

1-17-16-01-000

**MEMORANDO**  
**MTA-2019-SCG&GD-2593-M.**

**A:** Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial  
Dirección de Avalúos, Catastros y Registros  
Dirección de Gestión Financiera  
Dirección de Gestión Jurídica

**TRAMITE:** 6459

**ASUNTO:** Notificación de Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-065

**FECHA:** Manta, 19 de Agosto de 2019

Para los fines pertinentes, anexo copia de la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-065 de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "SOTAVENTO LOFT", de propiedad del señor Salazar Luna Galo Aníbal Armando y la Señora Villegas Jativa Silvia Patricia, ubicado en la Ciudadela Universitaria, signado con el lote número Uno, manzana MD, perteneciente a la Parroquia Manta, del Cantón Manta.

Atentamente,

Ab. Dalton Pazmiño Castro  
**SECRETARIO DE CONCEJO, GENERAL Y  
GESTIÓN DOCUMENTAL**



Elaborado por:	María Mendoza -Analista de Secretaría
Revisado por	Carolina Carrera, Asistente de Alcaldía
No. Trámite	6459

*Recibido  
08/27/19  
8:00  
Yessy*

*Predios cancelados  
hasta el año 2019*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**RECIBIDO**  
Fecha: 26/8/19 Hora: 15:15  
*206 Cerezo*

Manta, 18 de Junio de 2019

**ABG. AGUSTIN INTRIAGO QUIJANO**

**ALCALDE DEL GAD MANTA**

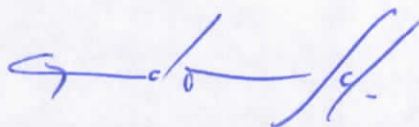
**Presente.-**

De mis consideraciones:

Yo, **ARQ. GALO ANIBAL SALAZAR LUNA** con C.C. #170363057-2 por medio de la presente me dirijo a usted muy respetuosamente para Solicitar la **APROBACION DE LA DECLARATORIA EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, de un Lote ubicado en la **CALLE U-12 AV. U-5 LOTE # 1**, le pido encarecidamente me ayude con lo solicitado.

Por la atención que se digne dar a la presente le anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,



**ARQ. GALO ANIBAL SALAZAR LUNA**

**C.C. # 170363057-2**

# CERTIFICADO MUNICIPAL

NUEVA

CERTIFICADO N°: PC20190000503

Habiéndose cumplido con todos los requisitos en el Exp. Nro 76489 y de acuerdo con la normatividad vigente, se otorga la presente P. C.: NUEVA a Nombre y Apellidos / Razón Social: SALAZAR LUNA GALO ANIBAL ARMANDO Identificado con: CEDULA N° Identificación 1703630572

Nombre Comercial:

Dirección: CIUD. ULEAM MZ- MD LOTE 01

Area en m2: 326.00

Finalidad de Obra: Vivienda  
Detalle: Mediana Densidad

Observaciones: PC 370-854-76489; Modif. Planos Viv. Apartamentos en Dos Plantas: PB=206,30m2, PA=119,70m2. Total=326,00m2; Dif=17,30m2; Revisado por: Arq. R. Ortiz; Estudio de Suelo: Ing. Javier Moreira; Diseño y Resp. Tec.: Arq. Galo Salazar Luna; Diseño Est.: Ing. Javier Moreira R..Se inc.acta de adosamiento

Si realiza alguna modificación deberá renovar el presente Documentos o cancelarlo respectivamente.



Vigencia Hasta 03/07/2021

Manta, 03/07/2019  
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta







Ficha Registral-Bien Inmueble

63534



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina  
Telf.052624758  
www.registropmanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-19013856, certifico hasta el día de hoy 17/06/2019 14:51:50, la Ficha Registral Número 63534.

