

**ESTUDIO
DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL**

**EDIFICIO
“LOOR OSTAIZA”**

2019



CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

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

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS. ALÍCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO



1.0.- DEFINICION DE TERMINOS.

1.1.- AREA DE TERRENO: Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION: Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo los pasillos, las escaleras y las terrazas.

1.3.- AREA COMUN: Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como portales, pasillos, escaleras, terrazas, etc.

1.4.- AREA NETA VENDIBLE: Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles para cada uno de 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 hasta la mitad de las paredes que dividen una propiedad de otra; y bienes de propiedad común, las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua potable y sus cisternas correspondientes, tuberías de desagüe o alcantarillado, redes eléctricas, telefónicas, televisión por cable, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente, le pertenece a los copropietarios la mitad de las losas de los pisos que colinden con el otro.

1.5.- ALICUOTA: Es el número de cuatro decimales que representa una parte del todo de la construcción, correspondiente a cada uno de los departamentos. La sumatoria de todas estas partes debe ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN: Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada uno de los departamentos, para efectos de tributación y copropiedad.

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

- a) El terreno en que se encuentra implantado el edificio.
- b) El ingreso principal y las escaleras
- c) La estructura o elementos resistentes del edificio
- d) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior en la planta baja y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones
- f) Las fachadas y sus caras exteriores



- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- h) Las cisternas, los tanques de presión 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 DEL DEPARTAMENTO: Representa el costo total de cada departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del mismo, las cuotas de área común y de terreno que le correspondan.

2.0.- DATOS GENERALES.

2.1.- UBICACIÓN: El terreno en el que se encuentra implantado el edificio "**LOOR OSTAIZA**" se encuentra ubicado en el Sitio Abdón Calderón-24 de Mayo de esta Ciudad de Manta conforme lo describe la escritura de Compraventa inscrita el 08 de diciembre de 2009 y autorizada por la Notaría Tercera del cantón Manta el 22 de septiembre de 2009, posee la Clave Catastral No. 1-11-71-26-000 y presenta de acuerdo con las escrituras, las siguientes medidas y linderos:

Frente (Oeste): 10,00m – Vía Circunvalación

Atrás (Este): 20,00m – Propiedad particular

Costado derecho (Norte): 34,00m – Propiedad particular

Costado izquierdo (Sur): 34,00m – Propiedad particular

Área total: 503,31m²

2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

La presente Declaratoria al **EDIFICIO "LOOR OSTAIZA"** incorpora un bloque central conformado por Planta Baja, 1er. Piso Alto, 2do. Piso Alto y 3er. Piso Alto, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:



PLANTA BAJA: Comprende un solo ambiente:

Departamento 101; más el área común de patio, espacios exteriores y escaleras de acceso hacia los niveles superiores del Edificio.

PRIMER PISO ALTO: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 201; Departamento 202; Departamento 203; Departamento 204; Departamento 205; Departamento 206; más el área común de circulación peatonal y escaleras de acceso del Edificio destinadas para este nivel.

SEGUNDO PISO ALTO: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 301; Departamento 302; Departamento 303; Departamento 304; Departamento 305; Departamento 306; más el área común de circulación peatonal, ductos, área de lavandería y escaleras de acceso del Edificio destinadas para este nivel.

TERCER PISO ALTO: Comprende un sólo ambiente:

Terraza 401; más el área común de escaleras de acceso del Edificio destinadas para este nivel.

El edificio tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura: Hormigón armado

Entrepisos: Losa de hormigón armado – Nova losa

Escaleras: Hormigón armado - Metálica

Paredes: Mamposterías de bloque y de ladrillo, enlucidas y pintadas

Pisos: Cerámica

Inst. Eléctricas: Empotradas en las paredes y losas

Inst. Sanitarias: Empotradas en la paredes y losas

Inst. Agua potable: Tuberías empotradas en las paredes y losas

Cubierta: Losa de hormigón armado - Metálica

Ventanas: Aluminio y vidrio

Puertas: Madera – Cerrajería

Revestimiento: Cerámica en paredes de cocinas y baños



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

3.1.- DEPARTAMENTO 101 (190,55m2).

Conformado por los ambientes de porche, sala, bar, comedor, baño social, cocina, alacena, dormitorio principal con vestidor y baño particular, estar familiar, bodega-closet, dormitorios 1, 2 y 3 cada uno de ellos poseyendo closet y baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él principalmente desde el área común de patio frontal del Edificio, poseyendo salida a través de la cocina hacia el patio posterior y espacios exteriores de uso común del Edificio; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los Departamentos 201, 202, 203, 204, 205 y con el área común de circulación peatonal destinada para el primer piso alto.

