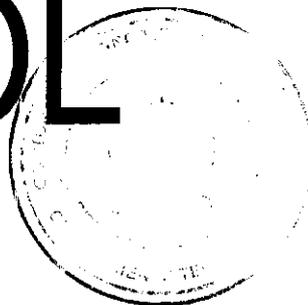


CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

1120604

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL



[Handwritten signature]

Fecha: julio 10/2017

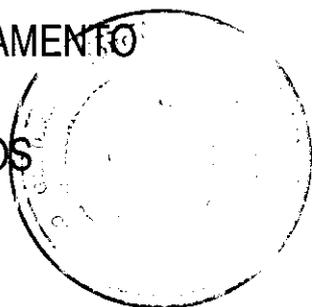
P. Horizontal
023-17626

julio 26 17

JUNIO 2017

CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

1. DEFINICION DE TERMINOS
2. DATOS GENERALES
3. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA Y PATIO
4. INFORMACION PARA EL PROCESO
5. CUADRO DE ALICUOTAS
6. CUADRO DE GASTOS COMUNES
7. REGLAMENTO
8. PLANOS



CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

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

1.3.- AREA COMUN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todo el conjunto, exceptuando el terreno que, siendo también área común, para efectos del presente estudio se lo considerará como área de terreno simplemente.

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

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

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, la vivienda únicamente, y copropietario 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 vivienda. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las paredes medianeras de su vivienda.

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del conjunto, correspondiente a cada vivienda la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

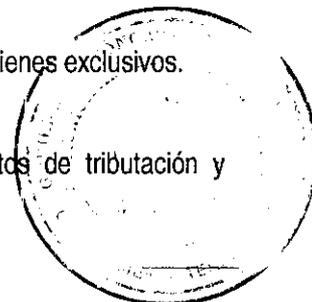
Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada vivienda, para efectos de tributación y copropiedad.

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

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el conjunto con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros.
- c) La estructura o elementos resistentes del conjunto.
- d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al conjunto con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del conjunto y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador y el tablero de medidores de las viviendas.
- h) El sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del conjunto.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del conjunto 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 vivienda para efectos de tributación y copropiedad.



CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

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

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

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

La señora JAZMIN KAROLINA BRAVO LOOR, de acuerdo a la escritura de compraventa celebrada EN LA Notaría Segunda de Manta el 3 de enero de 2017 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 26 de enero de 2017, es propietaria de un predio de 421,50m² en donde construyo el "CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL" el mismo que se desea incorporar el Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio

2.2.- UBICACIÓN:

El "CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL" se haya construido sobre el lote que posee la clave catastral # 1-12-06-04-000, ubicado en la avenida 36 y calle 15 del barrio Santa Martha de la parroquia Manta del cantón Manta y que presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente (Oeste): 22,10m. - lindera avenida 36

Atrás (Este): 20,00m. - lidera propiedad particular

Costado Derecho (Norte): 21,30m.- lindera calle 15

Costado Izquierdo (Sur): 18,00m.- lindera Efrén Saltos y María Cedeño

Área: 421,50m²

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONJUNTO:

El conjunto se compone de un bloque, en donde se construyeron cuatro viviendas y que se componen de planta baja, planta alta y patios y un dormitorio estudiantil, que se encuentran señalados en los planos adjuntados al presente estudio.

Las viviendas tienen las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería bloques enlucido, pintadas interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica o similar
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio blanco y vidrio blanco.
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Estilpanel o similar
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA:

3.1.- DORMITORIO ESTUDIANTIL

Consta de: planta baja que tiene Dormitorios, un Baño y Patio, con las medidas y linderos siguientes:

3.1.1.- DORMITORIO ESTUDIANTIL: 8,28m²

Por arriba: lindera con cubierta del mismo dormitorio estudiantil en 8,28m²

Por abajo: lindera con terreno del conjunto en 8,28m²



CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

Por el Norte: lindera con Patio de la misma vivienda en 2,85m.
Por el Sur: lindera con Vivienda 2 (planta baja y patio) en 2,35m.
Por el Este: lindera con Patio de la misma vivienda en 3,05m.
Por el Oeste: lindera con Vivienda 1 (planta baja y patio) en 3,35m.
Área: 8,28m²