**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif. Predial: 1171601000

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Fecha de Apertura: martes, 12 de septiembre de 2017

Parroquia : MANTA

Información Municipal:

Dirección del Bien: ciudadela universitaria

**LINDEROS REGISTRALES:**

LOTE NUMERO UNO DE LA MANZANA MD UBICADO EN LA CIUADDELA UNIVERSITARIA ANTES LLAMADA INMEDIACIONES DE LA UNIVERSIDAD DE MANTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS. FRENTE: 14,00m calle U-12, ATRAS: 14,00m lote 5 COSTADO DERECHO: 25,00m lote N° 2 COSTADO IZQUIERDO: 25,00m avenida U5 AREA TOTAL: 350,00m2.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE VIGENTE HIPOTECA.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1857	20/oct/1988	5.465	5.470
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	259	16/feb./1989	753	758
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1589	14/sep./1989	4.633	4.637
PLANOS	PLANOS	32	30/sep./2004	273	325
PLANOS	REDISEÑO	7	31/ene./2014	175	222
COMPRA VENTA	DISTRIBUCION Y ENTREGA DE LOTE DE TERRENO	3242	17/oct/2017	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	4075	14/dic./2018	110.506	110.534
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR	1688	14/dic./2018	54.479	54.507

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Registro de : COMPRA VENTA

[ 1 / 8 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 20 de octubre de 1988

Número de Inscripción: 1857

Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2739

Folio Inicial:5.465

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Folio Final:5.470

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

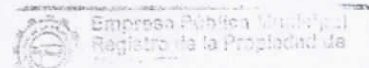
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 de octubre de 1988

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Que la Universidad Laica "Eloy Alfaro" de Manabí, esta representado por su Rector Dr. Medardo Mora Solórzano, El Consejo Universitario de la Universidad Laica ELOY ALFARO de Manabí, en sesión de cuatro de Abril de mil novecientos ochenta y ocho, acogiendo el pedido de la Comisión Económica y de presupuesto resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación una área de terreno de trece punto siete Héctareas, ubicados en el sector Noreste, colindantes con su actual Ciudadela Universitaria, para destinarlos a favorecer programas de viviendas de sus empleados y profesores.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:



17 JUN 2019





**Registro de : PLANOS**

[ 4 / 8 ] PLANOS

Inscrito el : jueves, 30 de septiembre de 2004

Número de Inscripción: 32 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4359 Folio Inicial:273

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Folio Final:325

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 20 de agosto de 2004

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Planos de la ciudadela UNIVERSITARIA

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	80000000000075	UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	259	16/feb./1989	753	758
COMPRA VENTA	1589	14/sep./1989	4.633	4.637
COMPRA VENTA	1857	20/oct./1988	5.465	5.470

**Registro de : PLANOS**

[ 5 / 8 ] PLANOS

Inscrito el : viernes, 31 de enero de 2014

Número de Inscripción: 7 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 901 Folio Inicial:175

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Folio Final:222

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 13 de enero de 2014

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

REESTRUCTURACION PARCELARIA DE LA CIUDADELA UNIVERSITARIA

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000072153	ASOCIACION DE EMPLEADOS Y PROFESORES DE LA UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	800000000072152	ASOCIACION DE PROFESORES DE LA UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	80000000000075	UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI	CASADO(A)	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	32	30/sep./2004	273	325

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 6 / 8 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 17 de octubre de 2017

Número de Inscripción: 3242 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8288 Folio Inicial:1





MANZANA MD UBICADO EN LA CIUDADELA UNIVERSITARIA ANTES LLAMADA INMEDIACIONES DE LA UNIVERSIDAD DE MANTA, con un área de 350,00m2.

**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR HIPOTECARIO	1707620967	JURADO BEDRAN EDWIN MANUEL	CASADO(A)	MANTA	
DEUDOR HIPOTECARIO	1703630572	SALAZAR LUNA GALO ANIBAL ARMANDO	CASADO(A)	MANTA	
DEUDOR HIPOTECARIO	1001510740	VILLEGAS JATIVA SILVIA PATRICIA	CASADO(A)	MANTA	

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	5
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	1
PLANOS	2
<b>&lt;&lt; Total Inscripciones &gt;&gt;</b>	<b>8</b>

*Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.*

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las : 14:51:50 del lunes, 17 de junio de 2019

A petición de: SALAZAR LUNA GALO ANIBAL ARMANDO

Elaborado por: JANETH MAGALI PIGUAVE FLORES

1308732666



Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.

