

1112201

CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

P.H. # 021-8711
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIÓN DE: _____

Fecha: 22/08/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 22/08/2018



JULIO - 2018

CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

CONTENIDO

1. - Definición de términos
2. - Datos generales
3. - Especificaciones particulares de cada uno de los departamentos
4. - Información para el proceso
5. - Cuadro de cálculo de áreas y alícuotas
6. - Cuadro de distribución de gastos
7. - Reglamento interno

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL AURORA



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo el portal, las escaleras y terrazas accesibles.

1.3.- AREA COMUN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios 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.- AREA NETA VENDIBLE:

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

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

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte del todo el edificio, correspondiente a cada departamento la sumatoria de todas estas 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 departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

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

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros, gradas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d) 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.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

- f) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio 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 departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:

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

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

La señora ROSA AURORA AUCANCELA SOLIS es propietaria del "CONJUNTO HABITACIONAL AURORA" el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno que posee la clave catastral No 1112201000 en el que se encuentra implantado el "CONJUNTO HABITACIONAL AURORA" se encuentra ubicado en la calle 1 y avenida 3, lote No 01 de la manzana "5" de la Urbanización Manta 2000 de la parroquia Manta, cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente:	21.50 m.	-	Lindera con avenida 3
Atrás:	21.50 m	-	Lindera con lote No 2
Costado Derecho:	15.50 m.	-	Lindera con lote No 4
Costado Izquierdo:	15.50 m.	-	Lindera con calle 1
Área	333.25	m ²	

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de dos bloques individuales de vivienda, de las cuales dentro de él se proyectan la **Vivienda A1** de dos plantas que son: Planta Baja N+0.36 y Planta Alta N+3.06 – y la **Vivienda A2** de dos plantas que son: Planta Baja N+0.36 y Planta Alta N+3.06 y que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

Cada edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enlucido con pintura de caucho interior y exterior.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio negro y vidrio negro.
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Estructura metálica.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

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

3.1.- VIVIENDA A1

3.1.1.- PLANTA BAJA nivel +0.36

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, baño social, circulación vertical y contienen las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con planta alta de la misma vivienda en 50.14 m²
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 50.14 m²
Por el norte: lindera con patio del mismo en 7.25m.
Por el sur: lindera con patio del mismo, partiendo desde el Este hacia el Oeste en línea inclinada en 2.35m, desde este punto con ángulo 97^a hacia el Norte en 0.15m, desde este punto con ángulo de 277^a hacia el Oeste en 1.80m, desde este punto con ángulo de 90^a hacia el Norte en 0.40m, desde este punto con ángulo de 270^a hacia el Oeste en 3.90m.
Por el este: lindera con patio del mismo en 7.15m.
Por el oeste: lindera con patio del mismo, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.70m desde este punto con ángulo 270^o hacia el Oeste en 0.80m., desde este punto con ángulo 90^o hacia el Sur en 2.60m.

Área: 50.14 m².

3.1.2.- PLANTA ALTA nivel +3.06

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: dormitorio master con baño, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general. y contienen las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda en 61.45 m²
Por abajo: lindera con planta baja de la misma vivienda en 61.45 m²
Por el norte: lindera con vacío hacia patio del mismo en 7.25m.



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

Por el sur: lindera con vacío hacia patio del mismo, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3.85m, desde este punto con ángulo 90° hacia el Norte en 1.10m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 1.70m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Norte en 2.40m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Este en 0.90m, desde este punto con ángulo 270° hacia el Norte en 1.10m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 2.50m.

Por el este: lindera con vacío hacia patio del mismo en 9.85m.

Por el oeste: lindera con vacío hacia patio del mismo, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.75m desde este punto con ángulo 270° hacia el Oeste en 0.20m., desde este punto con ángulo 90° hacia el Sur en 1.50m.

Área: 81.48 m².

3.1.3.- PATIO A1 nivel +0.00

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 118.485 m²

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 118.485 m²

Por el norte: lindera con límite lote terreno en 10.75m.

