



## MEMORANDO

No. M-USG&GD -PEGL-2019- 2134  
Manta, 30 de Abril de 2019

**A:** Dirección de Planeamiento Urbano  
Dirección de Avalúos, Catastros y Registros  
Dirección de Gestión Financiera  
Dirección de Gestión Jurídica

**TRAMITE:** s/t

**ASUNTO:** NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 083-ALC-JOZC-2019 DE APROBACIÓN A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "BUENA VISTA"

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 083-ALC-M-JOZC-2019 de Aprobación a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "BUENA VISTA" de propiedad de la señora Amanda Roció Zambrano Ruiz, ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo, manzana B, lote No. 7 de la Parroquia Manta del cantón Manta.

Atentamente,

*Patricia González Lopez*  
S.E. Patricia González Lopez  
**SECRETARIA DE CONCEJO  
GENERAL Y GESTIÓN DOCUMENTAL**  
María Mendoza



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**RECIBIDO**  
Fecha: 14/05/19 Hora: 12:16  
*Mery Reyes*  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTRO

*Prodius concedidos hasta el año 2019*  
*Recibí 05/14/19 16:33*  
*Jessy*



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 083-ALC-M-JOCZ-2019  
DE APROBACION A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
DEL EDIFICIO "BUENA VISTA"**

**ING. JORGE O ZAMBRANO CEDEÑO  
GOBIERNO AUTONOMO 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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*.
- 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 establece 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; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;...*

- Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *“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, expresa: *“Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: “h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; I) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.”*
- Que,** *La Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: “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 Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: “...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”, Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.- Autorización administrativa preliminar.- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye*





*la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo...*

**Que,** *La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: "... 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 alicuotas, 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 alicuotas contendrá única y Específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A la área de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino..."*

**Que,** *El Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:*

*"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 GADMCManta, 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.*

*En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los Interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.*





*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 informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Oficio No.: 188-DPOT-JZ0 de fecha 08 de Abril de 2019 suscrito por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela Director de Planificación y Ordenamiento Territorial expresa lo siguiente: en atención al trámite N° 14065, ingresado por el Área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por la Sra. ZAMBRANO RUIZ AMANDA ROCIO. Que en su parte pertinente señala lo siguiente: "(...) *Ante usted, muy respetuosamente, yo AMANDA ROCIO ZAMBRANO RUIZ con C.I. 1308206711, solicito autorización para proceder, con declaratoria de propiedad horizontal de bien inmueble, ubicado en la ciudad de Manta, en urbanización Lomas de Barbasquillo, manzana B casa 07, para lo cual adjunto (...)*", Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente: **1.- ANTECEDENTES.** De acuerdo a la Escritura de Compraventa celebrada el 01 de junio de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 23 de junio de 2016, la Sra. ZAMBRANO RUIZ AMANDA ROCIO es propietaria de un lote de terreno situado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo, manzana B, lote N° 7 perteneciente a la Parroquia Manta, del Cantón Manta con clave catastral N° 1-16-07-07-000 que posee un área de 375,00m<sup>2</sup>. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio la propietaria han construido el edificio denominado "**BUENA VISTA**", mismo que se encuentra debidamente regularizado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, mediante permiso de construcción No. 053-0099-73745 obtenido el 31 de Enero del 2017. **2.- ANALISIS TECNICO.** La estructuración del edificio está conformada por tres (3) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y seis (6) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas, posee losa de entrepiso de hormigón armado, y cubierta metálica en la última planta. **En el proceso de inspección del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto la edificación se encuentran en excelente estado.** **3.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO.** El "**EDIFICIO BUENA VISTA**" se compone de un bloque general de dos plantas, albergando un departamento en planta baja signado como 101 al cual se le anexa un patio particular signado como 101; adicionalmente se destina un espacio signado como acceso 201 que permite la subida particular al departamento del nivel superior; en la planta alta se desarrolla un solo departamento signado como 201 que incorpora la escalera particular de acceso desde la planta baja. El área frontal circundante al perímetro del edificio en planta baja que comprende el espacio