**ESPACIO EN  
BLANCO**

CÓDIGO CATASTRAL	Área	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO N°
1-17-16-01-000	350,00	\$ 57.010,57	CIUD. ULEAM MZ- MD LOTE 01	2019	378053	4301253
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
SALAZAR LUNA GALO ANIBAL ARMANDO		1703630572	Costa Judicial			
VILLEGAS JATIVA SILVIA PATRICIA		1001510740	IMPUESTO PREDIAL	\$ 19,95	(\$ 2,00)	\$ 17,95
08/01/2019 11:36:56 ALARCÓN SANTOS MERCEDES JUDITH			Interes por Mora			
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			MEJORAS 2011	\$ 5,07	(\$ 2,03)	\$ 3,04
			MEJORAS 2012	\$ 7,26	(\$ 2,90)	\$ 4,36
			MEJORAS 2013	\$ 14,58	(\$ 5,83)	\$ 8,75
			MEJORAS 2014	\$ 15,40	(\$ 6,16)	\$ 9,24
			MEJORAS 2015	\$ 8,04	(\$ 3,22)	\$ 4,82
			MEJORAS 2016	\$ 0,69	(\$ 0,28)	\$ 0,41
			MEJORAS 2017	\$ 18,07	(\$ 7,23)	\$ 10,84
			MEJORAS 2018	\$ 19,18	(\$ 7,66)	\$ 11,50
			MEJORAS HASTA 2019	\$ 75,05	(\$ 30,02)	\$ 45,03
			SOLAR NO EDIFICADO	\$ 114,02		\$ 114,02
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 17,10		\$ 17,10
			TOTAL A PAGAR			\$ 247,06
			VALOR PAGADO			\$ 247,06
			SALDO			\$ 0,00



Este documento está firmado electrónicamente.

Código de Verificación (CSV):

T2512044980754

Para verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web [www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec) o aplicación





# ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

## SOTAVENTO LOFT

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

PH-034-64591

APROBACIONES

MANTA 02 Agosto 2019

DIRECCIÓN DE PLANIFICACION  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 02 Agosto 2019

Fecha: 02 Agosto 2019



Arq. Galo Salazar Luna

Registro SENESCYT – 1005-13-1204460

C.I. 1703630572

## 1. - DEFINICION DE TERMINOS

### 1.1 ÁREA DEL 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 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción de los lofts incluyendo parqueaderos y jardines.

### 1.3 ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los loft, parqueaderos y jardines y deben ser igual, al área total.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el loft, parqueadero y jardín, así como las instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada loft, parqueadero y jardín; igualmente le pertenece al copropietario la mitad del espesor de la pared medianera.

### 1.4 ALÍCUOTA:

Numero de cuatro decimales que representa una parte del todo, correspondiente a cada loft, parqueadero y jardín, la sumatoria de estas deberá ser igual a la unidad.

### 1.5 AREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada lofts.

Son bienes comunes y de dominio indivisible de los lofts, los siguientes:

- a) El terreno en el que se encuentra implantado los lofts.
- b) La estructura o elementos resistentes de los lofts.
- c) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos, o que delimitan los lofts con el exterior y las paredes no medianeras.
- d) Los ductos de instalaciones.
- e) Las fachadas de los lofts, sus caras exteriores.
- f) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los lofts.
- g) El sistema de presión continua de agua potable.
- h) Todo el sistema de agua potable de los lofts.
- i) Los sistemas de aguas servidas y agua lluvias.
- j) Todas las demás partes y elementos de los lofts que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

### 1.6 CUOTA DE TERRENO:

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

### 1.7 VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total del loft, parqueadero y jardín en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del loft, parqueadero, jardín y terreno que le correspondan.