Por el sur: lindera con límite lote terreno en 10.75m.

Por el este: lindera con límite lote terreno en 15.50m.

Por el oeste: lindera con límite lote terreno en 15.50m.

Área: 118.485 m²

NOTA: el patio se lo describe con las medidas y linderos generales del lote, descontando el área de planta baja de la vivienda.

3.2.- VIVIENDA A2

3.2.1.- PLANTA BAJA nivel +0.36

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, baño social, circulación vertical y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con planta alta de la misma vivienda en 50.14 m²

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 50.14 m²

Por el norte: lindera con patio del mismo en 7.25m.

Por el sur: lindera con patio del mismo, partiendo desde el Oeste hacia el Este en línea inclinada en 2.35m, desde este punto con ángulo 97° hacia el Norte en 0.15m, desde este punto con ángulo de 277° hacia el Este en 1.80m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Norte en 0.40m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Este en 3.90m.

Por el este: lindera con patio del mismo, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.70m desde este punto con ángulo 270° hacia el Este en 0.80m., desde este punto con ángulo 90° hacia el Sur en 2.90m.,

Por el oeste: lindera con patio del mismo en 7.15m.

Área: 50.14 m²



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

3.2.2.- PLANTA ALTA nivel +3.06

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: dormitorio master con baño, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general. y contienen las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta de vivienda en 61.45 m²
Por abajo: lindera con planta baja en 61.45 m²
Por el norte: lindera con vacío hacia patio del mismo en 7.25m.
Por el sur: lindera con vacío hacia patio del mismo, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3.85m, desde este punto con ángulo 90° hacia el Norte en 1.10m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Este en 1.70m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Norte en 2.40m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Oeste en 0.60m, desde este punto con ángulo 270° hacia el Norte en 1.10m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Este en 2.50m.
Por el este: lindera con vacío hacia patio del mismo, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3.75m desde este punto con ángulo 270° hacia el Este en 0.20m., desde este punto con ángulo 90° hacia el Sur en 1.50m.
Por el oeste: lindera con vacío hacia patio del mismo en 9.85m.
Área: 61.45 m².

3.2.3.- PATIO A2 nivel +0.00

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 116.485 m²
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 116.485 m²
Por el norte: lindera con límite lote terreno en 10.75m.
Por el sur: lindera con límite lote terreno en 10.75m.
Por el este: lindera con límite lote terreno en 15.50m.
Por el oeste: lindera con límite lote terreno en 15.50m.
Área: 116.485 m²

NOTA: el patio se lo describe con las medidas y linderos generales del lote, descontando el área de planta baja de la vivienda.



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

PLANTAS	AREA COMUN M2	AREA VENDIBLE M2	AREA TOTAL M2
Planta baja	0.00	333.25	333.25
Planta Alta	0.00	122.90	122.90
TOTAL	0.00	456.15	456.15

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno: 333.25 m2

4.2.2. Total, de Área Común: 0.00 m2

4.2.3. Área Neta Vendible. - edificado - 223.18 m2

4.2.4. Área - patio - no edificado 232.97 m2.

4.2.4. Área total: 456.15 m2



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

5.6.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
CONJUNTO HABITACIONAL AURORA					
VIVIENDA A1					
Planta Baja	50.140	0,1099	36.62	0.00	50.140
Planta Alta	61.450	0,1347	44.89	0.00	61.450
Patio	116.485	0,2554	85.11	0.00	116.485
VIVIENDA A2					
Planta Baja	50.140	0,1099	36.62	0.00	50.140
Planta Alta	61.450	0,1347	44.89	0.00	61.450
Patio	116.485	0,2554	85.11	0.00	116.485
Total, General	456.150	1,0000	333.25	0.00	456.150

6.6.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES:

DEPARTAMENTOS	ALÍCUOTA %
VIVIENDA A1	
PLANTA BAJA	10.99
PLANTA ALTA	13.47
PATIO	25.54
Subtotal	50.00
VIVIENDA A2	
PLANTA BAJA	10.99
PLANTA ALTA	13.47
PATIO	25.54
Subtotal	50.00



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

REGLAMENTO INTERNO "CONJUNTO HABITACIONAL AURORA"

CAPITULO 1 DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El "CONJUNTO HABITACIONAL AURORA" está construido actualmente la planta baja y planta alta la que se está procediendo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicha edificación, así como su administración, uso, conservación, y reparación.