verde, caminera, garaje-circulación peatonal, cuarto de bomba que funciona exteriormente debajo de la escalera y porche, se considera de uso común. Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado, Entrepiso losa de hormigón armado, escaleras de hormigón armado, paredes de ladrillos y bloques enlucidos y pintado, pisos de cerámicas y porcelanato. Instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes, ventanas de aluminio y vidrio, Puertas de madera; Cubierta de losa de hormigón armado. **4. AREAS GENERALES.** TERRENO: 375,00m<sup>2</sup>; TOTAL DE AREA NETA: 493,26m<sup>2</sup>; AREA COMUN TOTAL 93,03m<sup>2</sup>; AREA TOTAL 586,29m<sup>2</sup> **5.- CONCLUSION.** Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Edificio: "EDIFICIO BUENA VISTA", 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 N°-I-DGJ-OPFP-2019-0315, de fecha, 11 de Abril de 2019, suscrito por el Ab. Oliver Paul Fienco Pita, en calidad de PROCURADOR SINDICO MCPAL (e) en su parte pertinente expresa: " En virtud de lo expresado en la sección 6ta. De la Declaración de Propiedad Horizontal el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta según oficio No. 188-DPOT-JZO de fecha 08 de Abril de 2019, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO BUENA VISTA", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Sra. ZAMBRANO RUIZ AMANDA ROCIO, por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa, disponiendo que se protocolice la Resolución de Declaratoria de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO BUENA VISTA", de propiedad de la señora Zambrano Ruiz Amanda Roció, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo, manzana B, lote N° 7 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral N° 1-16-07-07-000 que posee un área de 375,00m<sup>2</sup>. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen

*En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-MANTA.*





## RESUELVE

**PRIMERO:** Aprobar la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO BUENA VISTA", de propiedad de la señora Zambrano Ruiz Amanda Roció, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo, manzana B, lote N° 7 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral N° 1-16-07-07-000 que posee un área de 375,00m<sup>2</sup>. Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen.

**SEGUNDO:** Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los 26 días del mes de abril del dos mil diecinueve.

  
**ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO**  
**ALCALDE DE MANTA**



1-16-07-07

# **ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**URBANIZACION LOMAS DE BARBASQUILLO  
MZ.B - LOTE. 7  
Parroquia Manta - Cantón Manta**

## **EDIFICIO “BUENA VISTA”**

**Propietaria:**

**ZAMBRANO RUIZ AMANDA ROCIO**

**Clave Catastral: 1-16-07-07-000**

**ABRIL 2019**





## CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

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

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

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

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO



## **1.0.- DEFINICION DE TERMINOS.**

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

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

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

**1.4.- AREA NETA VENDIBLE:** Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles para cada uno de los departamentos y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos hasta la mitad de las paredes que dividen una propiedad de otra; y bienes de propiedad común, las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua potable y sus cisternas correspondientes, tuberías de desagüe o alcantarillado, redes eléctricas, telefónicas, televisión por cable, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente, le pertenece a los copropietarios la mitad de las losas de los pisos que colinden con el otro.

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

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

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

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





- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- h) Las cisternas, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable
- i) Todo el sistema de agua potable del edificio
- j) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

**1.7.- CUOTA DE TERRENO:** Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

**1.8.- VALOR DEL DEPARTAMENTO:** Representa el costo total de cada departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del mismo, las cuotas de área común y de terreno que le correspondan.

