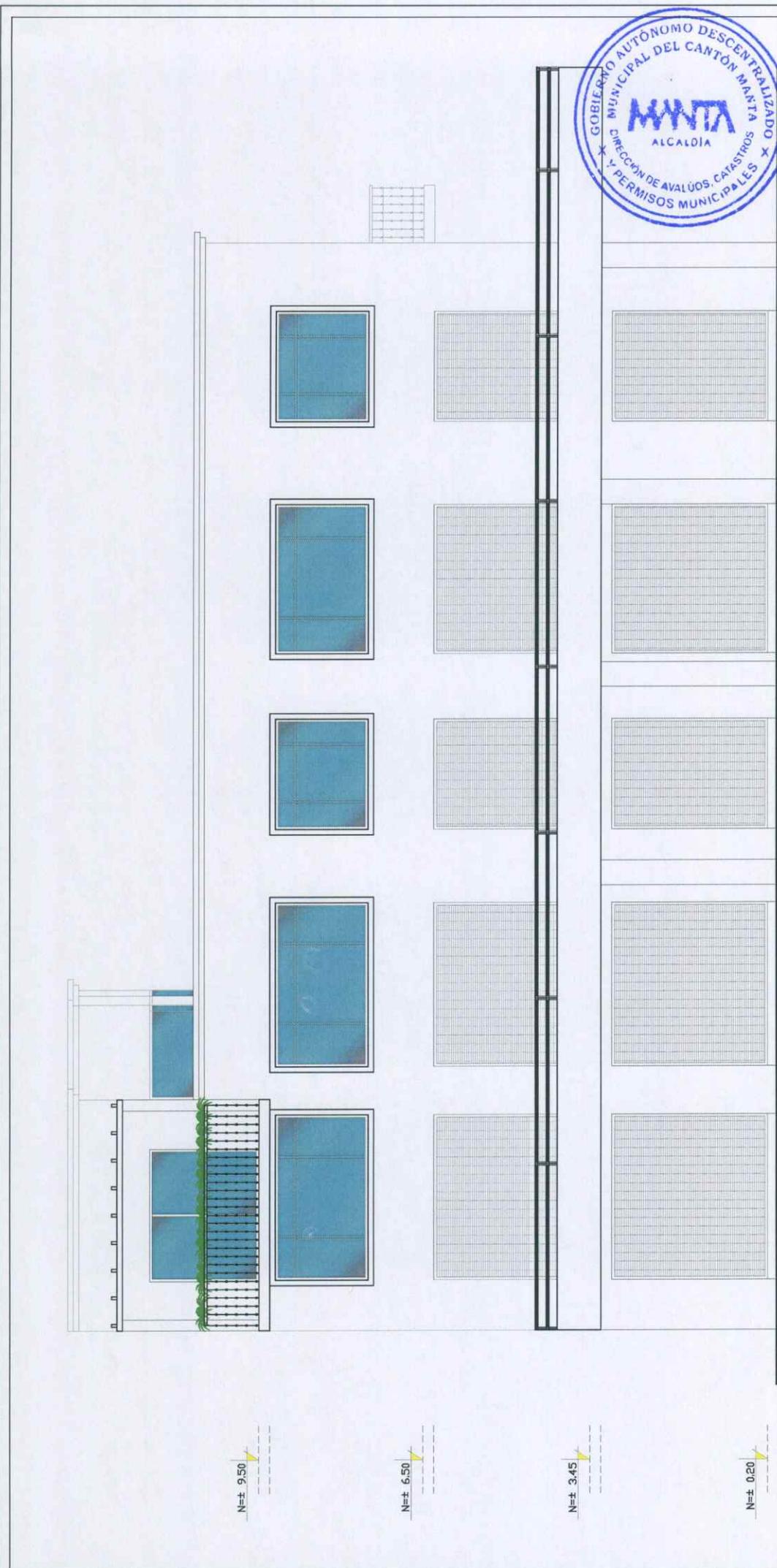
3ra. PLANTA ALTA

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 REVISADO

FECHA: 21 NOV 2024 HORA: 10:20
 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 REG. SENESCYT 1016-13-1194172

AVENIDA FLAVIO REYES

<p>CONTIENE</p> <p>3ra. PLANTA ALTA SUITE 100</p> <p>ESCALA 1:100</p> <p>CLAVE CATASTRAL 1-04-30-45-000</p>	<p>CONTIENE</p> <p>AVENIDA "FLAVIO REYES" Y AVENIDA 18 BARRIO "SANTA MARIANITA" PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA</p> <p>LAMINAR 4</p> <p>FECHA OCTUBRE 2024</p>	<p>PROPIETARIO</p> <p>ZAMBRANO YZQUIERDO FROWEN XAVIER RESPONSABLE TÉCNICO</p> <p>ARQ. FRANCISCO VERA LÓPEZ REG. SENESCYT 1016-13-1194172</p>	<p>ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"</p> <p>ORIENTACIÓN</p>
---	---	---	--

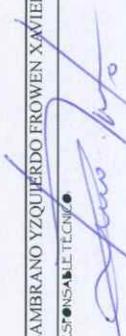


FACHADA PRINCIPAL

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 SELLO MUNICIPALIDAD
 REVISADO