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 10,69m

Por el Sur: Lindera con el área común de patio lateral y escaleras de acceso hacia los niveles superiores del Edificio en 12,79m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 10,87m; desde este punto gira hacia el Este en 1,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,75m y lindera en sus tres extensiones con el área común de patio posterior que delimita al Edificio.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,97m; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,60m; desde este punto gira en línea curva hacia el Sur en 4,57m; desde este punto gira hacia el Este en 4,09m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,97m; desde este punto gira hacia el Este en 0,76m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,15m y lindera en sus siete extensiones con el área común de patio frontal que delimita al Edificio.

Área total: 190,55m2

3.2.- DEPARTAMENTO 201 (79,45m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor con salida a un balcón, cocina, baño general, dormitorio 1 con baño particular y dormitorio 2; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el primer piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los Departamentos 302, 303 y con el área común de circulación peatonal destinada para el segundo piso alto.

Por abajo: Lindera con el Departamento 101

Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 7,26m



Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 8,56m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,62m y lindera en sus dos extensiones con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,35m; desde este punto gira hacia el Este en 1,15m y lindera en sus dos extensiones con el Departamento 203; desde este punto gira hacia el Sur en 4,17m y lindera con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,71m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,33m; desde este punto gira en línea curva hacia el Sur en 4,57m; desde este punto gira hacia el Este en 1,50m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m; desde este punto gira hacia el Este en 2,64m y lindera en sus seis extensiones con vacío hacia el área común de patio frontal que delimita al Edificio en planta baja.

Área total: 79,45m²

3.3.- DEPARTAMENTO 202 (46,60m²).

Conformado por los ambientes de sala-comedor, cocina, baño general, dormitorios 1 y 2; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el primer piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los Departamentos 301 y 306

Por abajo: Lindera con el Departamento 101

Por el Norte: Lindera con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel en 8,61m.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el área común de patio lateral que delimita al Edificio en planta baja y con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel en 7,85m.

Por el Este: Lindera con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel en 5,76m.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 1,83m; desde este punto gira hacia el Este en 0,76m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,93m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el área común de patio frontal que delimita al Edificio en planta baja.

Área total: 46,60m²



3.4.- DEPARTAMENTO 203 (28,29m²).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, baño general y dormitorio 1; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el primer piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los Departamentos 303, 304 y con el área común de ducto destinada para el segundo piso alto.

Por abajo: Lindera con el Departamento 101

Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 6,25m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 3,88m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,56m y lindera en sus dos extensiones con el Departamento 204; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25m y lindera con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel y con el Departamento 201.

Por el Este: Lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja en 5,03m.

Por el Oeste: Lindera con el Departamento 201 en 4,35m

Área total: 28,29m²

3.5.- DEPARTAMENTO 204 (20,95m²).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el primer piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los Departamentos 304 y 305

Por abajo: Lindera con el Departamento 101

Por el Norte: Lindera con el Departamento 203 en 3,88m

Por el Sur: Lindera con el Departamento 205 en 3,88m

Por el Este: Lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja en 5,40m.

Por el Oeste: Lindera con el Departamento 203 y con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel en 5,40m.

Área total: 20,95m²



3.6.- DEPARTAMENTO 205 (20,91m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el primer piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el Departamento 305

Por abajo: Lindera con el Departamento 101

Por el Norte: Lindera con el Departamento 204 en 3,88m

Por el Sur: Lindera con el área común de circulación peatonal y escalera del Edificio destinada para este nivel en 3,83m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 1,55m y lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,05m y lindera con el Departamento 206; desde este punto gira hacia el Sur en 3,89m y lindera con el Departamento 206 y con el área común de escalera del Edificio destinada para este nivel.

Por el Oeste: Lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel en 5,44m.

Área total: 20,91m2 ✓

3.7.- DEPARTAMENTO 206 (20,91m2).

Conformado por un espacio general habitable, corresponde a un ambiente ubicado en el primer piso alto; se accede a él a través del área común de escalera del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el área común de lavandería destinada para el segundo piso alto

Por abajo: Lindera con el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja y espacio exterior de bodega.

Por el Norte: Lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja en 4,05m.

Por el Sur: Lindera con propiedad particular en 3,16m

Por el Este: Lindera con propiedad particular en 7,25m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,29m y lindera con el Departamento 205; desde este punto gira hacia el Este en 1,01m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,66m y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera del Edificio destinada para este nivel.

Área total: 20,91m2 ✓



3.8.- DEPARTAMENTO 301 (44,62m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño particular y salida a un balcón; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con cubierta metálica sobre el mismo Departamento 301 y con la Terraza 401.

Por abajo: Lindera con el Departamento 202 y con el área común de circulación peatonal destinada para el primer piso alto.

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 1,10m y lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,77m y lindera en sus dos extensiones con el Departamento 302.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el área común de patio lateral que delimita al Edificio en planta baja en 6,57m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,97m y lindera con el Departamento 306; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,75m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,20m; desde este punto gira hacia el Este en 1,10m y lindera en sus tres extensiones con ducto de uso común existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 2,69m y lindera con el Departamento 306.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,93m; desde este punto gira hacia el Este en 0,70m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,26m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el área común de patio frontal que delimita al Edificio en planta baja.