## **2.0.- DATOS GENERALES.**

**2.1.- UBICACIÓN:** El terreno en el que se encuentra implantado el edificio “BUENA VISTA” se encuentra signado con el No. 7 de la Manzana B, ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta y presenta de acuerdo a Ficha Registral-Bien Inmueble de febrero 12 de 2019, las siguientes medidas y linderos

**Frente (Sur):** 15,00m – Calle Pública

**Atrás (Norte):** 15,28m – Lote No. 8

**Por un Costado Derecho (Oeste):** 26,03m – Lote No. 6

**Por el Costado izquierdo (Este):** 24,00m – Lote No. 9

**Área total:** 375,00m<sup>2</sup>

### **2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:**

El edificio se compone de un bloque general de dos plantas, albergando un departamento en planta baja signado como 101 al cual se le anexa un patio particular signado como 101; adicionalmente se destina un espacio signado como acceso 201 que permite la subida particular al departamento del nivel superior; en la planta alta se desarrolla un sólo departamento signado como 201 que incorpora la escalera particular de acceso desde la planta baja. El área frontal circundante al perímetro del edificio en planta baja que comprende el espacio verde, caminera, garaje-circulación peatonal, cuarto de bomba que funciona exteriormente debajo de la escalera y porche, se consideran de uso común.



El edificio tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

**Estructura:** Hormigón armado

**Entrepiso:** Losa de hormigón armado

**Escalera:** Hormigón armado

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

**Pisos:** Porcelanato-Cerámica

**Inst. Eléctricas:** Empotradas en las paredes y losas

**Inst. Sanitarias:** Empotradas en la paredes y losas

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

**Cubierta:** Losa de hormigón armado

**Ventanas:** Aluminio y vidrio

**Puertas:** Madera

**Revestimiento:** Cerámica en paredes de cocinas y baños

### **3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS AMBIENTES y DEPARTAMENTOS.**

#### **3.1.- DEPARTAMENTO 101 (174,64m2).**

Conformado por los ambientes de sala, comedor, servicio, estudio, cocina, dormitorio principal con vestidor y baño privado, dormitorio 2 con baño privado y dormitorio 3 con baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él principalmente desde el área común frontal general destinada para el edificio sobre este nivel, poseyendo salida lateral y posterior hacia el patio particular 101 anexo para este mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con el departamento 201 y con losas de cubiertas sobre ciertos espacios para este mismo departamento.

**Por abajo:** Lindera con terreno del edificio

**Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 0,53m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,12m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,90m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,60m;





desde este punto gira hacia el Norte en 1,22m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,35m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,40m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,35m y lindera en todas sus once extensiones con el patio 101.

**Por el Sur:** Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 6,05m y lindera con el área común de cuarto de bomba, con el acceso 201 y con el área común de porche del edificio; desde este punto gira hacia el Sur en 1,23m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,18m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m; desde este punto gira hacia el Este en 0,10m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,08m; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,67m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,33m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m y lindera en todas sus ocho extensiones con el área común frontal general destinada para el edificio sobre este nivel.

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,28m; desde este punto gira hacia el Este en 0,10m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,12m; desde este punto gira hacia el Este en 0,42m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,52m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,24m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,61m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,52m; desde este punto gira hacia el Este en 1,10m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m; desde este punto gira hacia el Este en 0,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,35m y lindera en todas sus trece extensiones con el patio 101; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,08m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,87m y lindera en sus dos extensiones con el área común frontal general destinada para el edificio sobre este nivel .

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 7,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 6,62m; desde este punto gira hacia el Este en 1,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,80m y lindera en todas sus cinco extensiones con el patio 101.

**Área total:** 174,64m<sup>2</sup>

### **3.2.- PATIO 101 (101,94m<sup>2</sup>).**

Conformado por el espacio abierto propiamente identificado como patio particular incorporando un espacio de lavandería; anexado de manera directa al departamento 101 y ubicado en la planta baja se accede a él directamente desde el área común frontal general destinada para el edificio sobre este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:



**Por arriba:** Lindera con el espacio aéreo y en mínima parte con el departamento 201

**Por abajo:** Lindera con terreno del edificio

**Por el Norte:** Lindera con propiedad del Lote No. 8 en 15,28m

**Por el Sur:** Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 2,05m y lindera con el área común frontal general destinada para el edificio sobre este nivel; desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,10m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,52m; desde este punto gira hacia el Este en 1,61m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,24m; desde este punto gira hacia el Este en 0,52m; desde este punto gira hacia el Norte en 3,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,42m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,12m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m; desde este punto gira hacia el Norte en 4,28m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,53m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,12m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,90m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,60m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,22m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,35m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,40m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,35m; desde este punto gira hacia el Sur en 7,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 6,62m; desde este punto gira hacia el Este en 1,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,80m y lindera en todas sus veintinueve extensiones con el departamento 101; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,00m y lindera con el área común frontal general destinada para el edificio sobre este nivel.