Art. 2.- El "CONJUNTO HABITACIONAL AURORA" 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 "CONJUNTO HABITACIONAL AURORA" se encuentra ubicado en la Calle 1 y Avenida 3 lote No 01, manzana - 5 - de la Urbanización Manta 2000 de la parroquia Manta del cantón Manta, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.
Se compone de **Planta Baja** y **Planta Alta**.

Art. 4.- En los planos de la edificación, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de la edificación, 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 copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3 DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS. - Los departamentos 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 la edificación con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

- 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 Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios 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 copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia; no obstante, en caso de emergencia fortuita, el administrador del edificio podrá tener acceso al mismo en forma inmediata.
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de 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 copropietarios 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 copropietario respecto de los bienes comunes de la edificación, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación a la edificación.

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



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el 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

DEPARTAMENTOS	ALICUOTA %
---------------	------------

VIVIENDA A1	
PLANTA BAJA	10.99
PLANTA ALTA	13.47
PATIO	25.54
Subtotal	50.00

VIVIENDA A2	
PLANTA BAJA	10.99
PLANTA ALTA	13.47
PATIO	25.54
Subtotal	50.00

CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, 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 de la edificación.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, 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 departamento 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 usados con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos, 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 sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

- h) Introducir y mantener animales domésticos que, a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- i) 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.
- j) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- k) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- l) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- m) 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.
- n) 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.
- o) 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.
- p) Los Copropietarios 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.
- q) 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:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) 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.
- e) 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 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 copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios 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 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 ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario 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 copropietario 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 Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

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



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

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.

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 copropietarios 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 concurren todo el copropietario, 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 copropietarios 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 copropietarios 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 copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA. - Es el copropietario 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.



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

Art. 26.- DERECHO DE VOTO. - Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. 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.

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 propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y reever 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 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 copropietarios 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 del departamento.
- 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 periodo.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

- 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.

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

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 conjunto habitacional. 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 CONJUNTO HABITACIONAL AURORA
- 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.



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR. - El administrador del conjunto habitacional Aurora será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales.

Para ser administrador no se requiere ser copropietario del conjunto habitacional o, pero sí 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 **"CONJUNTO HABITACIONAL AURORA"**, 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 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 conjunto habitacional a costa del copropietario 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 conjunto habitacional, 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.



CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

- 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 **CONJUNTO HABITACIONAL AURORA**, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del conjunto habitacional. 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 conjunto habitacional.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del conjunto habitacional, 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 período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos 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 ejecute el directorio y el administrador del conjunto habitacional. 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 copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

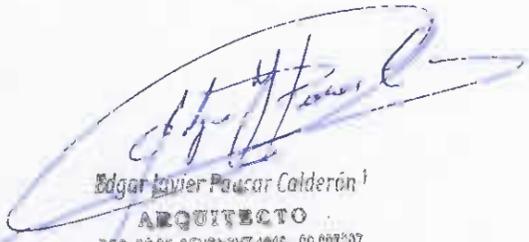


CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

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 incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará 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 copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.


