

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2022-ALC-101ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas...”*
- Que** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado”*.
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)”*.
- Que** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*.
- Que** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.
- Que** el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que *“Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución...”*
- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*.

- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "...Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón..."
- Que** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."
- Que** el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".
- Que** el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)".
- Que** el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben Sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12 (...)"
- Que** el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial



exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso”.

Que el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: **“REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b. Informe de Aprobación de Planos; c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino”.

Que el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **“RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. (...) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente”.

Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-040 de fecha 25 de febrero del 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: **“a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Restructuración de lotes; y, b) Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto”.**

Que mediante Certificado de Solvencia No.5291, de fecha 29 de marzo del 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (2/2), se realizó una compraventa de un lote de terreno ubicado en Mediterráneo del Sitio Barbasquillo de la parroquia y Cantón Manta. De fecha 21 de abril de 2003 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 23 de abril de 2003, con clave catastral No. 1-15-25-07-000, con un área total de 1051,90m2.

Que mediante oficio dirigido al Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 06 de mayo del 2022, suscrito por el señor Bolívar Gonzalo Utreras Varela en calidad de propietario del CONJUNTO ANANDA. Indica lo siguiente: *“A su vez solicitarle se designe a quien corresponda la revisión y aprobación del estudio de propiedad horizontal denomina conjunto “ANANDA”, predio ubicado en sitio Barbasquillo, inmediaciones de la Urbanización Mediterráneo de la Parroquia Manta del Cantón Manta, la cual se cuenta identificada con la clave catastral 1-15-25-07-000 (...)”.*

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-260520221907, de fecha 26 de mayo del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición del señor Bolívar Gonzalo Utreras Varela, concluye en lo siguiente: *“Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de “CONJUNTO ANANDA”, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.”*

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-070620221639, de fecha 07 de junio de 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *“Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-260520221907, de fecha 26 de mayo del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del CONJUNTO ANANDA, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.*

Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el CONJUNTO ANANDA, de propiedad del señor Bolívar Gonzalo Utreras Varela, el cual se constituye específicamente en un COMPLEJO EDUCATIVO COMERCIAL, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en Mediterráneo del Sitio Barbasquillo, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1-15-25-07-000, y área total de 1051,90m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-ALC-2022-040, de fecha 25 de



febrero del 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta (...).

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "CONJUNTO ANANDA", de propiedad del señor Bolívar Gonzalo Utreras Varela, el cual se constituye específicamente en un COMPLEJO EDUCATIVO COMERCIAL, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en Mediterráneo del sitio Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1-15-25-07-000, con un área total de 1051,90m², según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Cumplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los nueve días del mes de junio del año dos mil veinte y dos.



Firmado electrónicamente por:
**EMILIO
RONNIE**

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO "ANANDA"

MAYO 2022



CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS PARTICULARES DE LOS DIFERENTES
AMBIENTES Y BLOQUES Y PATIOS PARTICULARES

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.- REGLAMENTO INTERNO



PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO "ANANDA"

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.

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

1.3.- ÁREA COMÚN.

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

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de espacios y/o ambientes; 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, el bloque únicamente, y co-propietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada bloque o espacio. Igualmente le pertenece al co-propietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su bloque o espacio.

1.5.- ALÍCUOTA.

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

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN.

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

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

- *El terreno en el que se encuentra implantado el conjunto con inclusión de los espacios destinados a circulación.*
- *Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.*
- *La estructura o elementos resistentes del conjunto.*
- *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.*
- *Los ductos de instalaciones y pozos de luz.*
- *Las fachadas del conjunto y sus caras exteriores.*
- *Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los bloques y patios particulares o bloques.*
- *La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.*
- *Todo el sistema de agua potable del conjunto.*
- *Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.*
- *Todas las demás partes y elementos del conjunto que no tengan el carácter de bienes exclusivos.*



PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO "ANANDA"

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

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

1.8.- VALOR DEL BLOQUE.