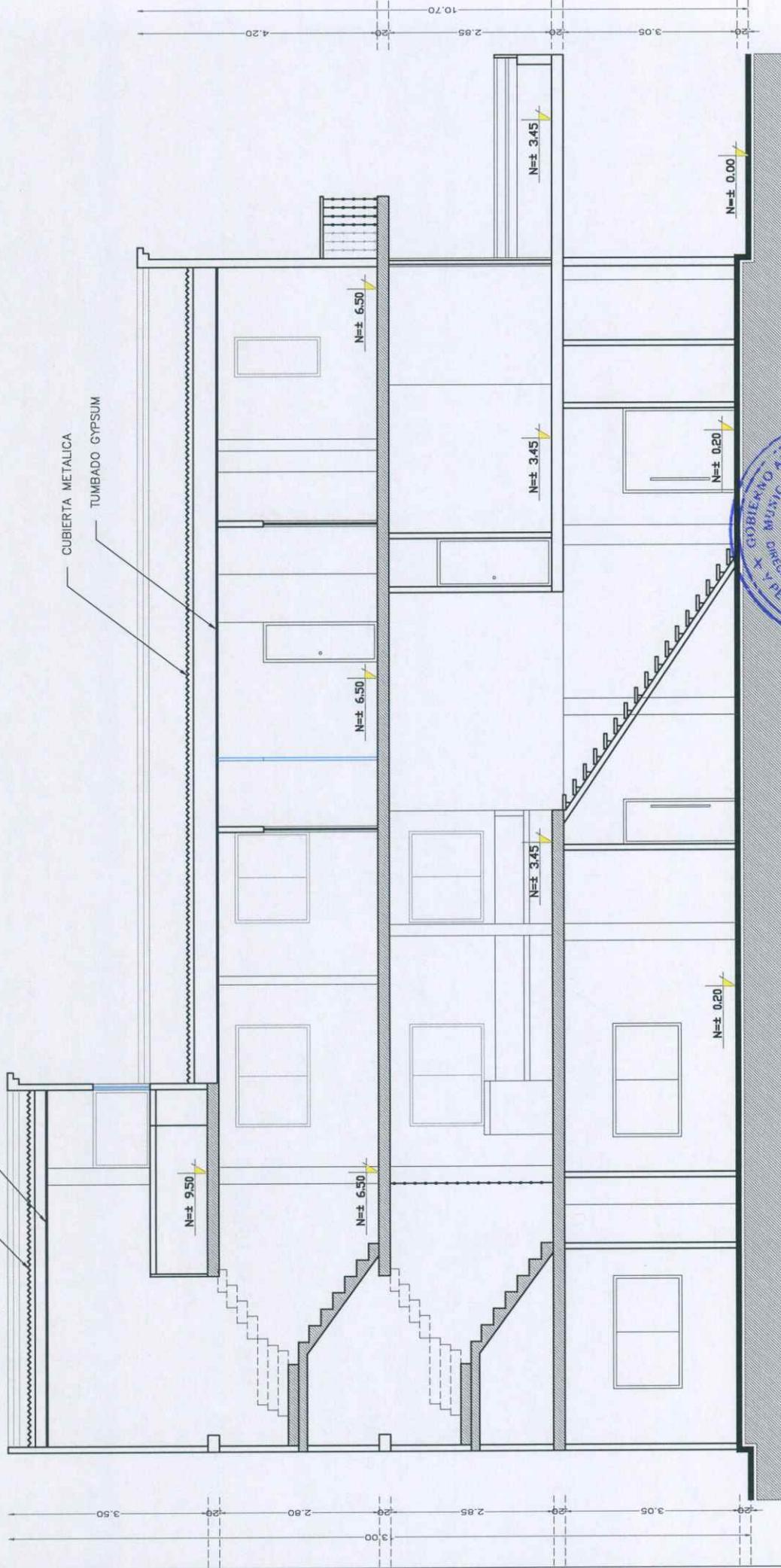
FECHA: 21 NOV 2024 HORA: 10:40

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. REJEC. 177A - 2024 - ALL - 112

CONTIENE FACHADA PRINCIPAL AVENIDA FLAVIO REYES	UBICACION AVENIDA "FLAVIO REYES" Y AVENIDA 18 BARRIO "SANTA MARIANITA" PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA	
	PROPIETARIO ZAMBRANO YZQUIERDO FROWEN XAVIER RESPONSABLE TÉCNICO  ARO. FRANCISCO VERA LÓPEZ REG. SENESCYT 1016-13-1194172	
ESCALA 1:100	LAMINA N.º 5	FECHA OCTUBRE 2024
CLAVE CATASTRAL N.º 1-04-30-45-000	ORIENTACION 	

CUBIERTA METALICA
TUMBADO GYPSUM

CUBIERTA METALICA
TUMBADO GYPSUM



SECCION LONGITUDINAL A-A'



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 21 NOV 2024 HORA: 10:40

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REG. EN EC. 1111-2024 - SLC-112

PROPIETARIO

ZAMBRANO Y ZUÑIGA INGENIEROS CIVILES

RESPONSABLE TÉCNICO

ARQ. FRANCISCO VERA LÓPEZ
REG. SENESCYT 1016-13-1194172

UBICACIÓN

AVENIDA "FLAVIO REYES" Y AVENIDA 18 BARRIO "SANTA MARIANITA" PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA

CONTIENE

SECCIÓN LONGITUDINAL A-A'

LAMINAR

6

ESCALA

1:100

FECHA

OCTUBRE 2024

CLAVE CATASTRAL

1-04-30-45-000

ESCALA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PREMIER"

ORIENTACIÓN