Edgar Javier Paucar Calderón
ARQUITECTO
REG. PROF. C/ARQUIT. 1016 - 00 001307

Responsable Técnico





EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA Nivel 0.36

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 02-8711
APROBACIÓN DE:

Fecha: 22/08/2018

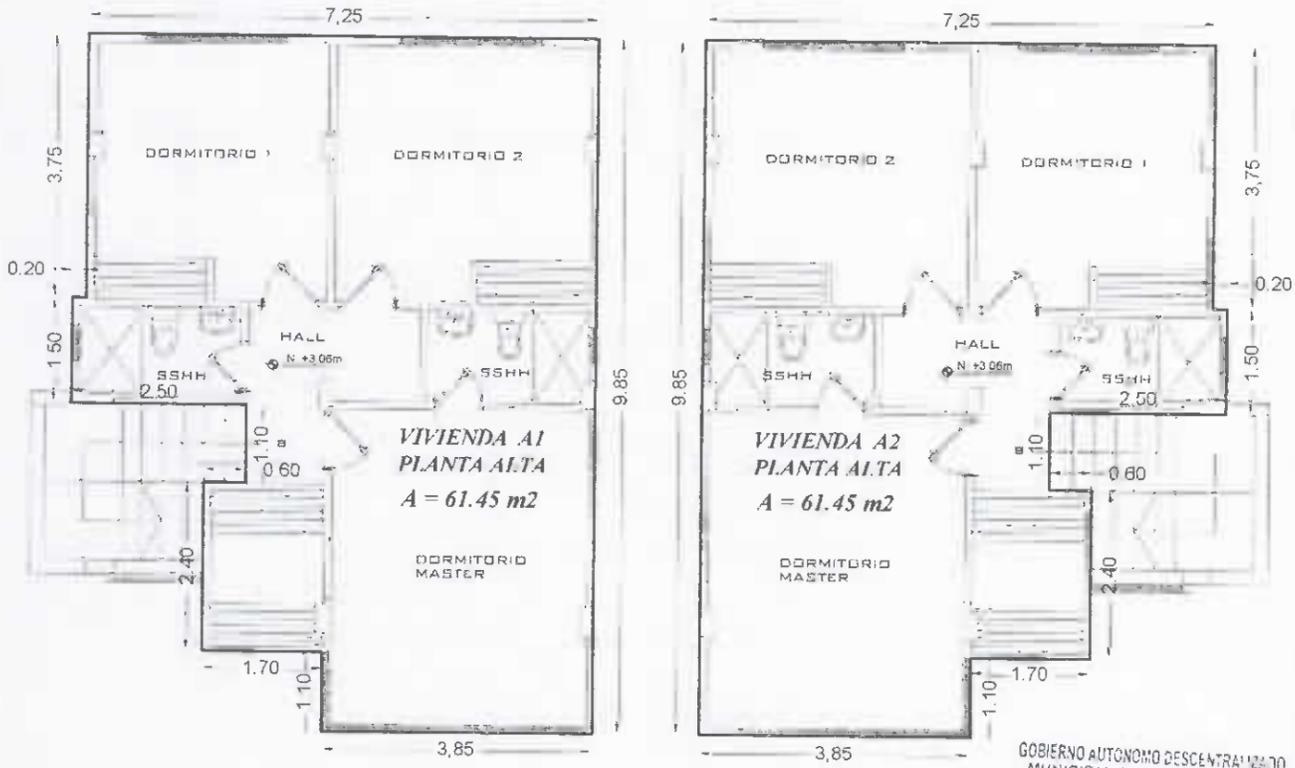
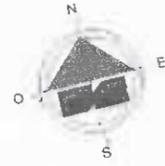
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 22/08/2018



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL				CONJUNTO HABITACIONAL AURORA	
CONTIENE:	RESP. TÉCNICA	PROPIETARIO	UBICACIÓN	JULIO / 2018	
PLANTA BAJA N° 0.36 EMPLAZAMIENTO	<i>[Signature]</i> ARQUITECTO REG. PROF. SEPTIEMBRE 1966 - 00897887	ROSA AURORA SOLIS	URB. MANTA 2000 MZ. - 5 - 101E 01 CALLE 1 - AVD 3 MANTA	FORMATO	A4
				LAMINA	1 / A



PLANTA ALTA Nivel 3.06

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P. U. # 021-8710
APROBACIÓN DE:

Fecha: 22/08/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 22/08/2018

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

CONTIENE

PLANTA ALTA Nv. 3.06

RESP. TÉCNICA

[Signature]
INGENIERO EN ARQUITECTURA
ROSA AURORA SOLIS

PROPIETARIO

ROSA AURORA SOLIS

UBICACIÓN

URB. MANTA 2000
MZ. - 5 - LOTE 01
CALLE 1 - AVD 3

MANTA

ESCALA

INDICADA

FECHA

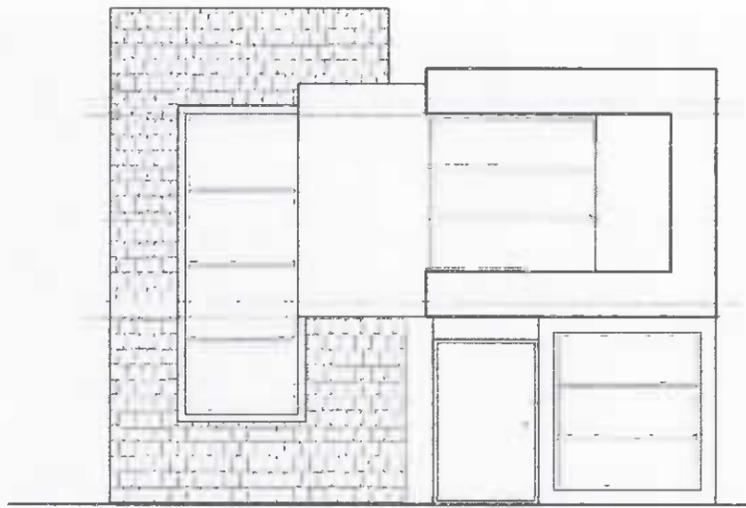
JULIO / 2018

FORMATO

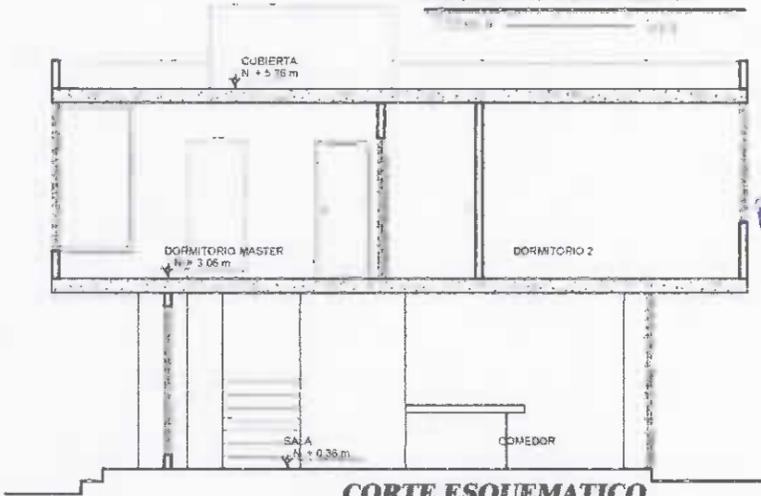
A4

LAMINA

2 / A



FACHADA PRINCIPAL



CORTE ESQUEMATICO



UBICACION - ORIENTACION

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

P.H. 11-021-5711

APROBACIÓN DE:

Fecha: 22/08/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 22/08/2018



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO HABITACIONAL AURORA

CONTIENE

FACHADA PRINCIPAL
CORTE ESQUEMATICO
UBICACION - ORIENTACION

RESP. TÉCNICA

[Signature]
ING. PROF. BENIGNO V. GARCÍA
ARQUITECTO
REG. PROF. BENIGNO V. GARCÍA - 00-007957

PROPIETARIO

ROSA AURORA SOLIS

UBICACION

URB. MANTA 2000
MZ. - 5 - LOTE 01
CALLE 1 - AVD 3
MANTA

ESCALA

INDICADA

FECHA

JULIO / 2018

FORMATO

A4

LAMINA

3 / A