Área total: 44,62m²

3.9.- DEPARTAMENTO 302 (31,09m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño particular y salida a un balcón; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con cubierta metálica sobre el mismo Departamento 302

Por abajo: Lindera con el Departamento 201

Por el Norte: Lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel en 9,30m.



Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 5,77m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,57m y lindera en sus dos extensiones con el Departamento 301; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,18m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,45m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,15m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el área común de patio frontal que delimita al Edificio en planta baja.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 0,24m y lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 2,83m y lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel y con el Departamento 301.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste en línea curva con dirección Sur-Oeste en una longitud de 3,20m y lindera con vacío hacia el área común de patio frontal que delimita al Edificio en planta baja.

Área total: 31,09m²

3.10.- DEPARTAMENTO 303 (34,73m²).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con cubierta metálica sobre el mismo Departamento 303 y con la Terraza 401.

Por abajo: Lindera con los Departamentos 201 y 203

Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 9,56m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 1,30m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,20m y lindera en sus dos extensiones con ducto de uso común existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Oeste en 8,07m y lindera con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel.

Por el Este: Lindera con el Departamento 304 en 3,61m

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el área común de patio frontal que delimita al Edificio en planta baja en 2,94m.

Área total: 34,73m²



3.11.- DEPARTAMENTO 304 (35,80m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, baño general y dormitorio 1; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la Terraza 401.

Por abajo: Lindera con los Departamentos 203, 204 y 205

Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 3,96m

Por el Sur: Lindera con el Departamento 305 en 3,88m

Por el Este: Lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja en 9,62m.

Por el Oeste: Lindera con el Departamento 303 y con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel en 8,84m.

Área total: 35,80m²

3.12.- DEPARTAMENTO 305 (24,25m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la Terraza 401

Por abajo: Lindera con los Departamentos 204 y 205

Por el Norte: Lindera con el Departamento 304 en 3,88m

Por el Sur: Lindera con el área común de circulación peatonal y escalera del Edificio destinada para este nivel en 3,88m.

Por el Este: Lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja y con el área común de lavandería destinada para este nivel en 6,25m.

Por el Oeste: Lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel en 6,25m.

Área total: 24,25m²



3.13.- DEPARTAMENTO 306 (19,11m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con closet y baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la Terraza 401

Por abajo: Lindera con los Departamentos 201 y 202 y con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para el primer piso alto.

Por el Norte: Lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel en 1,91m.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el área común de patio lateral que delimita al Edificio en planta baja en 1,75m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 0,27m; desde este punto gira hacia el Sur en 9,57m y lindera en sus dos extensiones con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 5,87m y lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel y con el Departamento 301; desde este punto gira hacia el Este en 0,35m y lindera con ducto de uso común existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 3,89m y lindera con ducto de uso común existente para este nivel y con el Departamento 301.

Área total: 19,11m²

3.14.- TERRAZA 401 (126,75m2).

Conformado por el espacio propiamente mencionado de Terraza; corresponde a un ambiente ubicado en el tercer piso alto; se accede a ella a través del área común de circulación peatonal y escaleras del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con los Departamentos 301, 303, 304, 305 y con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para el segundo piso alto.

Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 8,45m



Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 5,04m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,70m y lindera en sus dos extensiones con el área común de circulación peatonal y escaleras del Edificio destinada para este nivel; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,24m y lindera con vacío hacia el área común de patio lateral que delimita al Edificio en planta baja.

Por el Este: Lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja y con vacío hacia la cubierta sobre el área común de lavandería destinada para el segundo piso alto en 15,87m.

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia la cubierta sobre los Departamentos 301, 302, 303 y sobre el área común de circulación peatonal y ductos destinada para el segundo piso alto en 14,90m.

Área total: 126,75m²



4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

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

EDIFICIO "LOOR OSTAIZA"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA: DEPARTAMENTO 101	190,55	312,76	503,31
1er. PISO ALTO: DEPARTAMENTOS 201-202-203-204-205-206	217,11	37,89	255,00
2do. PISO ALTO: DEPARTAMENTOS 301-302-303-304-305-306	189,60	76,00	265,60
3er. PISO ALTO: TERRAZA 401	126,75	16,87	143,62
TOTALES	724,01	443,52	1167,53

4.2.- AREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO:	503,31m ²
4.4.- TOTAL DE AREA NETA:	724,01m ²
4.5.- AREA COMÚN TOTAL:	443,52m ²
4.6.- AREA TOTAL:	1167,53m ²

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALÍCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.

