

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



CD. Delgado

Carlos F. Delgado A.
ARQUITECTO
Reg. Senescyt: 1016-02-297572

PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIETARIO:

SRA. MARIA GAMBOA DE LOPEZ.

DIRECCIÓN DEL PREDIO:

AVENIDA 14, ENTRE CALLES 13 Y 14
MANTA - MANABÍ

PARROQUIA:

MANTA.

CANTON:

MANTA.

PROVINCIA:

MANABÍ.

FECHA:

JULIO DEL 2018



I.0.- CONTENIDO

- 1.0.- Contenido.
- 2.0.- Definición de Términos
- 3.0.- Datos generales
 - 3.1.-Ubicación
 - 3.2.-Descripción General de la Edificación.
- 4.0.- Especificaciones particulares de los departamentos
- 5.0.- Información Para el proceso
 - 5.1.-Áreas por Plantas
 - 5.2.-Áreas Generales
- 6.0.- Cuadro de cálculo de áreas, y alícuotas
- 7.0.- Cuadro de distribución de gastos.
- 8.0.- Reglamento Interno del Edificio.
- 9.0.- Planos.



2.0.-DEFINICION DE TERMINOS

2.1.- AREA DE TERRENO:

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

2.2.- AREA DE CONSTRUCCIÓN:

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

2.3.- AREA COMUN:

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

2.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos, y copropietarios 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 departamento, igualmente, le pertenece al copropietario la mitad de las losas de los pisos.

2.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa una parte del todo de la edificación, correspondiente a cada departamento, la sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.

2.6.- 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 indivisible de la edificación, los siguientes:

1. El terreno en que se encuentra implantado el edificio.
2. El ingreso principal, las escaleras y el área de patio
3. La estructura o elementos resistentes de la edificación.
4. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a las viviendas con el exterior y las paredes no medianeras de servicios generales.
5. Los ductos de instalaciones.
6. Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
8. La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable.
9. Todo el sistema e agua potable del edificio.
10. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
11. Todas las demás partes y elementos de la edificación que no tenga el carácter de bienes exclusivos.

2.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

2.8.- VALOR DE LA EDIFICACION:

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



3.0.-DATOS GENERALES

3.1.- UBICACION:

El terreno en que se encuentra implantado el bien inmueble de la **Sra. MARIA GAMBOA DE LOPEZ**, está ubicado en el centro de Manta, en la avenida 14 entre las calles 13 y 14, con clave del catastro n.- (CC. 1-02-13-12-000), del Cantón Manta y presenta las siguientes medidas y linderos de acuerdo a lo indicado en la escritura de la Notaria Primera del Cantón Manta de fecha 7 de agosto de 1987, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Jaramijó con fecha 27 de abril del 1988, en el Tomo 01, con el número de repertorio 923 y el número de inscripción 617.

- **Frente:** 8,75m. Con Avenida # 14

- **Atrás:** 8,75m. Con propiedad privada, (Emígdio López)

- **Costado Derecho** 12,94m. Con propiedad privada (Jorge Anchundia)

- **Costado Izquierdo** 12,94m. Con propiedad privada (José Terencio Reyes).

ÁREA TOTAL: 113,225 m²





3.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de:

Planta Baja

Primera Planta Alta y

Terraza Cubierta.

La Construcción tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Entrepiso:	Hormigón Armado
Escalera:	Hormigón Armado
Paredes:	Mampostería de ladrillo enlucida y pintada, exterior e interior
Pisos:	Baldosas, Planta baja y Planta Alta
Inst. Eléctricas y Sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta:	Metálica y Estructura metálica
Ventanas:	De Aluminio y Vidrio
Puertas:	De madera con rejas metálicas de protección.



4.0.-ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS Y AREAS

EXISTENTES:

4.1.- PLANTA BAJA:

4.1.1.-DEPARTAMENTO 101 (Nivel +0.36).

Está comprendido por Soportal, Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio 1, Dormitorio 2, Baño general, Patio del Costado Derecho y patio posterior.

Se ingresa a este departamento por el soportal y presenta las siguientes medidas y linderos:

4.1.1.1-DEPARTAMENTO 101.