3.1.2.- PATIO: 16,31m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 16,31m²
Por abajo: lindera con terreno del conjunto en 16,31m²
Por el Norte: lindera con calle 15 en 5,20m.
Por el Sur: lindera con Dormitorio Estudiantil y Vivienda 2 (planta baja y patio), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,05m., desde este punto gira hacia el Este en 2,05m.
Por el Este: lindera propiedad particular en 4,80m.
Por el Oeste: lindera con Vivienda 1 (patio) en 2,05m.
Área: 16,31m²

3.2.- VIVIENDA 1

Consta de: planta baja que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera y área Recreación y Patio y la planta alta que contiene 3 Dormitorios y 2 Baños, siendo las medidas y linderos las siguientes:

3.2.1.- PLANTA BAJA: 46,22m²

Por arriba: lindera con la Vivienda 1 (planta alta) en 46,22m²
Por abajo: lindera con terreno del conjunto en 46,22m²
Por el Oeste: lindera con Vivienda 1 (patio), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,90m., desde este punto gira hacia el Este en 0,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,25m.
Por el Este: lindera con Dormitorio Estudiantil en 3,10m.
Por el Sur: lindera con Vivienda 2 (planta baja) en 12,35m.
Por el Norte: lindera con Vivienda 1 (patio), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,05m., desde este punto gira hacia el Este en 6,30m.
Área: 46,22m²

3.2.2.- PATIO: 59,50m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 59,50m²
Por abajo: lindera con terreno del conjunto en 59,50m²
Por el Norte: lindera con calle 15 en 16,10m.
Por el Sur: lindera con Vivienda 2 (patio frontal) y Vivienda 1 (planta baja), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,55m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,90m., desde este punto gira hacia el Este en 6,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,05m., desde este punto gira hacia el Este en 6,30m.
Por el Este: lindera con Dormitorio Estudiantil (patio) en 2,30m.
Por el Oeste: lindera con calle 15 en 16,10m.
Área: 59,50m²

3.2.3.- PLANTA ALTA: 50,72m²

Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda en 50,72m²
Por abajo: lindera con Vivienda 1 (planta baja y patio) en 50,72m²
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Vivienda 1 (patio y planta baja), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3,10m., desde este punto gira hacia el Este en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m.
Por el Este: lindera con vacío hacia Dormitorio Estudiantil en 3,70m.
Por el Norte: lindera con Vivienda 1 (patio), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 10,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Este en 1,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Este en 1,60m.



CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

Por el Sur: lindera con Vivienda 1 (vacío hacia planta baja) Vivienda 2 (planta alta), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Este en 2,70m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Este en 7,90m.

Área: 50,72m²

3.3.- VIVIENDA 2

Consta de: planta baja que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera y área Recreación y Patios frontal y posterior y la planta alta que contiene 3 Dormitorios y 2 Baños, siendo las medidas y linderos las siguientes:

3.3.1.- PLANTA BAJA: 53,27m²

Por arriba: lindera con la Vivienda 2 (planta alta) en 53,27m²

Por abajo: lindera con terreno del conjunto en 53,27m²

Por el Oeste: lindera con Vivienda 2 (patio frontal), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,95m.

Por el Este: lindera con Vivienda 2 (patio posterior) en 4,20m.

Por el Sur: lindera con Vivienda 3 (planta baja) en 12,85m.

Por el Norte: lindera con Vivienda 1 (planta baja) en 12,30m.

Área: 53,27m²

3.3.2.- PATIO FRONTAL: 18,55m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 18,55m²

Por abajo: lindera con terreno del conjunto en 18,55m²

Por el Oeste: lindera con avenida 36 en 4,20m.

Por el Este: lindera con Vivienda 2 (planta baja), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,95m.

Por el Sur: lindera con Vivienda 3 (patio frontal) en 4,25m.

Por el Norte: lindera con Vivienda 1 (patio y planta baja) en 4,80m.