EDIFICIO "LOOR OSTAIZA"					
DEPARTAMENTO	AREA NETA M ²	ALÍCUOTA %	AREA DE TERRENO M ²	AREA COMÚN M ²	AREA TOTAL M ²
DEPARTAMENTO 101	✓ 190,55	0,2632	132,46	116,73	307,28
DEPARTAMENTO 201	✓ 79,45	0,1097	55,23	48,67	128,12
DEPARTAMENTO 202	✓ 46,60	0,0644	32,39	28,55	75,15
DEPARTAMENTO 203	✓ 28,29	0,0391	19,67	17,33	45,62
DEPARTAMENTO 204	✓ 20,95	0,0289	14,56	12,83	33,78
DEPARTAMENTO 205	✓ 20,91	0,0289	14,54	12,81	33,72
DEPARTAMENTO 206	20,91	0,0289	14,54	12,81	33,72
DEPARTAMENTO 301	✓ 44,62	0,0616	31,02	27,33	71,95
DEPARTAMENTO 302	✓ 31,09	0,0429	21,61	19,05	50,14
DEPARTAMENTO 303	✓ 34,73	0,0480	24,14	21,28	56,01
DEPARTAMENTO 304	✓ 35,80	0,0494	24,89	21,93	57,73
DEPARTAMENTO 305	✓ 24,25	0,0335	16,86	14,86	39,11
DEPARTAMENTO 306	✓ 19,11	0,0264	13,28	11,71	30,82
TERRAZA 401	✓ 126,75	0,1751	88,11	77,65	204,40

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH# 011 - RES. ADN. No. 048-
ALC- 17-JDZC-2019
APROBACIÓN DE: _____

Fecha: 04/04/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 04/04/2019



TOTAL GENERAL	724,01	1,0000	503,31	443,52	1167,53
---------------	--------	--------	--------	--------	---------

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "LOOR OSTAIZA" 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, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Edificio "LOOR OSTAIZA" 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 "LOOR OSTAIZA" se encuentra ubicado en el Sitio Abdón Calderón-24 de Mayo de esta Ciudad de Manta, posee la Clave Catastral No. 1-11-71-26-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque central conformado por Planta Baja, 1er. Piso Alto, 2do. Piso Alto y 3er. Piso Alto, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

PLANTA BAJA: Comprende un solo ambiente:

Departamento 101; más el área común de patio, espacios exteriores y escaleras de acceso hacia los niveles superiores del Edificio.

PRIMER PISO ALTO: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 201; Departamento 202; Departamento 203; Departamento 204; Departamento 205; Departamento 206; más el área común de circulación peatonal y escaleras de acceso del Edificio destinadas para este nivel.



SEGUNDO PISO ALTO: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 301; Departamento 302; Departamento 303; Departamento 304; Departamento 305; Departamento 306; más el área común de circulación peatonal, ductos, área de lavandería y escaleras de acceso del Edificio destinadas para este nivel.

TERCER PISO ALTO: Comprende un sólo ambiente:

Terraza 401; más el área común de escaleras de acceso del Edificio destinadas para este nivel.

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 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 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.

La terraza se convierte también de bien exclusivo toda vez que será permitido el acceso únicamente para el departamento 101 de planta baja, a través de una escalera que será de uso particular.



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 copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios 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 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. 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 copropietarios 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 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.

CAPITULO 4.

Art. 11.- DERECHOS y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- 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.



- 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.
- Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios 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.
- 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.
- Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
- 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 ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- 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.
- 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 alcúotas. 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.
- 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.
- El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
- 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 ALÍCOTAS.- La alcúota 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, 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 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 "LOOR OSTAIZA"

AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO 101	190,55	26,32
DEPARTAMENTO 201	79,45	10,97
DEPARTAMENTO 202	46,60	6,44
DEPARTAMENTO 203	28,29	3,91
DEPARTAMENTO 204	20,95	2,89
DEPARTAMENTO 205	20,91	2,89
DEPARTAMENTO 206	20,91	2,89
DEPARTAMENTO 301	44,62	6,16
DEPARTAMENTO 302	31,09	4,29
DEPARTAMENTO 303	34,73	4,80
DEPARTAMENTO 304	35,80	4,94
DEPARTAMENTO 305	24,25	3,35
DEPARTAMENTO 306	19,11	2,64
TERRAZA 401	126,75	17,51
TOTAL GENERAL	724,01	100,00

CAPÍTULO 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 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 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 ambiente 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.



que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, 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 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 copropietarios 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 identificador 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 copropietarios.
- 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.
- 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 copropietarios.
- 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 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.

- 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.
- 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 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.
- 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 Co-propietarios, 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 concurren 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.

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 los copropietarios, 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 alícuotas 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 alícuotas 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.

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 copropietario 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 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 llevaran 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 copropietarios 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 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 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.
- 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.