- **Por arriba:** Lindera con el departamento 201.
- **Por abajo:** Lindera con terreno del edificio.
- **Por el Frente:** Partiendo del costado izquierdo al derecho con 7,50m, y lindera en toda la extensión con la acera de la avenida 14.
- **Por Atrás:** Partiendo del costado izquierdo con 2.60m, de aquí hacia atrás con ángulo de 90° con 1.77m, de aquí hacia el costado derecho con ángulo de 90° con 1.97m, de aquí hacia atrás con ángulo de 90° con 0.95m, de aquí hacia el costado derecho con ángulo de 90° con 3.53m y lindera con el patio posterior del departamento 101 y parte de la propiedad privada del Sr. Emigdio López.
- **Por el Costado derecho:** 12,94m y lindera con patio del costado derecho del departamento 101.
- **Por el Costado izquierdo:** Partiendo del frente hacia atrás con 4.91m, de aquí hacia el costado izquierdo con ángulo de 90° con 1.25m, de aquí hacia atrás con ángulo de 90° con 5,31m y lindera con el área de acceso al departamento 201 y propiedad privada del Sr. José Terencio

4.1.1.2-PATIO COSTADO DERECHO DEL DEPARTAMENTO 101. (Nivel +0.18).

- **Por arriba:** Lindera con la planta alta de esta misma vivienda.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.



- **Por el Frente:** 0,65m, y lindera en toda la extensión con la acera de la avenida 14.
- **Por Atrás:** 0,65m y lindera con propiedad privada del Sr. Emigdio López.
- **Por el Costado derecho:** 12,94m y lindera con propiedad privada del Sr. Jorge Anchundia.
- **Por el Costado izquierdo:** 12,94m y lindera con el departamento 101.

4.1.1.3-PATIO POSTERIOR DEL DEPARTAMENTO 101. (Nivel +0.18).

- **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo de este mismo edificio.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el Frente:** 2,60m, y lindera con el departamento 101.
- **Por Atrás:** 4,57m y lindera con propiedad privada del Sr. Emigdio López.
- **Por el Costado derecho:** Partiendo del frente hacia atrás con 1,77m, de aquí hacia el costado derecho con ángulo de 90° con 1.97m, de aquí hacia atrás con ángulo de 90° con 0.95m y lindera con el departamento 101.
- **Por el Costado izquierdo:** 2,72m y lindera con propiedad privada del Sr. José Terencio.

4.1.2.-AREA DE ACCESO AL DEPARTAMENTO 201 (Nivel +0.36).

- **Por arriba:** Lindera con la planta alta de esta misma vivienda.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el Frente:** 1,25m y lindera en toda la extensión con la acera de la avenida 14.
- **Por Atrás:** 1,25m y lindera con departamento 101.
- **Por el Costado derecho:** 4,91m y lindera con departamento 101.
- **Por el Costado izquierdo:** 4,91m y lindera con propiedad privada del Sr. José Terencio.

4.2.- PLANTA ALTA:

4.2.1.-DEPARTAMENTO 201 (Nivel +4.56).

Está comprendido por, Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio 1 con baño, Dormitorio 2, Baño general, lavandería y balcón.



Se ingresa a este departamento por el área de acceso en la planta baja de este edificio y presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con la terraza de este mismo edificio.
- **Por abajo:** Lindera con la planta baja de este mismo edificio.
- **Por el Frente:** 8,75m, y lindera en toda la extensión con el espacio aéreo de la avenida 14.
- **Por Atrás:** Partiendo del costado izquierdo al derecho con 4,57m, y luego gira hacia atrás con ángulo de 90° con 2.72m, y luego gira hacia el costado derecho con ángulo de 90° con 4.18m y lindera con espacio aéreo de la planta baja y parte del espacio aéreo de la propiedad privada del Sr. Emigdio López.
- **Por el Costado derecho:** 13,94m y lindera con espacio aéreo de la propiedad privada del Sr. Jorge Anchundia.
- **Por el Costado izquierdo:** 11,22m y lindera con espacio aéreo de propiedad privada del Sr. José Terencio.

4.3.- TERRAZA:

4.3.1.-TERRAZA 301 (Nivel +7.46).

Está comprendido por, espacio libre de terraza.

Se ingresa a la terraza por la lavandería del departamento 201, en la planta alta y presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo de este mismo edificio.
- **Por abajo:** Lindera con la planta alta de este mismo edificio.
- **Por el Frente:** 8,75m, y lindera en toda la extensión con el espacio aéreo de la avenida 14.
- **Por Atrás:** 8,75m, y lindera con espacio aéreo de la planta alta.
- **Por el Costado derecho:** 10,22m y lindera con espacio aéreo de la propiedad privada del Sr. Jorge Anchundia.
- **Por el Costado izquierdo:** 10,22m y lindera con espacio aéreo de propiedad privada del Sr. José Terencio.



5.-INFORMACION PARA EL PROCESO.

5.1.- CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS. (Áreas en m2).