Área: 18,55m²

3.3.3.- PATIO POSTERIOR: 12,49m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 12,49m²

Por abajo: lindera con terreno del conjunto en 12,49m²

Por el Oeste: lindera con Vivienda 2 (planta baja) en 4,20m.

Por el Este: lindera con propiedad particular en 4,25m.

Por el Sur: lindera con Vivienda 3 (patio posterior) en 2,65m.

Por el Norte: lindera con Dormitorio Estudiantil (patio y planta baja) en 3,30m.

Área: 12,49m²

3.3.4.- PLANTA ALTA: 50,72m²

Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda en 50,72m²

Por abajo: lindera con Vivienda 2 (planta baja y patio) en 50,72m²

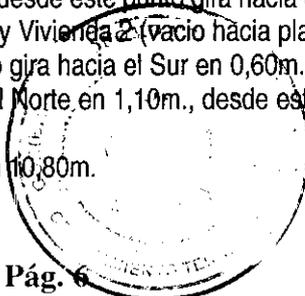
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Vivienda 2 (patio frontal), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,10m.

Por el Este: lindera con vacío hacia Vivienda 2 (patio posterior), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,65m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,10m.

Por el Norte: lindera con Vivienda 1 (planta alta) y Vivienda 2 (vacío hacia planta baja), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Este en 2,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,10m., desde este punto gira hacia el Este en 8,50m.

Por el Sur: lindera con Vivienda 3 (planta alta) en 10,80m.

Área: 50,72m²



CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

3.4.- VIVIENDA 3

Consta de: planta baja que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera y área Recreación y Patios frontal y posterior y la planta alta que contiene 3 Dormitorios y 2 Baños, siendo las medidas y linderos las siguientes:

3.4.1.- PLANTA BAJA: 53,27m²

Por arriba: lindera con la Vivienda 3 (planta alta) en 53,27m²

Por abajo: lindera con terreno del conjunto en 53,27m²

Por el Oeste: lindera con Vivienda 3 (patio frontal), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,95m., desde este punto gira hacia el Este en 0,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,25m.

Por el Este: lindera con Vivienda 3 (patio posterior) en 4,20m.

Por el Sur: lindera con Vivienda 4 (planta baja) en 12,30m.

Por el Norte: lindera con Vivienda 2 (planta baja) en 12,85m.

Área: 53,27m²

3.4.2.- PATIO FRONTAL: 18,55m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 18,55m²

Por abajo: lindera con terreno del conjunto en 18,55m²

Por el Oeste: lindera con avenida 36 en 4,20m.

Por el Este: lindera con Vivienda 3 (planta baja), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,95m., desde este punto gira hacia el Este en 0,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,25m.

Por el Sur: lindera con Vivienda 4 (patio frontal y planta baja) en 4,80m.

Por el Norte: lindera con Vivienda 2 (patio frontal) en 4,25m.

Área: 18,55m²

3.4.3.- PATIO POSTERIOR: 9,77m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 9,77m²

Por abajo: lindera con terreno del conjunto en 9,77m²

Por el Oeste: lindera con Vivienda 3 (planta baja) en 4,20m.

Por el Este: lindera con propiedad particular en 4,25m.

Por el Sur: lindera con Vivienda 4 (patio) en 2,00m.

Por el Norte: lindera con Vivienda 2 (patio posterior) en 2,65m.

Área: 9,77m²

3.4.4.- PLANTA ALTA: 50,72m²

Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda en 50,72m²

Por abajo: lindera con Vivienda 3 (planta baja y patio) en 50,72m²

Por el Oeste: lindera con vacío hacia Vivienda 3 (patio frontal), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3,10m., desde este punto gira hacia el Este en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m.

Por el Este: lindera con vacío hacia Vivienda 3 (patio posterior), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Este en 3,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,45m., desde este punto gira hacia el Este en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,65m.

Por el Sur: lindera con Vivienda 4 (planta alta) y Vivienda 3 (vacío hacia planta baja), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Este en 2,70m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Este en 8,50m.

Por el Norte: lindera con Vivienda 2 (planta alta) en 10,80m.