**Por el Este:** Lindera con propiedad del Lote No. 9 en 13,25m

**Por el Oeste:** Lindera con propiedad del Lote No. 6 en 22,78m

**Área total:** 101,94m<sup>2</sup>

### **3.3.- ACCESO 201 (5,39m<sup>2</sup>).**

Conformado por el espacio propiamente nombrado de acceso, comprende el área donde arranca la escalera particular de subida al departamento 201 que se ubica en el siguiente piso; ubicado en la planta baja se accede desde el área común de porche destinada para el edificio sobre este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con el departamento 201

**Por abajo:** Lindera con terreno del edificio





**Por el Norte:** Lindera con el departamento 101 en 2,59m

**Por el Sur:** Lindera con el área común frontal de garaje destinada para el edificio sobre este nivel en 2,12m.

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 1,08m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,48m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,23m y lindera en sus tres extensiones con el área común de cuarto de bomba del edificio.

**Por el Oeste:** Lindera con el área común de porche del edificio en 2,30m

**Área total:** 5,39m<sup>2</sup>

### **3.4.- DEPARTAMENTO 201 (211,29m<sup>2</sup>).**

Conformado por los ambientes de sala con salida a una terraza, baño general, comedor, cocina-lavandería con salida a una terraza, dormitorio master con baño privado y salida a una terraza, dormitorio I con baño privado y dormitorio 2 con baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él a través de la escalera particular que nace en planta baja y se identifica como acceso 201; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con la losa de cubierta destinada para el mismo departamento

**Por abajo:** Lindera con el departamento 101, con el acceso 201, con vacío hacia el área común frontal general destinada para el edificio en planta baja y en menor parte con vacío hacia el patio 101 de planta baja.

**Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 3,78m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,10m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,18m; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,25m y lindera en todas sus cinco extensiones con vacío hacia el patio 101 de planta baja.

**Por el Sur:** Lindera con vacío hacia el área común frontal general destinada para el edificio en planta baja en 11,02m.

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 7,82m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,61m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,39m; desde este punto gira hacia el Este en 1,50m y lindera en sus cuatro extensiones con vacío hacia el patio 101 de planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 9,08m y lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja y con vacío hacia el área común frontal general destinada para el edificio en planta baja.

**Por el Oeste:** Lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja en 19,57m.

**Área total:** 211,29m<sup>2</sup>



**4.- INFORMACION PARA EL PROCESO.**

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

<b>EDIFICIO "BUENA VISTA"</b>			
<b>PLANTAS</b>	<b>AREA NETA</b>	<b>AREA COMÚN</b>	<b>AREA TOTAL</b>
PLANTA BAJA: DPTO. 101-PATIO 101-ACCESO 201	281,97	93,03	375,00
PLANTA ALTA: DEPARTAMENTO 201	211,29	00,00	211,29
<b>TOTALES</b>	<b>493,26</b>	<b>93,03</b>	<b>586,29</b>

**4.2.- AREAS GENERALES.**

4.3.- TERRENO:	375,00m2
4.4.- TOTAL DE AREA NETA:	493,26m2
4.5.- AREA COMÚN TOTAL:	93,03m2
4.6.- AREA TOTAL:	586,29m2

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

<b>EDIFICIO "BUENA VISTA"</b>					
<b>AMBIENTE - DEPARTAMENTO</b>	<b>AREA NETA M2</b>	<b>ALÍCUOTA %</b>	<b>AREA DE TERRENO M2</b>	<b>AREA COMÚN M2</b>	<b>AREA TOTAL M2</b>
DEPARTAMENTO 101	174,64	0,3541	132,79	32,94	207,58
PATIO 101	101,94	0,2066	77,48	19,22	121,16
ACCESO 201	5,39	0,0109	4,09	1,02	6,41
DEPARTAMENTO 201	211,29	0,4284	160,64	39,85	251,14
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>493,26</b>	<b>1,0000</b>	<b>375,00</b>	<b>93,03</b>	<b>586,29</b>