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 **"LOOR OSTAIZA"**.
- 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 períodos 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 **"LOOR OSTAIZA"**, 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 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 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 **"LOOR OSTAIZA"**, 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 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) 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 ejecuten el 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 copropietarios 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 incrementará 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 copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.


Arq. Javier Rivas Franco
Reg. Prof. C. A. E. M - 214

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
PH # 011-DES. Adm. No 048-
AIC-17-JOZC-2019
APROBACIÓN DE: _____

Fecha: 04/04/2019

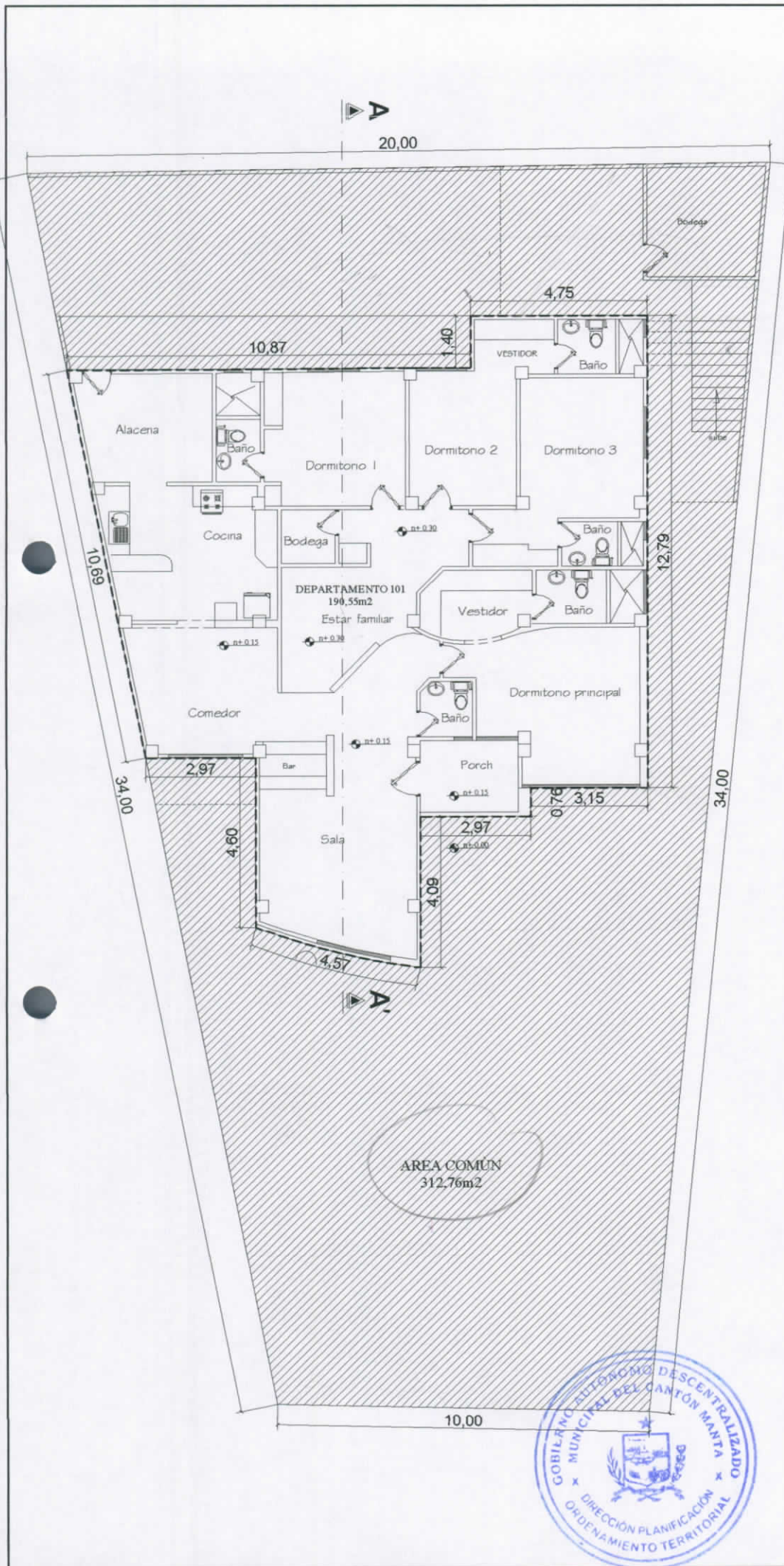
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL


REVISADO

Fecha: 04/04/2019





PROPIETARIOS

GABRIEL LOOR LASCANO
VIVIANA OSTAIZA MACIAS

RESPONSABLE TÉCNICO

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

OSRA

ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"LOOR OSTAIZA"