PLANTAS	AREA COMUN (m2)	AREA VENDIBLE (m2)	AREA TOTAL (m2)
PLANTA BAJA			113,225
DEPARTAMENTO 101		89,732	
PATIO COSTADO DERECHO		8,411	
PATIO POSTERIOR		8,944	
AREA ACCESO DEPART. 201		6,138	
1era PLANTA ALTA			109,545
DEPARTAMENTO 201		109,545	
TERRAZA			89,425
TERRAZA 301		89,425	
TOTALES	-	312,195	312,195

5.2.- ÁREAS GENERALES:

5.2.1.- Terreno----- **113,225m2**
 5.2.2.- Área vendible total ----- **312,195m2**
 5.2.3.- Área Común----- **0,000m2**
 5.2.4.- Área Total ----- **312,195m2**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH.# 017.-RES. Adm. No. 029-ALC-
17-JOZC-2018

APROBACIÓN DE: _____
Fecha: 07/08/2018

[Signature]
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
[Signature]



REVISADO
Fecha: 07/08/2018

6.-CUADRO DE CALCULO DE AREAS, ALICUOTAS POR DEPARTAMENTOS.

PLANTAS	AREA VENDIBLE (m2)	ALICUOTA %	AREA TERRENO (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)
PLANTA BAJA					
DEPARTAMENTO 101	89,732	0,2874	32,54	-	89,732
PATIO COSTADO DERECHO	8,411	0,0269	3,05		8,411
PATIO POSTERIOR	8,944	0,0286	3,24		8,944
AREA DE ACCESO DEPART. 201	6,138	0,0197	2,23	-	6,138
1era PLANTA ALTA					
DEPARTAMENTO 201	109,545	0,3509	39,73	-	109,545
TERRAZA					
TERRAZA 301	89,425	0,2864	32,43	-	89,425
TOTALES	312,195	1,0000	113,23	-	312,195

7.-CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

PLANTAS	% DE GASTOS
PLANTA BAJA	
DEPARTAMENTO 101	28,74
PATIO COSTADO DERECHO	2,69
PATIO POSTERIOR	2,86
AREA DE ACCESO DEPART. 201	1,97
1era PLANTA ALTA	
DEPARTAMENTO 201	35,09
TERRAZA	
TERRAZA 301	28,64
TOTALES	100,000



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 017-125. Adm. No. 029-ALC-
11-JD2C-2018

APROBACIÓN DE: _____

Fecha: 07/08/2018

Carlos Fernando Delgado Anchundia.

Reg. SENEYCOT: 1016-02-297572

C.c.: 130768913-1

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

REVISADO

Fecha: 07/08/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REGLAMENTO INTERNO PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO SRA. MARIA GAMBOA DE LOPEZ.



**REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO.
SRA. MARIA GAMBOA DE LOPEZ.**

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ART. 1.- El edificio de la Sra. MARIA GAMBOA DE LOPEZ, está construido y actualmente está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso conservación y reparación.

ART. 2.- El edificio de la Sra. MARIA GAMBOA DE LOPEZ, se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son 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 de la Sra. MARIA GAMBOA DE LOPEZ, se encuentra ubicado en la parroquia Manta con clave del catastro (CC. 1-02-13-12-000), 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, Planta Alta, y Terraza.

ART. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con los reglamentos interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones, ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido los departamentos, las especificaciones que integran los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento por lo que 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. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un local de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye ventanas, vidrios, marcos y puertas. Las puertas de entrada al edificio, el portal, las escaleras, el patio 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 les correspondan.

ART. 7.- 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 copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

ART. 8.- DERECHO DEL USUARIO. - El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en su derecho 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. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACION. - Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios 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.

ART. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS. - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- 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 y éste 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 impuesta por la Ley y éste Reglamento;
- 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 éste reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norma el régimen de Propiedad Horizontal y las de éste 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 locales en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y en fin cuando éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, la dirección y el teléfono de la persona que, en la ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de



- 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 adquiriente o el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios. El administrador no otorgará la certificación a que se refiere el artículo 9 del reglamento de Propiedad Horizontal sin la previa verificación de que en el contrato que vaya a celebrarse conste la cláusula en referencia;
- 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 del edificio con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente;
- i) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamentos y Ordenanzas.

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES.