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

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada bloque: el Comercial Municipal y el de Venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los bloques del conjunto.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

Los señores **UTRERAS VARELA BOLÍVAR GONZALO** y **DÍAZ BALDEÓN MARÍA CLARA LUZ** desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Conjunto "ANANDA", para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se encuentra implantado el Conjunto "ANANDA" actualmente no registra ningún Gravamen, posee la Clave Catastral No. 1-15-25-07-000, no poseyendo deuda alguna ante la Municipalidad, se encuentra ubicado en el Sitio Barbasquillo, Urbanización Mediterráneo de la parroquia y cantón Manta, conforme lo describe la escritura de Compraventa inscrita el 23 de abril de 2003 y autorizada por la Notaría Primera del cantón Manta el 21 de abril de 2003, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Frente (Este): 26,50m – Calle pública

Atrás (Oeste): 39,00m – Calle pública

Derecho (Sur): 32,50m – Propiedad del señor Ing. Medardo Manciatii

Izquierdo (Norte): 32,20m – Propiedad del señor Ing. Medardo Manciatii

Área total: 1.051,90m².

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONJUNTO.

La presente Declaratoria al Conjunto "ANANDA" incorpora tres bloques, visiblemente identificados como **A, B y C**, cada uno de ellos incorporando un patio particular, desarrollados en planta baja única, concentrando para cada bloque espacios y ambientes, distribuidos como a continuación se detalla:



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

- **BLOQUE A:** Comprende tres espacios enumerados como 1, 2 y 3, anexando un **PATIO PARTICULAR**.
- **BLOQUE B:** Comprende tres espacios enumerados como 1, 2 y 3, una oficina y una bodega, anexando un **PATIO PARTICULAR**.
- **BLOQUE C:** Comprende dos espacios enumerados como 1 y 2, una oficina, anexando un **PATIO PARTICULAR**.

Para todo el Conjunto "ANANDA", se desarrolla una superficie común general en planta baja, que circunda a cada uno de los bloques A, B y C y sus correspondientes patios particulares.

Todo el Conjunto presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica y / o baldosa
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Cubiertas:	Estructura Metálica
Puertas:	Madera / Metálica

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS BLOQUES y SUS PATIOS PARTICULARES.

3.1.- BLOQUE A (107,95m²).

Conformado por los espacios relativamente enumerados como 1, 2 y 3, se desarrolla sobre una superficie de planta baja, se accede al mismo a través del área común general destinada para todo el conjunto; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta metálica extendida para todo el bloque A

Por abajo: Lindera con terreno del conjunto

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 4,95m; desde este punto gira hacia el Sur en 7,95m; desde este punto gira hacia el Oeste en 9,75m y lindera en sus tres extensiones con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja.

Por el Sur: Lindera con el patio particular anexado para el mismo bloque A en 14,69m

Por el Este: Lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja en 12,62m.

Por el Oeste: Lindera con el patio particular anexado para el mismo bloque A en 4,67m
Área total: 107,95m².

3.2.- PATIO PARTICULAR BLOQUE A (135,01m²).

Conformado por el espacio abierto, propiamente identificado de patio, exceptuando un sector del mismo que distingue una cubierta metálica; se desarrolla en planta baja y se anexa particularmente al bloque A del conjunto; poseyendo las siguientes medidas y linderos:



PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO "ANANDA"

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y con cubierta metálica sobre un sector del mismo patio bloque A.

Por abajo: Lindera con terreno del conjunto

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 13,59m y lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 5,96m y lindera en una parte con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja y en otra parte con el bloque A; desde este punto gira hacia el Este en 14,69m y lindera con el bloque A.

Por el Sur: Lindera con propiedad del señor Ing. Medardo Manciatte en 28,78m

Por el Este: Lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja en 0,88m.

Por el Oeste: Lindera con calle pública en 8,80m

Área total: 135,01m².

3.3.- BLOQUE B (135,60m²).

Conformado por los espacios relativamente enumerados como 1, 2 y 3, anexando una oficina y una bodega; se desarrolla sobre una superficie de planta baja, se accede al mismo a través del área común general destinada para todo el conjunto; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta metálica extendida para todo el bloque B

Por abajo: Lindera con terreno del conjunto

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 6,43m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,77m; desde este punto gira hacia el Este en 14,29m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 6,65m y lindera en sus cuatro extensiones con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 18,42m y lindera en una parte con el patio particular anexado para el mismo bloque B y en otra parte con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 3,81m y lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,08m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Oeste en una longitud de 2,23m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,35m y lindera en sus tres extensiones con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja.

Por el Oeste: Lindera con el patio particular anexado para el mismo bloque B en 7,44m

Área total: 135,60m².