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
PH #022 - DES. ADR. N.º 083  
ALC-17-JOZC-2019  
APROBACIÓN DE:

Fecha: 08/05/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 08/05/2019





## REGLAMENTO INTERNO

### CAPITULO 1.

#### DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**Art. 1.-** El Edificio “BUENA VISTA” está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

**Art. 2.-** El Edificio “BUENA VISTA” se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

### CAPITULO 2.

#### DEL EDIFICIO.

**Art. 3.-** El Edificio “BUENA VISTA” se encuentra se encuentra signado con el No. 7 de la Manzana B, ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque general de dos plantas, albergando un departamento en planta baja signado como 101 al cual se le anexa un patio particular signado como 101; adicionalmente se destina un espacio signado como acceso 201 que permite la subida particular al departamento del nivel superior; en la planta alta se desarrolla un sólo departamento signado como 201 que incorpora la escalera particular de acceso desde la planta baja. El área frontal circundante al perímetro del edificio en planta baja que comprende el espacio verde, caminera, garaje-circulación peatonal, cuarto de bomba que funciona exteriormente debajo de la escalera y porche, se consideran de uso común.

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

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



### CAPITULO 3.

#### DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

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

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

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

**Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del





edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

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

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

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

#### **CAPITULO 4.**

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

- Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
- Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
- Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete



expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.

- Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de 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.
- Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
- Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

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

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

<b>EDIFICIO "BUENA VISTA"</b>		
<b>AMBIENTE - DEPARTAMENTO</b>	<b>AREA NETA M2</b>	<b>ALÍCUOTA %</b>
<b>DEPARTAMENTO 101</b>	174,64	35,41
<b>PATIO 101</b>	101,94	20,66
<b>ACCESO 201</b>	5,39	1,09
<b>DEPARTAMENTO 201</b>	211,29	42,84
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>493,26</b>	<b>100,00</b>

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
PH # 022.- RES. ADT. No. 083  
ALC - M - JOC - 2019

APROBACIÓN DE:

Fecha: 08/05/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 08/05/2019





## CAPÍTULO 5.

### DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.



- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

## **CAPITULO 6**

### **DE LAS SANCIONES**

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

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





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

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

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

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

## **CAPITULO 7**

### **DE LA ADMINISTRACIÓN**

**Art. 17.-** Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Co-proprietarios, El Directorio y El Administrador.

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

**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 numero de copropietarios que asistieren.

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

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

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

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

**Art. 24.- REPRESENTACIÓN.-** Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.





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

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

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

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

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

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

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



- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

## **CAPITULO 8.**

### **DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO y DEL COMISARIO.**

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

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

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

**Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.**





- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"BUENA VISTA"**.
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

**Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.-** Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

**Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.-** El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero sí que sea mayor de edad.

**Art. 37.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:**

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio **"BUENA VISTA"**, solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.



- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "BUENA VISTA", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.





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

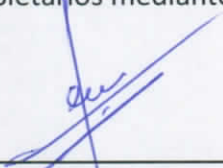
**Art. 39.- DEL COMISARIO.-** Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

### CAPITULO 9.

#### DISPOSICIONES GENERALES.

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

**Art. 41.-** Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.



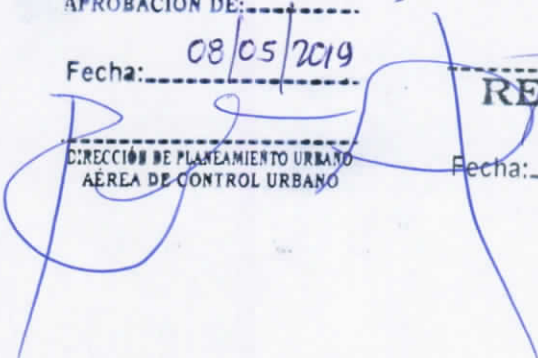
Arq. Javier Rivas Franco  
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