## 2. - DATOS GENERALES

### 2.1 ANTECEDENTES

El Arq. Galo Annibal Salazar Luna, es propietario de un bien inmueble, el mismo que se desea incorporar al **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

### 2.2 UBICACIÓN

El terreno en el que se encuentran implantados los lofts, "SOTAVENTO LOFT" con código catastral No. 1-17-16-01-000 está ubicado en la ciudadela universitaria lote 01 en la avenida U-5 y la calle U-12, de la parroquia y cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Medidas Y linderos según escritura

Por el frente:	14,00 m.-Lindera con Calle U-12
Por atrás:	14,00 m.- Lindera con el lote N°05
Por el costado derecho:	25,00 m.- Lindera con lote N°02
Por el costado izquierdo:	25,00 m.-Lindera con Avenida U-5

**AREA TOTAL: 350,00 m2**

### 2.3 DESCRIPCION GENERAL DE LOS LOFTS:

Los lofts se compone de dos plantas, siendo: planta baja y planta alta.

En las plantas baja se encuentran los siguientes espacios; sala, comedor, cocina, baño, cuarto y garaje.

En las plantas alta se encuentran los siguientes espacios; dormitorio máster y baño.

La construcción que es objeto de este estudio tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

• Cimientos	Hormigón armado y melamina tropikor
• Estructura	Acero estructural
• Entre pisos	Hormigón armado
• Escaleras:	Acero estructural
• Paredes:	Mampostería interior y exterior de bloque
• Recubrimiento de pisos:	Cerámicas y porcelanatos
• Instalaciones eléctricas y Sanitarias:	Empotradas en pisos paredes y cielo falso
• Cubiertas:	Dipanel con correas de acero
• Ventanas:	Aluminio y vidrio
• Puertas:	Macizas-Acabado tipo roble en melanina tropikor





### 3. - ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA LOFT, PARQUEADERO Y JARDIN.

#### 3.1 PLANTA BAJA

Ubicada sobre el nivel +/- 0,00 y + 0,18 de los Lofts, está compuesta por parqueadero, jardín, sala, comedor, cocina, baño y cuarto.

##### 3.1.1 LOFTS 1

###### a.-Planta Baja

Ubicado en el nivel + 0,18 compuesta de sala, comedor, cocina, baño, escalera de acceso a la planta alta y cuarto.

Las medidas y linderas:

- Por arriba:** Lindera con planta alta y cubierta.
- Por abajo:** Lindera con terreno.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 6 metros colinda con lote 02.
- Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 4.7 metros colinda con calle U-12, gira al oeste en 3 metros y gira hacia el sur en 4,3 metros colinda con jardín.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con garaje 1.
- Por el este:** Partiendo del sur hacia el norte en 9 metros colinda con loft 2.

**Área: 41.1 m<sup>2</sup>**

###### b.-Garaje 1

Garaje ubicado en el nivel +/-0.00, compuesto del área propiamente dicha, a este garaje se ingresa por la calle U-12.

Las medidas y linderos son las siguientes:

- Por arriba:** Colinda con espacio aéreo
- Por abajo:** Lindera con terreno.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con loft 1 y en 3 metros con jardín 1.
- Por el oeste:** Partiendo del norte hacia el sur en 5 metros colinda con calle U12.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 6 metros colinda con avenida U-5.
- Por el este:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 5 metros colinda con garaje 2.

**Área total: 30m<sup>2</sup>**

###### c.-Jardín 1

Jardín ubicado en el nivel +/-0.00, compuesto del área propiamente dicha.

Las medidas y linderos son las siguientes:



- Por arriba:** Colinda con espacio aéreo
- Por abajo:** Lindera con terreno.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con loft 1.
- Por el oeste:** Partiendo del norte hacia el sur en 4.3 metros colinda con calle U-12.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con garaje 1.
- Por el este:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 4.3 metros colinda con loft 1.

**Área total: 12.9m2**

### 3.1.2 Loft 2

#### a.-Planta Baja

Ubicado en el nivel + 0,18 compuesta de sala, comedor, cocina, baño, escalera de acceso a la planta alta y cuarto.