3.4.- PATIO PARTICULAR BLOQUE B (125,22m²).

Conformado por el espacio abierto, propiamente identificado de patio, exceptuando un sector del mismo que distingue una cubierta metálica; se desarrolla en planta baja y se anexa particularmente al bloque B del conjunto; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y con cubierta metálica sobre un sector del mismo patio bloque B.

Por abajo: Lindera con terreno del conjunto

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 0,39m y lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja, desde este punto gira hacia el Sur en 7,44m; desde este punto gira hacia el Este en 10,80m y lindera en sus dos extensiones con el bloque B.



PROPIEDAD HORIZONTAL *CONJUNTO "ANANDA"*

Por el Sur: Lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja en 12,05m.

Por el Este: Lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja en 10,26m.

Por el Oeste: Lindera con calle pública en 17,71m

Área total: 125,22m².

3.5.- BLOQUE C (88,69m²).

Conformado por los espacios relativamente enumerados como 1 y 2, anexando una oficina; se desarrolla sobre una superficie de planta baja, se accede al mismo a través del área común general destinada para todo el conjunto; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta metálica extendida para todo el bloque C

Por abajo: Lindera con terreno del conjunto

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 7,23m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 4,05m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 7,69m y lindera en sus tres extensiones con el patio particular anexado para el mismo bloque C.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 10,07m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 5,98m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,35m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 3,92m y lindera en sus cuatro extensiones con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,85m; desde este punto gira hacia el Este en 1,64m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 2,85m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,60m y lindera en sus cuatro extensiones con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja.

Por el Oeste: Lindera en una parte con el patio particular anexado para el mismo bloque C y en otra parte con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja en 4,41m

Área total: 88,69m².

3.6.- PATIO PARTICULAR BLOQUE C (120,30m²).

Conformado por el espacio abierto, propiamente identificado de patio; se desarrolla en planta baja y se anexa particularmente al bloque C del conjunto; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del conjunto

Por el Norte: Lindera con propiedad del señor Ing. Medardo Mancianti en 30,17m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 10,20m y lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja; desde este punto gira hacia el Norte en 2,26m; desde este punto gira hacia el Este en 7,23m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 4,05m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 7,69m y lindera en sus cuatro extensiones con el bloque C.



PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"

Por el Este: Lindera con la superficie común general desarrollada para todo el conjunto en planta baja en 1,08m.

Por el Oeste: Lindera con calle pública en 9,88m

Área total: 120,30m².



4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

CONJUNTO "ANANDA"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA ÚNICA:	712,77	339,13	1051,90
BLOQUE A - PATIO PARTICULAR BLOQUE A			
BLOQUE B - PATIO PARTICULAR BLOQUE B			
BLOQUE C - PATIO PARTICULAR BLOQUE C			
TOTAL GENERAL	712,77	339,13	1051,90

4.2.- ÁREAS GENERALES.

4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO:

1.051,90m².

4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMUN:

339,13m².

4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE (Bloques construidos + Patios particulares):

712,77m².

4.2.4.- ÁREA TOTAL:

1.051,90m².



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

CONJUNTO "ANANDA"					
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m ²	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO m ²	AREA COMUN m ²	AREA TOTAL m ²
BLOQUE A	✓ 107,95	0,1515	159,31	51,36	159,31
PATIO PARTICULAR BLOQUE A	✓ 135,01	0,1894	199,25	64,24	199,25
BLOQUE B	✓ 135,60	0,1902	200,12	64,52	200,12
PATIO PARTICULAR BLOQUE B	✓ 125,22	0,1757	184,80	59,58	184,80
BLOQUE C	✓ 88,69	0,1244	130,89	42,20	130,89
PATIO PARTICULAR BLOQUE C	✓ 120,30	0,1688	177,54	57,24	177,54
TOTAL GENERAL	712,77	1,0000	1051,90	339,13	1051,90

6.- REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Conjunto "A N A N D A" 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 "A N A N D A" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los bloques y patios particulares y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL CONJUNTO.