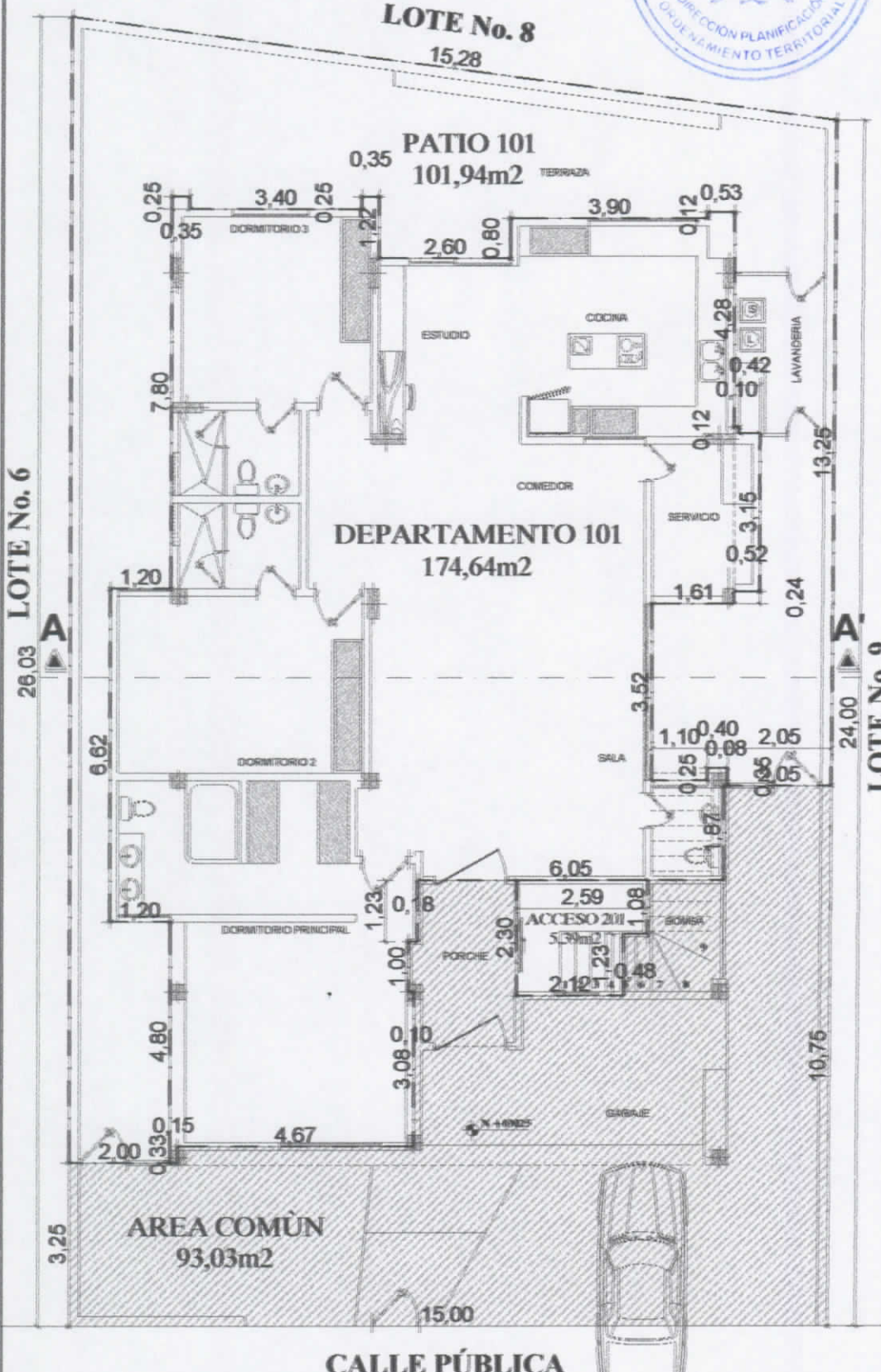
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
D.P.H. # 022 - DES. ADOPT. N° 083  
ALC-17-0020-2019  
APROBACIÓN DE: \_\_\_\_\_  
Fecha: 08/05/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN  
OPERAMIENTO TERRITORIAL  
Fecha: 08/05/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