ART. 11.- TABLA DE ALICUOTAS. - La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada local y departamento, 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 cuyos reajustes se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomará como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el caso de aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

PLANTAS	% DE GASTOS	ALICUOTA
PLANTA BAJA		
DEPARTAMENTO 101	28,74	0,2874
PATIO COSTADO DERECHO	2,69	0,0269
PATIO POSTERIOR	2,86	0,0286
AREA DE ACCESO DEPART. 201	1,97	0,0197
1era PLANTA ALTA		
DEPARTAMENTO 201	35,09	0,3509
TERRAZA		
TERRAZA 301	28,64	0,2864
TOTALES	100,000	1,0000

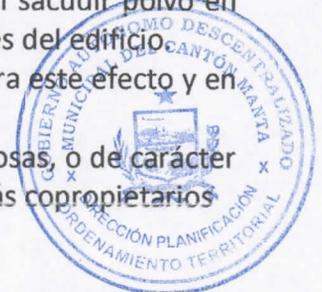


CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES.

ART. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejoras, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo de su local o departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.
- e) Establecer en los locales y departamentos: depósitos, pensiones, talleres, fábricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- h) Mantener abierta las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como sala de espera.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea ocasionen cualquier tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes de los edificios.
- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) Realizar actos contrarios a las leyes reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido el edificio.
- o) Colgar ropa alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terraza y en general colocar cosas algunas en las ventanas, balcones o bienes comunes ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas, o de carácter psicopático que implique peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.



- r) El propietario o arrendatario o cualquier persona que use o goce por otro título legal será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los departamentos, en caso de que infrinjan la ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno
- s) 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 cumple con las obligaciones determinadas en el literal g) de este reglamento.
- t) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.

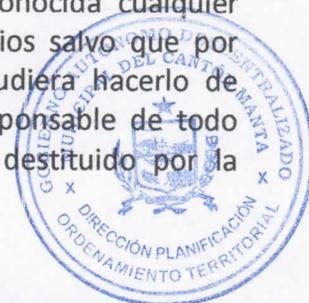
CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES:

ART. 13.- 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 a segunda instancia, por parte del administrador
- b) Imposición de multas de hasta un S.M.V.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante el juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere el 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) 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 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.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentre en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietario morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

ART. 14.- 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 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 o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.



ART. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante, lo cual el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACION

ART. 16.- Son órganos de la administración del edificio; La asamblea de copropietarios, El directorio y El administrador.

ART. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. -La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se componen 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

ART. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de este por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y secretario.

ART. 19.- SESIONES. - La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director o lo solicite el administrador.

La asamblea en cualquier caso será convocada por el director y cuando este no lo hiciere por petición del administrador dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla. 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.

ART. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL. -La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

ART. 21.- QUOROM. - El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de todos los copropietarios. 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, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.



ART. 22.- REPRESENTACION. - 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 adjuntaran al acta de la respectiva sesión.

ART. 23.- 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.

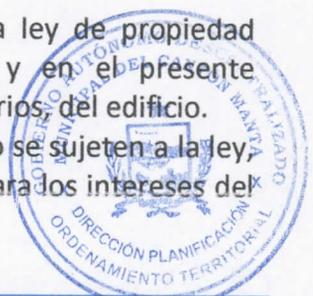
ART. 24.- DERECHO DE VOTO. - Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a sus porcentajes (alícuotas) sobre los bienes comunes del edificio.

ART. 25.- VOTACIONES. - Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su alícuota.

ART. 26.- Se requerirá el 51% 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 y rever decisiones de la asamblea

ART. 27.- 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 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 artículo 26. 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 las obras de modificación y aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- h) Aprobar 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 copropietarios que infringieren La Ley de Propiedad Horizontal, sus reglamentos, 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 estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.



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

ART. 30.-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. 31.-Son atribuciones del director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

ART. 32.-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. 33.- DEL ADMINISTRADOR. - El administrador del edificio 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 edificio.

ART. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON. -

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio **MARIA GAMBOA DE LOPEZ**, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, interés, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos entendiéndose que tendrá las facultades, para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimientos civil.



- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que esta 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 8 primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios y en caso de mora cobrarlas conjuntamente con los intereses de 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 30 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 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 mejoras 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 copias certificadas de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio **MARIA GAMBOA DE LOPEZ**, 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 la sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registro de copropietarios, 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) Súper vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y súper vigilar las instalaciones comunales en forma periódicas, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las 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) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

ART. 35.- 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 de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador. Sus funciones son honoríficas.

ART. 36.- 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.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 37.- 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 50 % de los asistentes.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 017 - RES. Adm. No. 029-ALC -
17-JDZC-2018

APROBACIÓN DE: _____

Fecha: 07/08/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
OPENDAMIENTO TERRITORIAL

Carlos Fernando Delgado Anchundia.