Área: 50,72m²

3.5.- VIVIENDA 4

Consta de: planta baja que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera y área Recreación y Patio y la planta alta que contiene 3 Dormitorios y 2 Baños, siendo las medidas y linderos las siguientes:



CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

3.5.1.- PLANTA BAJA: 49,80m²

Por arriba: lindera con la Vivienda 4 (planta alta) en 49,80m²

Por abajo: lindera con terreno del conjunto en 49,80m²

Por el Oeste: lindera con Vivienda 4 (patio), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,90m.

Por el Este: lindera con Vivienda 4 (patio) en 4,20m.

Por el Sur: lindera con Vivienda 4 (patio), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,05m., desde este punto gira hacia el Este en 2,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Este en 3,40m.

Por el Norte: lindera con Vivienda 3 (planta baja) en 12,30m.

Área: 49,80m²

3.5.2.- PATIO: 75,49m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 75,49m²

Por abajo: lindera con terreno del conjunto en 75,49m²

Por el Oeste: lindera con avenida 36 en 6,25m.

Por el Este: lindera con propiedad particular en 6,70m.

Por el Norte: lindera con Vivienda 3 (patio frontal y posterior) y Vivienda 4 (planta baja), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,90m., desde este punto gira hacia el Este en 6,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,05m., desde este punto gira hacia el Este en 2,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Este en 3,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,20m., desde este punto gira hacia el Este en 3,20m.

Por el Sur: lindera con Efrén Saltos y María Cedeño en 18,00m.

Área: 75,49m²

3.5.3.- PLANTA ALTA: 50,72m²

Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda en 50,72m²

Por abajo: lindera con Vivienda 4 (planta baja y patio) en 50,72m²

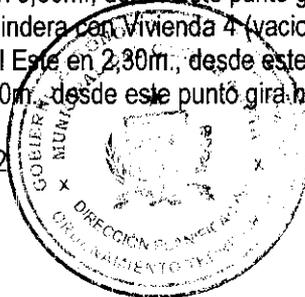
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Vivienda 4 (patio y planta baja), partiendo desde el Norte hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,10m.

Por el Este: lindera con vacío hacia Vivienda 4 (patio) en 3,70m.

Por el Sur: lindera con Vivienda 4 (patio), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 10,80m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,10m., 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 1,60m.

Por el Norte: lindera con Vivienda 4 (vacío hacia planta baja) Vivienda 3 (planta alta), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Este en 2,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,10m., desde este punto gira hacia el Este en 7,90m.

Área: 50,72m²



CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

PLANTA	AREA COMUN m2	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL CONSTRUCCION m2
		CONSTRUIDA m2	NO CONSTRUIDA m2	
PLANTA BAJA	0,00	210,84	210,66	421,50
PLANTA ALTA	0,00	202,88		202,88
TOTAL	00,00	413,72	210,66	624,38

4.2.- AREAS GENERALES

4.2.1. Área Total de terreno: 421,50m2.

4.2.2. Total, de construcción: 624,38m2.

4.2.3. Total, de Área Común: 000,00m2.

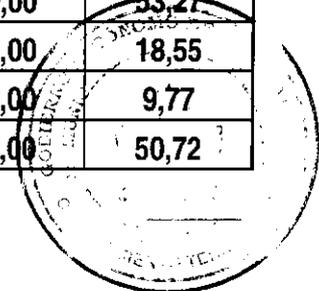
4.2.4. Área Neta Vendible: Construida (viviendas) 413,72m2

No Construida (patios) 210,66m2

5.0.- CUADRO DE ALÍCUOTAS

CASAS	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
-------	-----------------------------	------------	-----------------------------------	------------------------------	------------------------------

COJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL					
DORMITORIO ESTUDIANTIL	8,28	0,0133	5,61	00,00	8,28
Dormitorio Estudiantil	8,28	0,0133	5,61	00,00	8,28
Patio	16,31	0,0261	11,02	00,00	16,31
VIVIENDA 1	46,22	0,0740	31,19	00,00	46,22
Planta Baja	46,22	0,0740	31,19	00,00	46,22
Patio	59,50	0,0953	40,17	00,00	59,50
Planta Alta	50,72	0,0812	34,23	00,00	50,72
VIVIENDA 2	53,27	0,0853	35,95	00,00	53,27
Planta Baja	53,27	0,0853	35,95	00,00	53,27
Patio Frontal	18,55	0,0297	12,52	00,00	18,55
Patio Posterior	12,49	0,0200	8,43	00,00	12,49
Planta Alta	50,72	0,0812	34,23	00,00	50,72
VIVIENDA 3	53,27	0,0853	35,95	00,00	53,27
Planta Baja	53,27	0,0853	35,95	00,00	53,27
Patio Frontal	18,55	0,0297	12,52	00,00	18,55
Patio Posterior	9,77	0,0157	6,62	00,00	9,77
Planta Alta	50,72	0,0812	34,23	00,00	50,72



CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

VIVIENDA 4 Planta Baja	✓ 49,80	0,0798	33,64	00,00	49,80
Patio	✓ 75,49	0,1209	50,96	00,00	75,49
Planta Alta	✓ 50,72	0,0812	34,23	00,00	50,72
TOTALES=	624,38	1,0000	421,50	00,00	624,38

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DORMITORIO ESTUDIANTIL con 3,94

VIVIENDA 1 con 25,05

VIVIENDA 2 con 21,62

VIVIENDA 3 con 21,19

VIVIENDA 4 con 28,19

REGLAMENTO INTERNO CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

CAPITULO 1.- DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Conjunto Habitacional VILLAS DEL SOL actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho conjunto, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Conjunto Habitacional VILLAS DEL SOL se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como las Viviendas y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.- DEL CONDOMINIO

Art. 3.- El Conjunto Habitacional VILLAS DEL SOL se encuentra implantado en el lote de código catastral # 1-12-06-04-000 ubicado en la avenida 36 y calle 15 del barrio Santa Martha de la parroquia Manta del cantón Manta, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone cuatro casas que se desarrollan en planta baja el área social y en la planta alta el área íntima y un mini departamento.

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

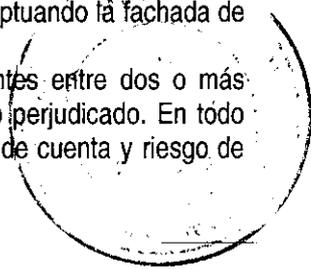
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS Las viviendas, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan una vivienda de otro de distinto dueño, las que separan una casa de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el conjunto con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada de cada casa. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Respecto al área de estacionamiento vehicular, en caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeren dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo de



CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la Ley y a la competencia de los jueces respectivos.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

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 condominio 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 condominio 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.

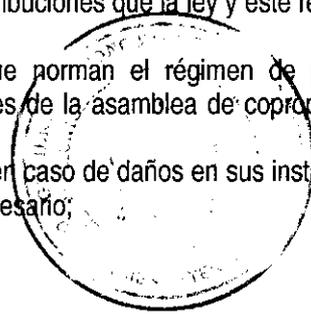
Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

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 condominio.

CAPITULO 4

Art. 11.- 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 de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del condominio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;



CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del condominio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del condominio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de la casa es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

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

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

DORMITORIO ESTUDIANTIL con 3,94

VIVIENDA 1 con 25,05

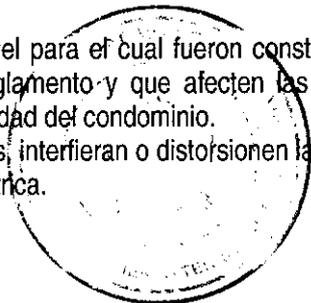
VIVIENDA 2 con 21,62

VIVIENDA 3 con 21,19

VIVIENDA 4 con 28,19

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del conjunto.
- b) 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.
- c) Hacer uso abusivo de su casa 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 copropietarios, o la seguridad del condominio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.