Las medidas y linderas:

- Por arriba:** Lindera con planta alta y cubierta.
- Por abajo:** Lindera con terreno.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con lote 02.
- Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 9 metros, colinda con loft 1.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con garaje 2.
- Por el este:** Partiendo del sur hacia el norte en 9 metros colinda con loft 3.

**Área: 27 m2**

#### b.-Garaje 2

Garaje ubicado en el nivel +/-0.00 del loft compuesto del área propiamente dicha, a este garaje se ingresa por la avenida U-5.

Las medidas y linderos son las siguientes:

- Por arriba:** Colinda con espacio aéreo
- Por abajo:** Lindera con terreno.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con loft 2.
- Por el oeste:** Partiendo del norte hacia el sur en 5 metros colinda con garaje 1.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con avenida U-5.
- Por el este:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 5 metros colinda con garaje 3.

**Área total: 15m2**



### 3.1.3 Loft 3

#### a.-Planta Baja

Ubicado en el nivel + 0,18 compuesta de sala, comedor, cocina, baño, escalera de acceso a la planta alta y cuarto.

Las medidas y linderas:

- Por arriba:** Lindera con planta alta y cubierta.
- Por abajo:** Lindera con terreno.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con lote 02.
- Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 9 metros, colinda con loft 2.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con garaje 3.
- Por el este:** Partiendo del sur hacia el norte en 9 metros colinda con loft 4.

**Área: 27 m<sup>2</sup>**

#### b.-Garaje 3

Garaje ubicado en el nivel +/-0.00 del loft compuesto del área propiamente dicha, a este garaje se ingresa por la avenida U-5.

Las medidas y linderos son las siguientes:

- Por arriba:** Colinda con espacio aéreo
- Por abajo:** Lindera con terreno.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con loft 3.
- Por el oeste:** Partiendo del norte hacia el sur en 5 metros colinda con garaje 2.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con avenida U-5.
- Por el este:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 5 metros colinda con garaje 4.

**Área total: 15m<sup>2</sup>**

### 3.1.4 Loft 4

#### a.-Planta Baja

Ubicado en el nivel + 0,18 compuesta de sala, comedor, cocina, baño, escalera de acceso a la planta alta y cuarto.

Las medidas y linderas:

- Por arriba:** Lindera con planta alta y cubierta.
- Por abajo:** Lindera con terreno.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con lote 02.
- Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 9 metros, colinda con loft 3.





**Por el sur:**

Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con garaje 4.

**Por el este:**

Partiendo del sur hacia el norte en 9 metros colinda con loft 5.

**Área: 27 m<sup>2</sup>**

b.-Garaje 4

Garaje ubicado en el nivel +/-0.00 del loft compuesto del área propiamente dicha, a este garaje se ingresa por la avenida U-5.

Las medidas y linderos son las siguientes:

**Por arriba:** Colinda con espacio aéreo

**Por abajo:** Lindera con terreno.

**Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con loft 4.

**Por el oeste:** Partiendo del norte hacia el sur en 5 metros colinda con garaje 3.

**Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con avenida U-5.

**Por el este:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 5 metros colinda con garaje 5.

**Área total: 15m<sup>2</sup>**

3.1.5 Loft 5

a.-Planta Baja

Ubicado en el nivel + 0,18 compuesta de sala, comedor, cocina, baño, escalera de acceso a la planta alta y cuarto.

Las medidas y linderas:

**Por arriba:** Lindera con planta alta y cubierta.

**Por abajo:** Lindera con terreno.

**Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con lote 02.

**Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 9 metros, colinda con loft 4.

**Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con garaje 5.

**Por el este:** Partiendo del sur hacia el norte en 9 metros colinda con loft 6.

**Área: 27 m<sup>2</sup>**

b.-Garaje 5

Garaje ubicado en el nivel +/-0.00 del loft compuesto del área propiamente dicha, a este garaje se ingresa por la avenida U-5.