Reg. SENESEY: 1016-02-297572

C.c.: 130768913-1

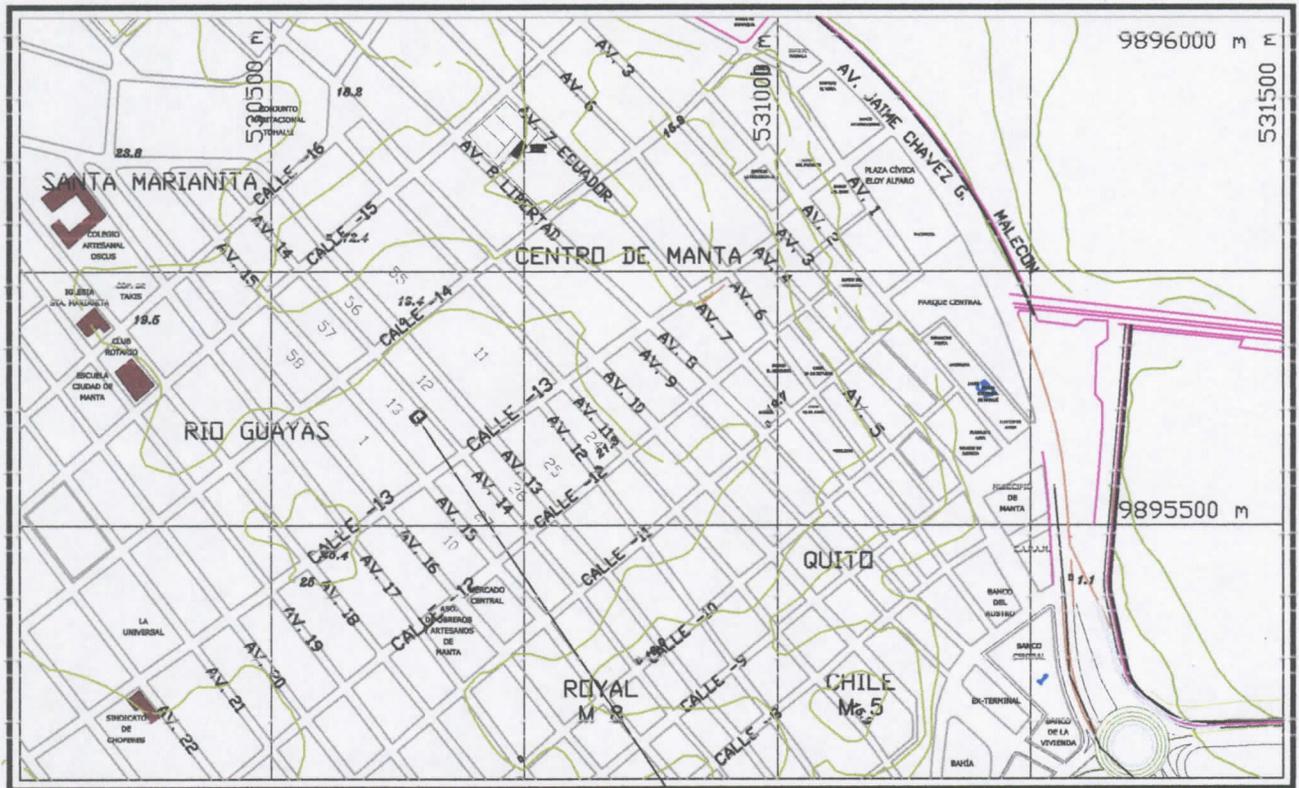


REVISADO

Fecha: 07/08/2018

UBICACIÓN





CENTRO DE MANTA

PROPIEDAD: SRA MARIA GAMBOA DE LOPEZ

PROPIETARIA : SRA MARIA GAMBOA DE LOPEZ			
UBICACION : CENTRO DE MANTA MANTA		CONTIENE: UBICACION	
RESPONSABILIDAD TECNICA :	DUENO:	FECHA:	LAMINA:
Arg Carlos Delgado A. R.S. 1016 02 297572	LOPEZ MARIA GAMBOA DE C.C: 1300152004	JULIO - 2018	PH/1
		ESCALA:	FORMATO:
		1: 7500	A-4