**REVISADO**





INFORME F.R.B.A.

**AMANDA ROCIO  
ZAMBRANO RUIZ**

RESPONSABLE TÉCNICO  
*[Signature]*

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

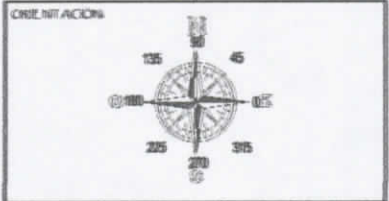
OBRA:  
**ESTUDIO DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO  
"BUENA VISTA"**

CONTIENE:  
**PLANTA BAJA GENERAL  
DEPARTAMENTO 101  
PATIO 101  
AREA COMÚN**

CLASE CATASTRAL:	FECHA:
1-16-07-07-000	ABRIL 2019

UBICACION:  
**SITIO BARBASQUILLO  
LOTE No. 7 Mz. B  
PARROQUIA MANTA  
CANTÓN MANTA**

ESCALA:	LÁMBRADO:
1:125	<b>1</b>



SELLO MUNICIPAL:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
PH# 022-RES. ADM. N. 083-  
A/C-17-JOCC-2019  
APROBACIÓN DE: \_\_\_\_\_

Fecha: 08/05/2019

*[Signature]*  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

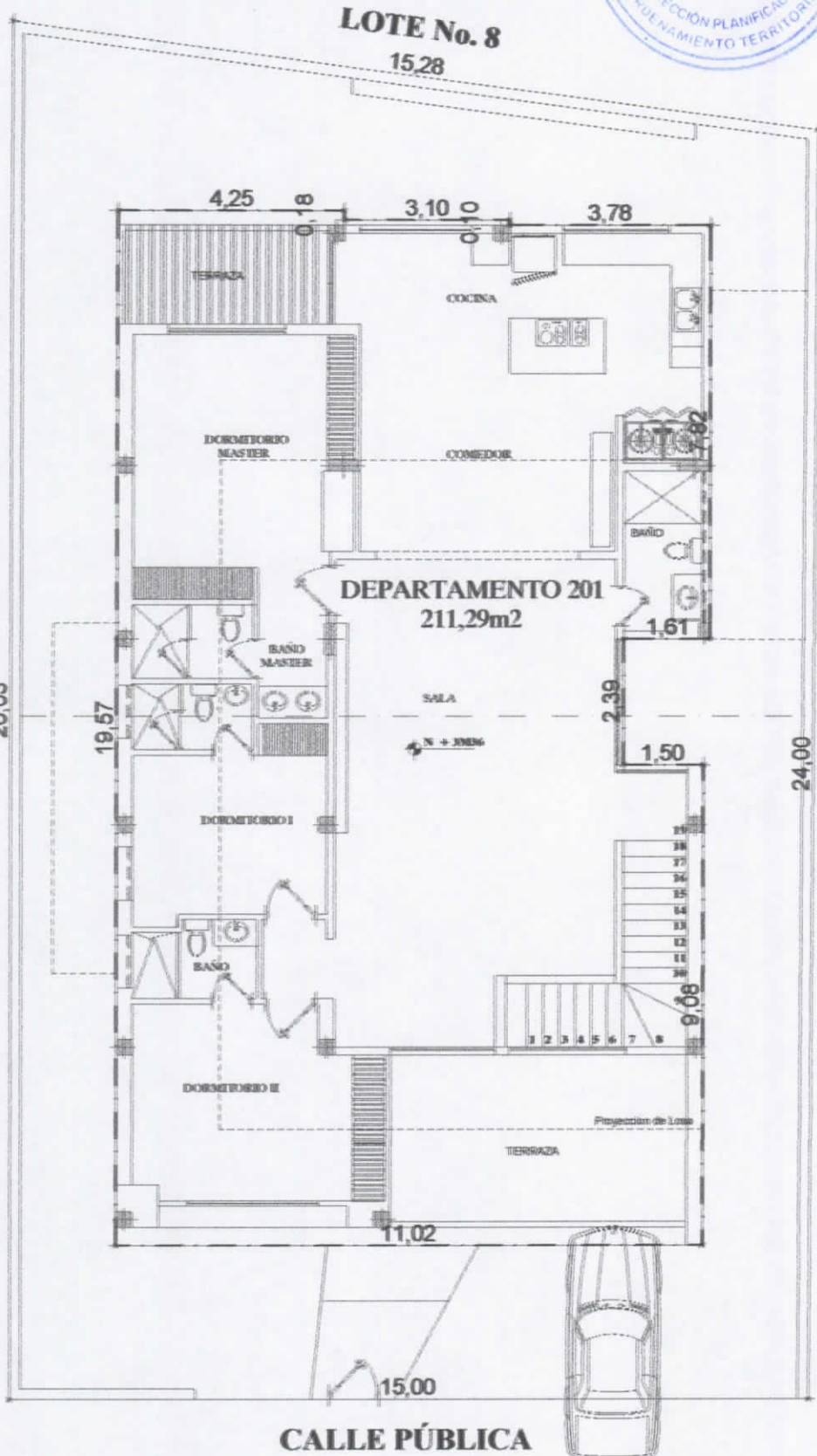
*[Signature]*  
**REVISADO**

Fecha: 08/05/2019





LOTE No. 6  
A  
26,03



CALLE PÚBLICA

LOTE No. 9  
A'

RESPONSABLE TÉCNICO:  
*[Signature]*

**AMANDA ROCIO ZAMBRANO RUIZ**

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

OBRA:  
**ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "BUENA VISTA"**

CONTIENE:  
**PLANTA ALTA GENERAL DEPARTAMENTO 201 AREA COMÚN**

CLAVE CATASTRAL: 1-16-07-07-000      FECHA: ABRIL 2019