Art. 3.- El Conjunto "A N A N D A" se encuentra ubicado en el Sitio Barbasquillo, Urbanización Mediterráneo de la parroquia y cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 1-15-25-07-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

La presente Declaratoria al Conjunto "A N A N D A" incorpora tres bloques, visiblemente identificados como A, B y C, cada uno de ellos incorporando un patio particular, desarrollados en planta baja única, concentrando para cada bloque espacios y ambientes, distribuidos como a continuación se detalla:

- **BLOQUE A:** Comprende tres espacios enumerados como 1, 2 y 3, anexando un **PATIO PARTICULAR.**
- **BLOQUE B:** Comprende tres espacios enumerados como 1, 2 y 3, una oficina y una bodega, anexando un **PATIO PARTICULAR.**
- **BLOQUE C:** Comprende dos espacios enumerados como 1 y 2, una oficina, anexando un **PATIO PARTICULAR.**

Para todo el Conjunto "A N A N D A", se desarrolla una superficie común general en planta baja, que circunda a cada uno de los bloques A, B y C y sus correspondientes patios particulares.

Art. 4.- En los planos del conjunto, 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 bloques y patios particulares 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 co-propietarios 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 bloques y patios particulares 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 conjunto 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 conjunto, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

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

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

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

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

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO "ANANDA"

CAPITULO 4.

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del conjunto en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Co-propietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de 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 co-propietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de co-propietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del co-propietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el co-propietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de co-propietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del conjunto 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 conjunto; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los bloques y patios particulares es exclusivo de los co-propietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada co-propietario respecto de los bienes comunes del conjunto, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada bloque representa porcentualmente con relación al conjunto. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el

PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"

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.

CONJUNTO "ANANDA"		
BLOQUE AMBIENTE	AREA NETA m2	ALICUOTA %
BLOQUE A	107,95	15,15
PATIO PARTICULAR BLOQUE A	135,01	18,94
BLOQUE B	135,60	19,02
PATIO PARTICULAR BLOQUE B	125,22	17,57
BLOQUE C	88,69	12,44
PATIO PARTICULAR BLOQUE C	120,30	16,88
TOTAL GENERAL	712,77	100,00

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO "ANANDA"

- *Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los bloques y patios particulares del conjunto, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los bloques y patios particulares con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del conjunto. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del conjunto.*
- *Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del conjunto, salvo con autorización de la asamblea de co-propietarios.*
- *Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de co-propietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el conjunto.*
- *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 conjunto.*
- *Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.*
- *Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás co-propietarios.*
- *El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el bloque o espacio por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del bloque o espacio, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.*
- *Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.*
- *Los co-propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.*
- *Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.*

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO "ANANDA"

- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de co-propietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del conjunto, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de co-propietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de co-propietarios.
- Publicar periódicamente la nómina de co-propietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los co-propietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los co-propietarios, a sus bienes o al conjunto y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier co-propietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al co-propietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

Art. 18.- ASAMBLEA DE CO-PROPIETARIOS.- La asamblea de co-propietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los 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.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO "ANANDA"

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

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

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

Art. 23.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de co-propietarios que representen el 51% de las alícuotas del conjunto.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de co-propietarios asistentes o porcentaje de sus 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 co-propietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

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

Art. 26.- DERECHO DE VOTO.- Cada co-propietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada co-propietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

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

**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los co-propietarios 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 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 co-propietarios 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 co-propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los co-propietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus bloques cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del conjunto o de la oficina.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los co-propietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del 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.
- 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 co-propietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser co-propietario 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 conjunto la representación legal, judicial y extrajudicial de los co-propietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto "ANANDA".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de co-propietarios.
- 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 co-propietarios.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del conjunto 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 co-propietario del conjunto, 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 co-propietarios del Conjunto "ANANDA", 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 conjunto 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.

*PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"*

- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.*
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.*
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del conjunto a costa del co-propietario o usuario causante o responsable de éstos.*
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.*
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del conjunto, 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 conjunto, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el conjunto.*
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Conjunto "ANANDA", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del conjunto. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.*
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.*
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del conjunto.*
- p) Llevar un libro de registros de co-propietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del conjunto, 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 conjunto.*
- 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;*

**PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO "ANANDA"**

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 conjunto. Sus funciones son honoríficas.

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

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se 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 co-propietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.