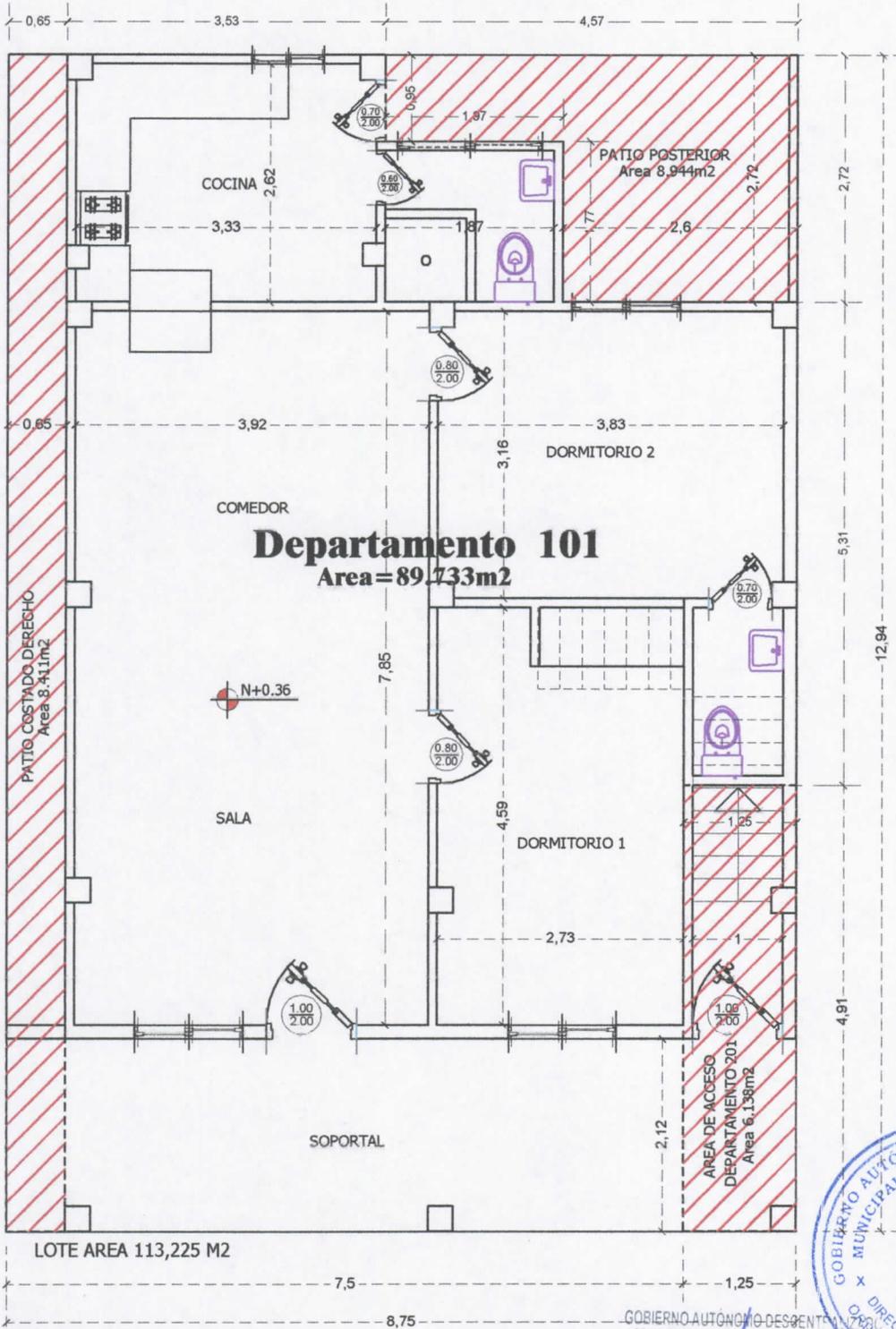
PLANOS ARQUITECTONICOS



PROPIEDAD DEL SR. EMIGDIO OSWALDO LÓPEZ LUCAS

PROPIEDAD DEL SR. JORGE ANCHUNDIA

PROPIEDAD DEL SR. JOSE TERCENCIO REYES



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 P.H. # 017- RES ADM. No 029-ALC- M-JDZC-2018

AVENIDA # 14

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

APROBACIÓN DE:

PLANTA BAJA

REVISADO

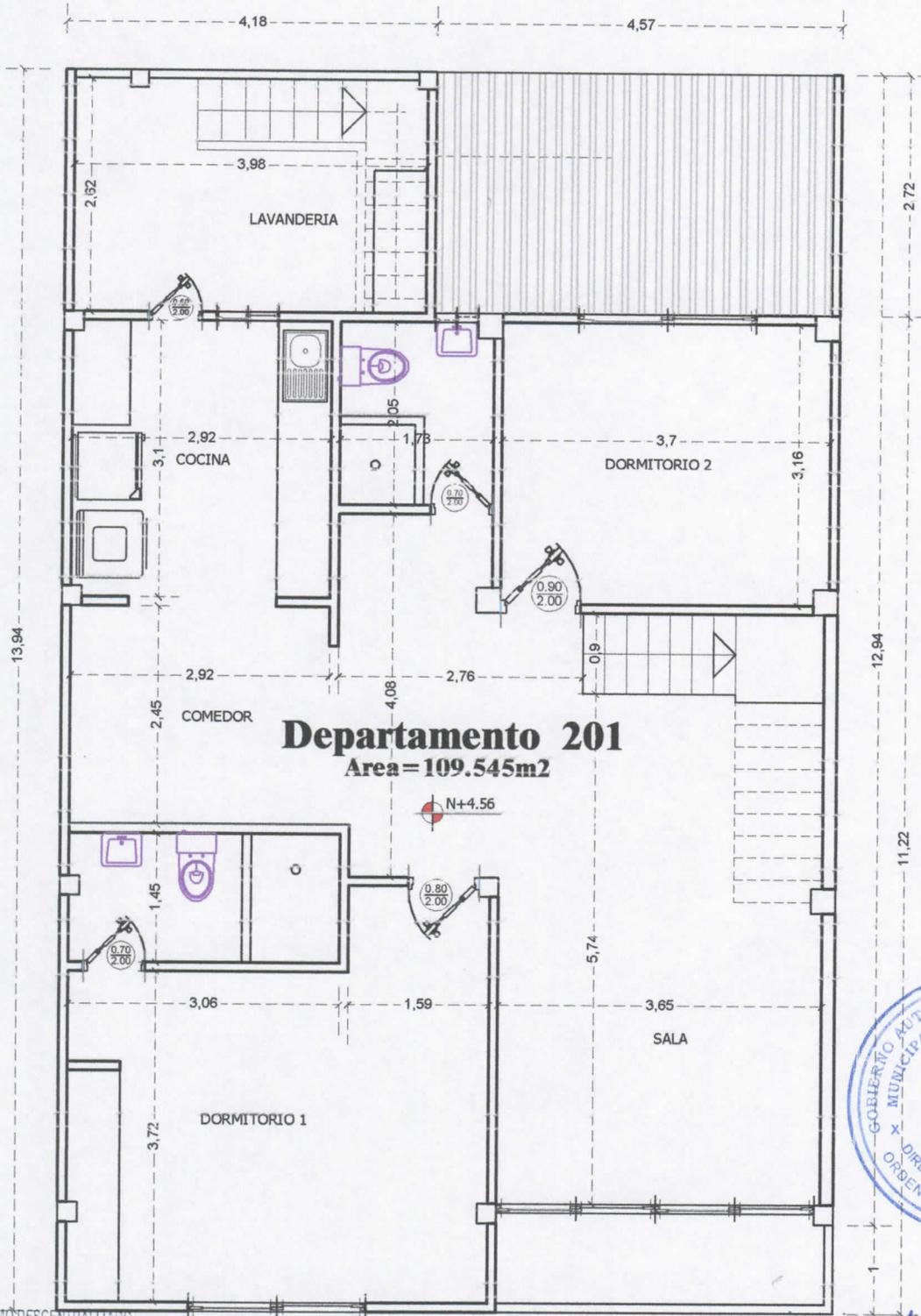
Fecha: 07/08/2018

ESCALA 1:75

Fecha: 07/08/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
 ÁREA DE CONTROL URBANO

PROPIETARIA: SRA MARIA GAMBOA DE LOPEZ			
UBICACION: CENTRO DE MANTA MANTA		CONTIENE: PLANTA BAJA	
RESPONSABILIDAD TECNICA: Arq Carlos Delgado A. R.S. 1016-02-297572	DUENO: LOPEZ MARIA GAMBOA DE C.C. 1300152004	FECHA: JULIO - 2018	LAMINA: PH/2
		ESCALA: 1: 75	FORMATO: A-4



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH# 017- RES. ADT. No. 029-ALC-
17-JOZC-2018