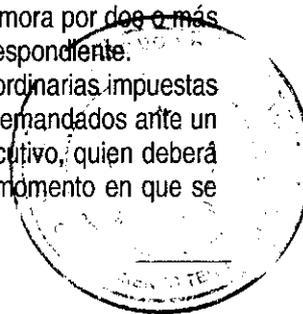
CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- h) Introducir y mantener animales domésticos que, a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- i) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del condominio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de las casas del condominio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican las casas con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del condominio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio de la casa, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.
- k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del condominio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- l) 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 condominio.
- m) 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 condominio.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- p) 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.
- q) 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.
- r) 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.
- s) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6.- DE LAS SANCIONES

Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se



CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al condominio 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 y no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7.- DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del condominio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

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

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

Art. 20.- SESIONES La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

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.

CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos 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 condominio.

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 a la casa. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

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

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del conjunto, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y reverter decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

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

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del conjunto y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.

CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

- 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 conjunto o vivienda.
- 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 conjunto.
- 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 conjunto.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8 DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

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

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

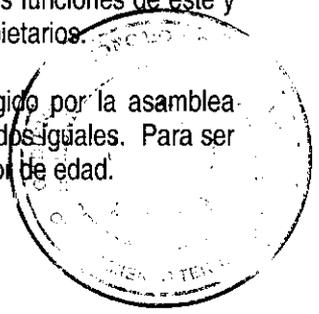
Art. 33.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del conjunto. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional VILLAS DEL SOL.
- 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 condominio 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 condominio, pero si que sea mayor de edad.



CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Conjunto Habitacional VILLAS DEL SOL, 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 condominio 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 condominio 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 condominio, 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 condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el condominio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Conjunto Habitacional VILLAS DEL SOL, 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 condominio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores ~~artificiales~~ y usuarios del condominio, 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.



CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL

- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del condominio.
- 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 publicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

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

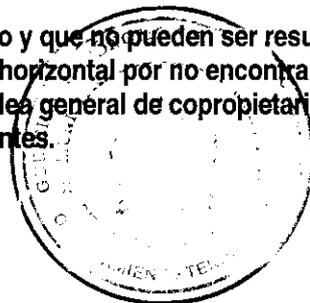
CAPITULO 9 DISPOSICIONES GENERALES

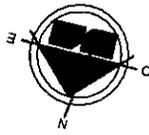
Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA. - Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.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

Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

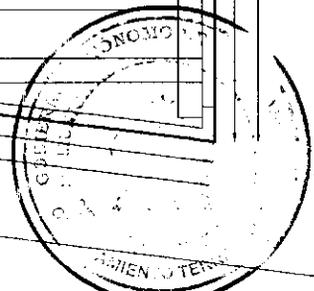
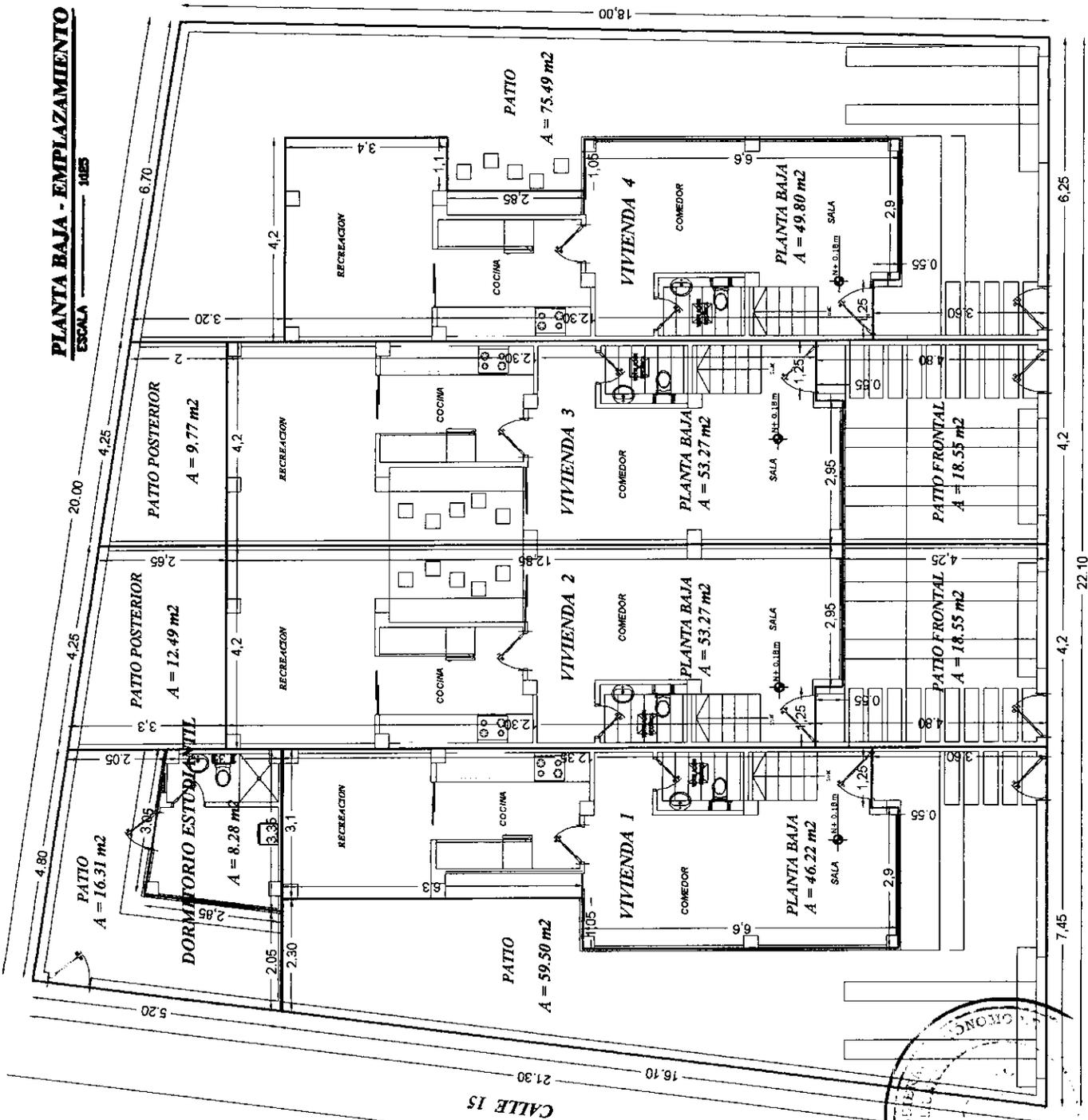
TECNICO RESPONSABLE

Pastor Avila Barcia
INGENIERO CIVIL
- MAT #01-13-651 CICE
CONSULTOR ACCE #1-1696-QUITO
SENASCTT 1016-01-000748