UBICACIÓN:  
**SITIO BARBASQUILLO  
LOTE No. 7 Mz. B  
PARROQUIA MANTA  
CANTÓN MANTA**

ESCALA: 1:125      LÁMINAS: 2

ORIENTACIÓN:

SELLOS MUNICIPALES:  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
PH # 022-Res. ADIT. No 083  
ALC-17-JOCC-2019  
APROBACIÓN DE:  
Fecha: 08/05/2019  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
*[Signature]*  
**REVISADO**  
Fecha: 08/05/2019



**FACHADA PRINCIPAL**  
ESCALA 1:50



**UBICACIÓN GENERAL**  
ESCALA 1:50

PROYECTANTE:

**AMANDA ROCIO  
ZAMBRANO RUIZ**

RESPONSABLE TÉCNICO:

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

OBJETO:

**ESTUDIO DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO  
"BUENA VISTA"**

CONTIENE:

**CORTE A - A'  
FACHADA PRINCIPAL  
UBICACIÓN GENERAL**

CLASIFICACION CATASTRAL:

1-16-07-07-000

FECHA:

ABRIL 2019

UBICACION:

**SITIO BARBASQUILLO  
LOTE No. 7 Mz. B  
PARROQUIA MANTA  
CANTÓN MANTA**

ESCALA:

Indicadas

LAMINA:

**3**

SELLOS MUNICIPALES:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
PH # 022-RES. ADT. No 083.  
ALC-17-JOCC-2019  
APROBACIÓN DE:

Fecha: 08/05/2019

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA  
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

**REVISADO**

Fecha: 08/05/2019