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

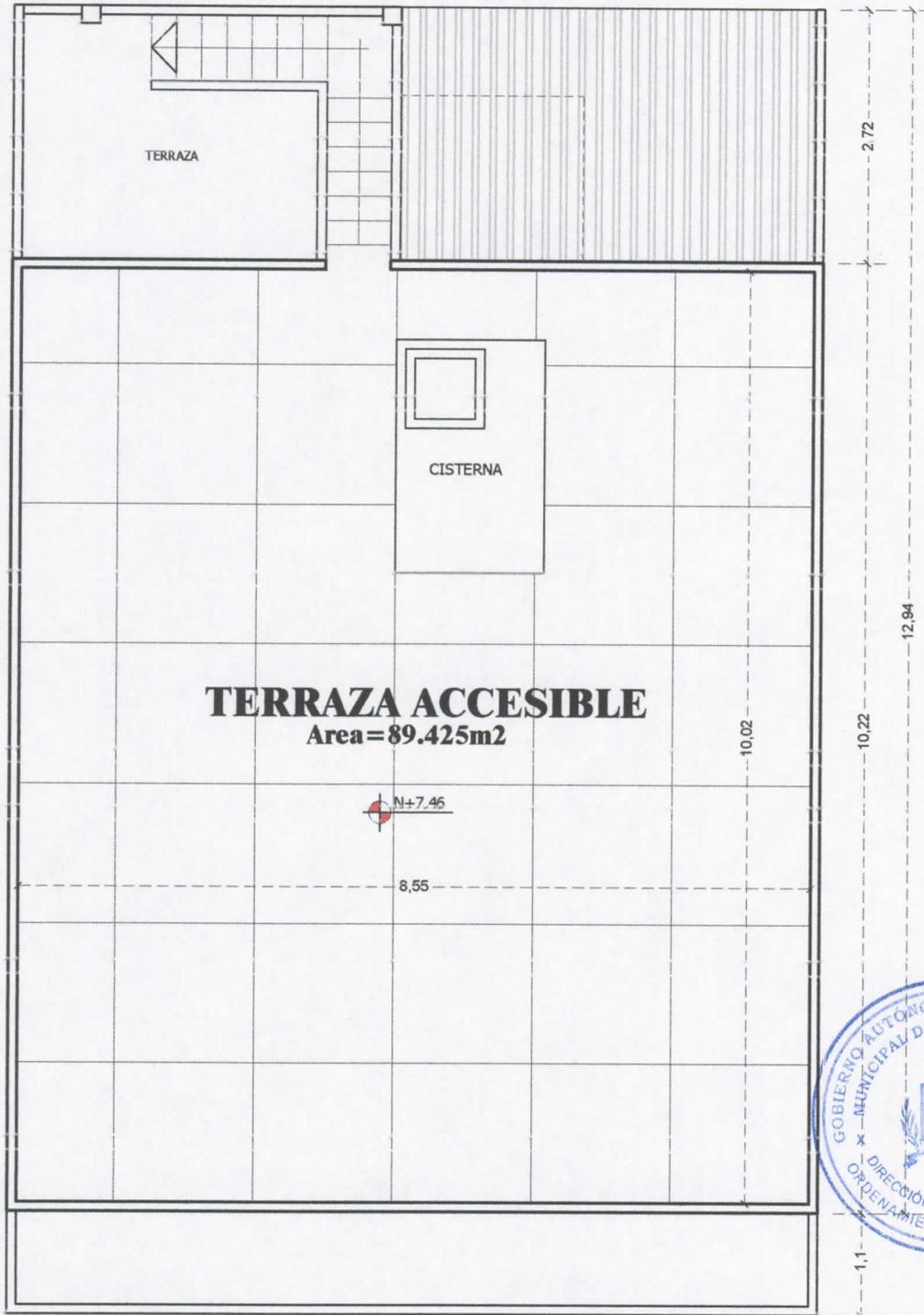
APROBACIÓN DE: _____
Fecha: 07/08/2018

PLANTA ALTA
ESCALA 1 : 75

[Signature]
REVISADO
Fecha: 07/08/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

PROPIETARIA: SRA MARIA GAMBOA DE LOPEZ			
UBICACION: CENTRO DE MANTA MANTA		CONTIENE: PLANTA ALTA	
RESPONSABILIDAD TECNICA: <i>[Signature]</i> Arq Carlos Delgado A. R.S. 1016 02 297572	DUENO: LOPEZ MARIA GAMBOA DE C.C: 1300152004	FECHA: JULIO - 2018	LAMINA: PH/3
		ESCALA: 1: 75	FORMATO: A-4



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH# 017.- RES. ADJ. No. 029.-ALC-
17-JOZO-2018

APROBACIÓN DE:

Fecha: 07/08/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

PLANTA TERRAZA

ESCALA 1 : 75

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

REVISADO

Fecha: 07/08/2018

PROPIETARIA: SRA MARIA GAMBOA DE LOPEZ			
UBICACION: CENTRO DE MANTA MANTA		CONTIENE: PLANTA TERRAZA	
RESPONSABILIDAD TECNICA: Arq Carlos Delgado A. R.S. 1016-02-297572	DUENO: LOPEZ MARIA GAMBOA DE C.C. 1300152004	FECHA: JULIO - 2018	LAMINA: PH/4
		ESCALA: 1: 75	FORMATO: A-4