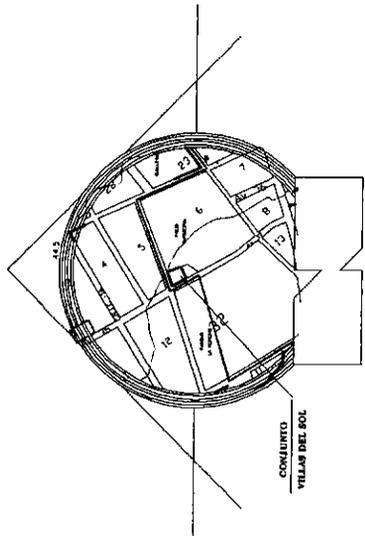




PLANTA BAJA - EMPLAZAMIENTO
ESCALA 1:100

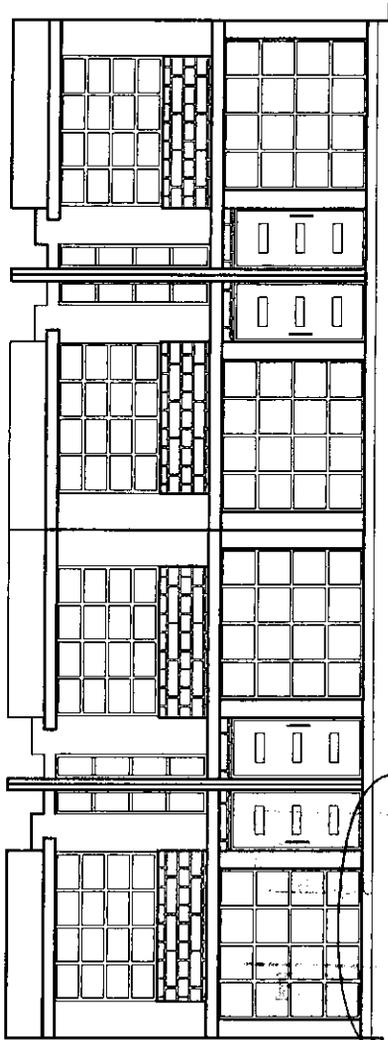


ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :		CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL		ESCALA :	INDICADA
CONTIENE :	RESP. TECNICA :	PROPIETARIO :	UBICACION :	FECHA :	JUNIO / 2017
PLANTA BAJA EMPLAZAMIENTO	Pastor Avila Barcia INGENIERO CIVIL MAT. #01-13-651 CONSULTOR ACCE #1-1688-QUITO SENESECVT 1016-02-298745	JAZMIN BRAVO LOOR	AVENIDA 36 Y CALLE 15 BARRIO SANTA MARTHA MANTA	FORMATO :	A4
				LAMINA :	1 / A

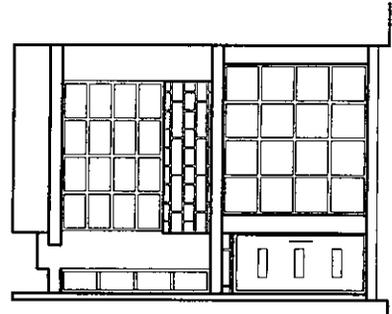


UBICACION PARROQUIA MANTA - CANTÓN MANTA
SECTOR LAS ACACIAS - MZ. 6 LOTE ESQUINERO

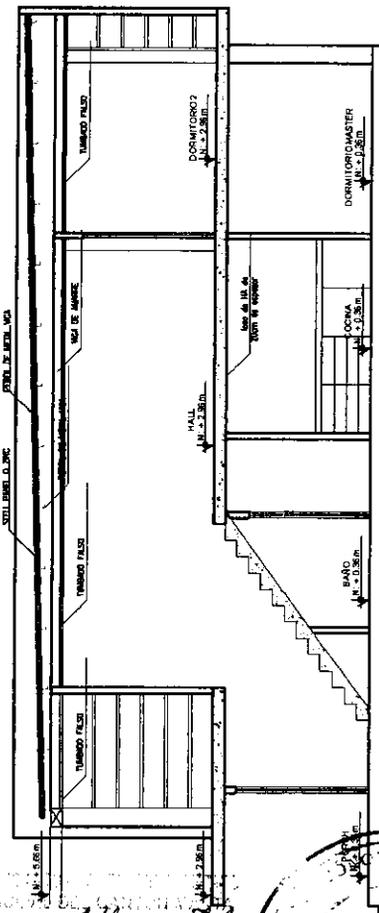
UBICACIÓN
ESCALA: 1/500



FACHADA PRINCIPAL - GENERAL
ESCALA: 1/100



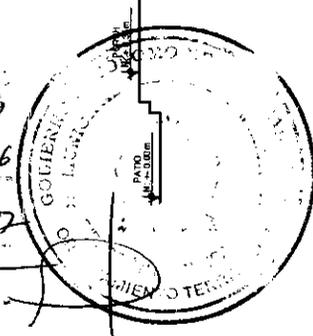
FACHADA PRINCIPAL
ESCALA: 1/100



CORTE SECCIONAL
ESCALA: 1/50

Julio 10/2017

P. Huaynal
#023-17626
Julio 23 17



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL: CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DEL SOL				ESCALA: INDICADA
CONTIENE: FACHADA PRINCIPAL CORTE SECCIONAL UBICACION	RESP. TECNICA: <i>Rosario Avila Garcia</i> INGENIERO CIVIL MAT. #01-13-651 CICE CONSULTOR ACCE #1-1686-QUITO SENESECYT 1016-02-298745	PROPIETARIO: JAZMIN BRAVO LOOR	UBICACION: AVENIDA 36 Y CALLE 15 BARRIO SANTA MARTHA MANTA	FECHA: JUNIO / 2017
				FORMATO: A4
				LAMINA: 3 / A