GONZÁLEZ MONTERO FREDDY ARMANDO
ARQUITECTO

Reg. SENESCYT 1016-16-1456594
C. I. 1309184529

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 13 JUN 2022 HORA: 09/430

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. ELEC. N. 77A-2022-ALC-101



CALLE PÚBLICA

39,00

8,80

PATIO

ESPACIO CUBIERTO

PATIO PARTICULAR
BLOQUE A
135,01m²

28,78

32,50

ESPACIO 3

BLOQUE A
107,95m²

ESPACIO 2

ESPACIO 1

PATIO CENTRAL

SUPERFICIE COMÚN GENERAL
339,13m²

OFICINA

ESPACIO 1

BLOQUE B

ESPACIO 2

ESPACIO 3

BODEGA

ESPACIO CUBIERTO

PATIO PARTICULAR
BLOQUE B

ESPACIO CUBIERTO

PATIO

PATIO PARTICULAR
BLOQUE C

PATIO

ESPACIO 2

BLOQUE C

ESPACIO 1

OFICINA

CISTERNA

PATIO FRONTAL

26,50

CALLE PÚBLICA

ESCALA

PLANTA BAJA ÚNICA

1 : 200

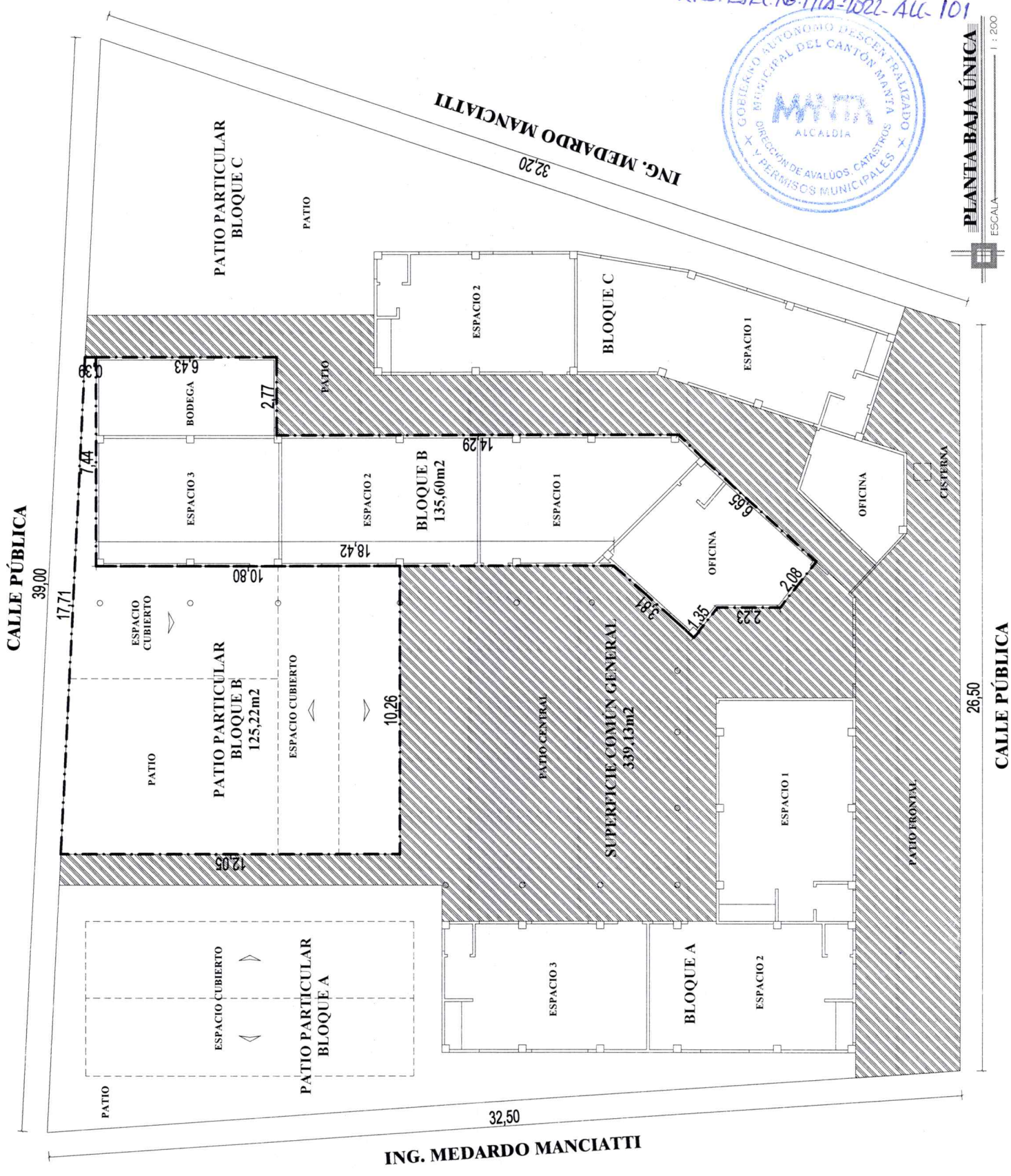
ING. MEDARDO MANCIATTI

ING. MEDARDO MANCIATTI
32,20

UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO DIAZ BALDION MARIA CLARA LUZ	RESPONSABLE TECNICO 	GONZALEZ MONTES ALDO ARMANDO ABOGADO REG. SENECYT 1016-16-1456594 C.I. 1309184529	CONTIENE ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO "ANANDA"	PLANTA BAJA ÚNICA BLOQUE A - PATIO BLOQUE A AREA COMÚN GENERAL	CLAVE CATASTRAL N° 1-15-25-07-000	FECHA MAYO 2022	UBICACION SITIO BARBASQUILLO URBANIZACIÓN MEDITERRANEO CANTÓN MANTA PARROQUIA MANTA	ESCALA 1:200	LÁMINA N° 1	ORIENTACION 	SELLOS MUNICIPALES
--	-------------------------	--	--	--	--------------------------------------	--------------------	--	-----------------	----------------	-----------------	------------------------