CONTIENE

PLANTA BAJA GENERAL
DEPARTAMENTO 101
AREA COMUN

CLAVE CATASTRAL

FECHA

1-11-71-26-000

MARZO 2019

UBICACION

SITIO
ABDÓN CALDERÓN
24 DE MAYO
CANTÓN MANTA
PARROQUIA MANTA

ESCALA

LÁMINA

1:150

1

ORIENTACION



SELLOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
RH # 011-PES. ADP. N° 048
SLC-07-102C-2019

APROBACIÓN DE: _____

Fecha: 04/04/2019

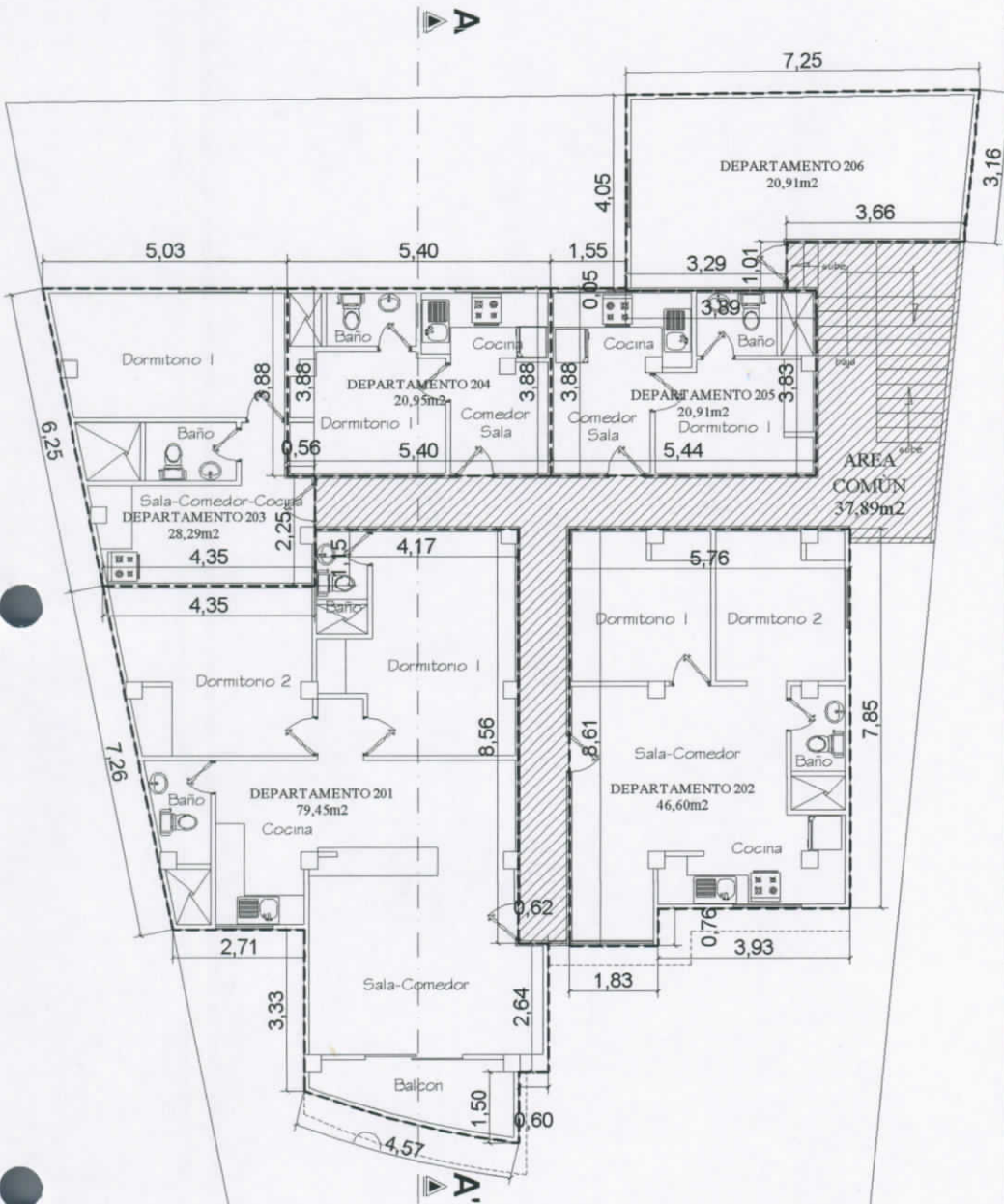
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 04/04/2019





PROYECTANTES



GABRIEL LOOR LASCANO
VIVIANA OSTAIZA MACIAS

RESPONSABLE TÉCNICO

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

OBRA

ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"LOOR OSTAIZA"

CONTIENE

PRIMER PISO ALTO
DEPARTAMENTOS
201-202-203-204-205-206
AREA COMUN

CLAVE CATASTRAL

1-11-71-26-000

FECHA

MARZO 2019

UBICACION

SITIO
ABDÓN CALDERÓN
24 DE MAYO
CANTÓN MANTA
PARROQUIA MANTA

ESCALA

1:150

LAMINA

2

ORIENTACION



SELLOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH. # 011-RES. ADP. N. 048-
ALC-11-JDC-2019
APROBACIÓN DE:

Fecha:

04/04/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

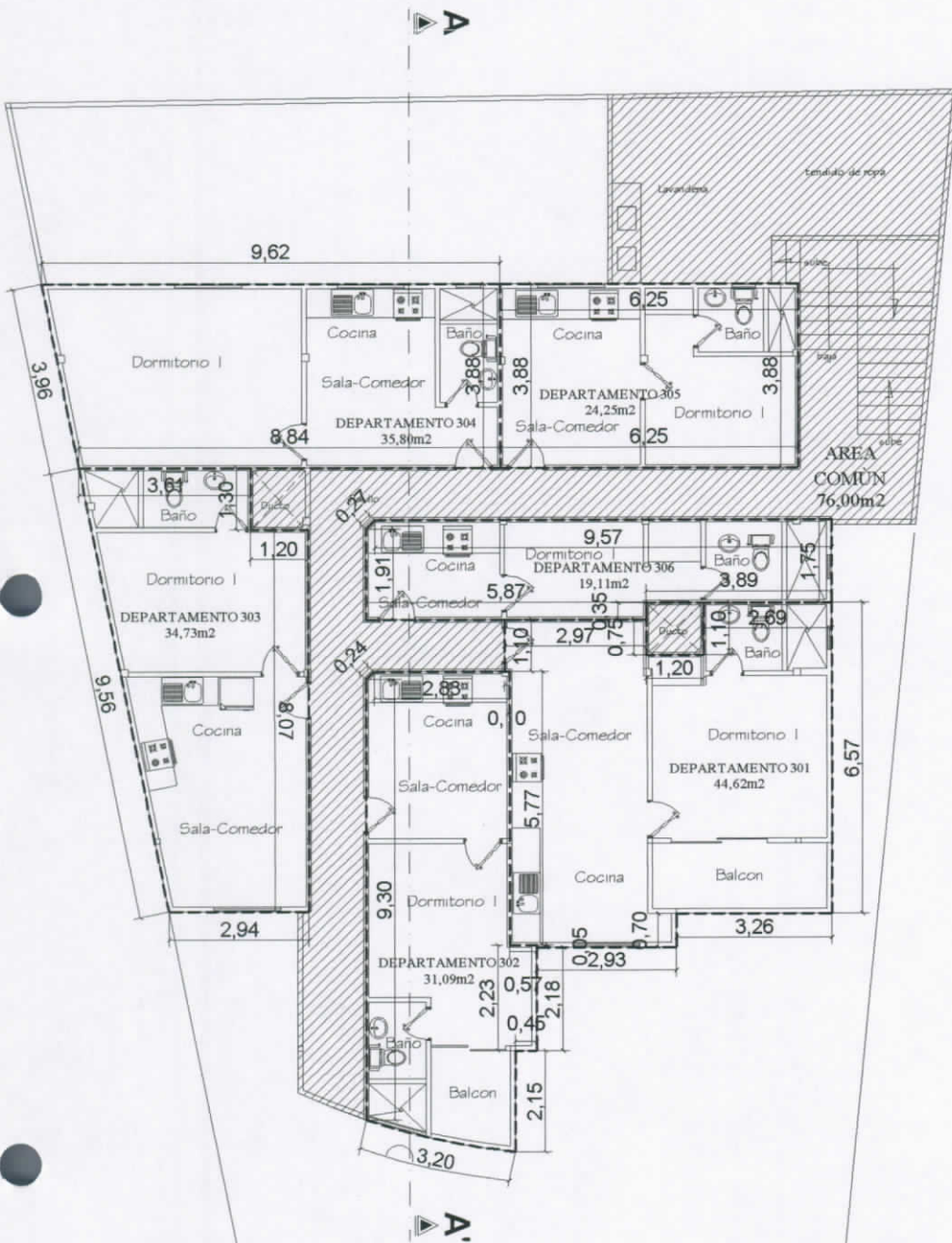
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha:

04/04/2019





PROYECTARLOS

GABRIEL LOOR LASCANO
VIVIANA OSTAIZA MACIAS

RESPONSABLE TÉCNICO

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

OBRA

ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"LOOR OSTAIZA"

CONTIENE:

SEGUNDO PISO ALTO
DEPARTAMENTOS
301-302-303-304-305-306
AREA COMUN

CLAVE CATASTRAL

FECHA

1-11-71-26-000

MARZO 2019

UBICACION

SITIO
ABDÓN CALDERÓN
24 DE MAYO
CANTÓN MANTA
PARROQUIA MANTA

ESCALA

LAMINAS

1:150

3

ORIENTACION



SELLOS MUNICIPALES

BIENIO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
A.H.# 011-DES. Adm. No. 048-
ALC-17-JO2019-2019
PROBACION DE:

Fecha: 04/04/2019

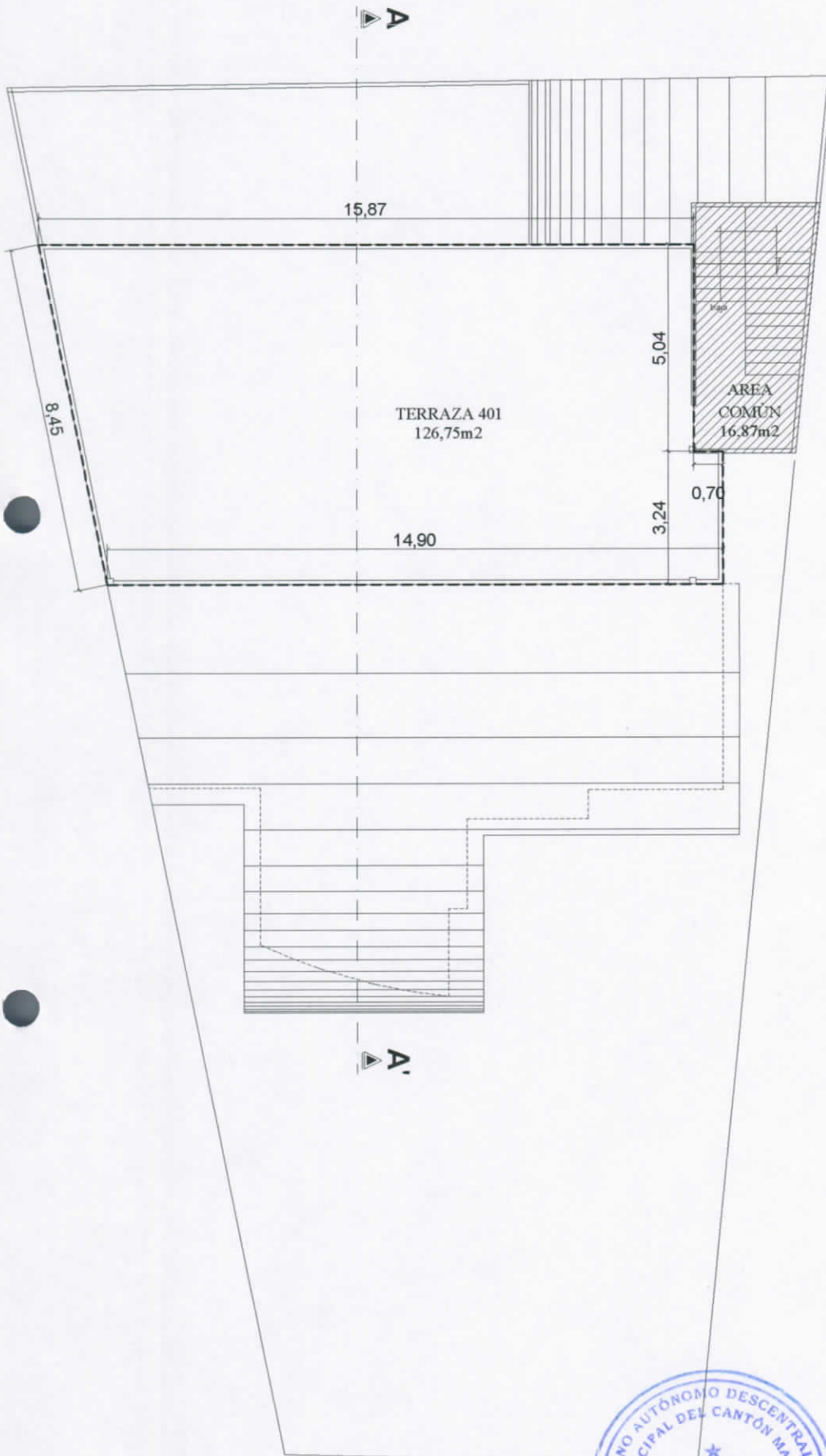
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 04/04/2019





PROPIETARIOS

[Empty box for owner names]

GABRIEL LOOR LASCANO
VIVIANA OSTAIZA MACIAS

RESPONSABLE TÉCNICO

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

OBRA

ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"LOOR OSTAIZA"

CONTIENE

TERCER PISO ALTO
TERRAZA 401
AREA COMUN

CLAVE CATASTRAL

1-11-71-26-000

FECHA

MARZO 2019

UBICACIÓN

SITIO
ABDÓN CALDERÓN
24 DE MAYO
CANTÓN MANTA
PARROQUIA MANTA

ESCALA

1:150

LÁMINA

4

ORIENTACIÓN



SELLOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

PH # 011-DES-ADP N.º 048-
SLC-17-2021-2019

APROBACIÓN DE:

Fecha: 04/04/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 04/04/2019