PROYECTO: ARCS	UTIPERAS VARELA BOLIVAR GONZALO DIAZ DAUDEN MARIA CLARA LUZ	RESPONSABLE TECNICO	OPERA	CONTIENE	CLAVE CATASTRAL N°	FECHA	UBICACION	ESCALA	LAJUNA N°	ORIENTACION	SELOS MUNICIPALES
			GONZALEZ MONTEALEGRO ARMANDO ABOLUEFECTO REG. SENECTY 1016-16-146694 C.I. 1300144359	ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO "A N A N D A"	1-15-25-07-000	MAYO 2022	SITIO BARBASQUILLO URBANIZACION MEDITERRANEO CANTON MANTA PARROQUIA MANTA	1:200	2		

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESENCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 REVISADO 09/4/30
 FECHA: 13 JUN 2022 HORA:
 DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJEC. N° 1778-2022-ALC-101



PLANTA BAJA ÚNICA
 ESCALA 1:200

39,00

UTRERAS VARELA BOLÍVAR GONZALO
DÍAZ BALDEÓN MARÍA CLARA LUZ

SPONSORIAL TÉCNICO

GONZÁLEZ MONTERO FREDDY ARMANDO
ARQUITECTO
REG. SENESCYT 1016-16-1456594
C. I. 1309184529

CPRA

ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO
" A N A N D A "

CONTINUED

PLANTA BAJA ÚNICA
BLOQUE C - PATIO BLOQUE C
ÁREA COMÚN GENERAL

ACKNOWLEDGMENTS

-15-25-07-000
MAYO 2022

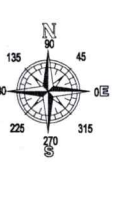
PUBLICACION

**SITIO BARBASQUILLO
URBANIZACIÓN
MEDITERRÁNEO
CANTÓN MANTA
PARROQUIA MANTA**

SCALA
1:200

3

ORIENTACIÓN



SPILLIOSE MUNICIPAL P.S.

MANTA
ALCALDIA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 13 JUN 2022

09/130

HORA:

RES. EXEC. No. MTA-2007-AIG-101



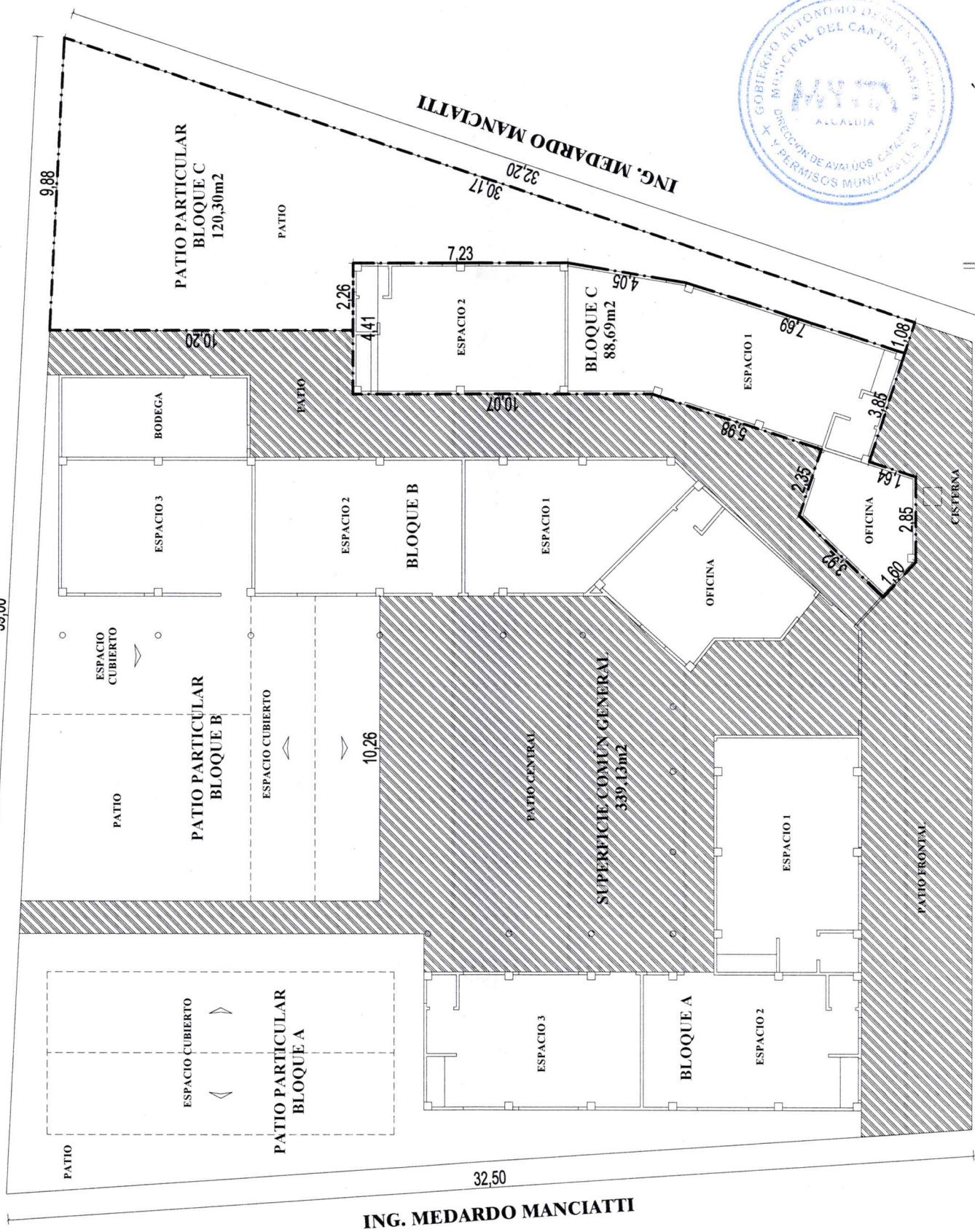
PLANTA BAJA ÚNICA

ECCAL A

.200

CALLE PÚBLICA

26.50



UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO DIAZ BALDEON MARIA CLARA LUZ		RESPONSABLE TECNICO		GONZALEZ MONTERO REDDY ARMANDO ABOGADO REG. SUPLENTE 1301456594 C.I. 1301144529		USMA		ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO "ANANDA"		CONTIENE PLANTA BAJA ÚNICA BLOQUE A - PATIO BLOQUE B BLOQUE C - PATIO BLOQUE C ÁREA COMÚN GENERAL		CLAVE CATASTRAL: 1-15-25-07-000 FECHA: MAYO 2022		URBICACIÓN		SITIO BARBASQUILLO URBANIZACIÓN MEDITERRÁNEO CANTÓN MANTA PARROQUIA MANTA		ESCALA: 1:200 LÁMINA: 4		ORIENTACIÓN						GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA REVISADO 09/130 FECHA: 13 JUN 2022 HORA: DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES PRE. EJEC. N.º 1775-2022-ALC-101	
--	--	---------------------	--	--	--	------	--	---	--	---	--	---	--	------------	--	--	--	----------------------------	--	-------------	--	--	--	--	--	--	--