Las medidas y linderos son las siguientes:

**Por arriba:** Colinda con espacio aéreo

**Por abajo:** Lindera con terreno.

**Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con loft 5.



- Por el oeste:** Partiendo del norte hacia el sur en 5 metros colinda con garaje 4.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con avenida U-5.
- Por el este:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 5 metros colinda con garaje 6.

**Área total: 15m<sup>2</sup>**

3.1.6 Loft 6

a.-Planta Baja

Ubicado en el nivel + 0,18 compuesta de sala, comedor, cocina, baño, escalera de acceso a la planta alta y cuarto.

Las medidas y linderas:

- Por arriba:** Lindera con planta alta y cubierta.
- Por abajo:** Lindera con terreno.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con lote 02.
- Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 9 metros, colinda con loft 5.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con garaje 6.
- Por el este:** Partiendo del sur hacia el norte en 9 metros colinda con loft 7.

**Área: 27 m<sup>2</sup>**

b.-Garaje 6

Garaje ubicado en el nivel +/-0.00 del loft compuesto del área propiamente dicha, a este garaje se ingresa por la avenida U-5.

Las medidas y linderos son las siguientes:

- Por arriba:** Colinda con espacio aéreo
- Por abajo:** Lindera con terreno.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con loft 6.
- Por el oeste:** Partiendo del norte hacia el sur en 5 metros colinda con garaje 5.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con avenida U-5.
- Por el este:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 5 metros colinda con garaje 7.

**Área total: 15m<sup>2</sup>**

3.1.7 Loft 7

a.-Planta Baja

Ubicado en el nivel + 0,18 compuesta de sala, comedor, cocina, baño, escalera de acceso a la planta alta y cuarto.



Las medidas y linderas:

- Por arriba:** Lindera con planta alta y cubierta.
- Por abajo:** Lindera con terreno.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 4 metros colinda con lote 02.
- Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 9 metros, colinda con loft 6.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con garaje 7.
- Por el este:** Partiendo del sur hacia el norte en 5.8 metros gira hacia el oeste en 1 metro colinda con jardín 2, gira hacia el norte en 3,2 metros colinda con lote privada.

**Área: 30.2 m<sup>2</sup>**

b.-Garaje 7

Garaje ubicado en el nivel +/-0.00, compuesto del área propiamente dicha, a este garaje se ingresa por la avenida U-5.

Las medidas y linderos son las siguientes:

- Por arriba:** Colinda con espacio aéreo
- Por abajo:** Lindera con terreno.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con loft 7.
- Por el oeste:** Partiendo del norte hacia el sur en 5 metros colinda con garaje 6.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con avenida U-5.
- Por el este:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 5 metros colinda con jardín 2.

**Área total: 15m<sup>2</sup>**

c.-Jardín 2

Jardín ubicado en el nivel +/-0.00, compuesto del área propiamente dicha.

Las medidas y linderos son las siguientes:

- Por arriba:** Colinda con espacio aéreo
- Por abajo:** Lindera con terreno.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 1 metros colinda con loft 7.
- Por el oeste:** Partiendo del norte hacia el sur en 5.8 metros colinda con loft 7 y en 5 metros colinda con garaje 7.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 1 metro colinda con avenida U-5.
- Por el este:** Partiendo del punto sur hacia el norte en 10.8 metros colinda con lote privado.

**Área total: 10.8 m<sup>2</sup>**





### 3.2 PLANTA ALTA

Ubicada sobre el nivel + 2,52 de los Lofts, está compuesta por dormitorio y baño.

#### 3.2.1 Loft 1

##### a.-Planta Alta

Ubicado en el nivel + 2,52 compuesta por dormitorio y baño.

Las medidas y linderas:

- Por arriba:** Lindera con cubierta.
- Por abajo:** Lindera con planta baja.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con lote 02.
- Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 5,70 metros, colinda con vacío del jardín 1.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con vacío planta baja.
- Por el este:** Partiendo del sur hacia el norte en 5,70 metros colinda con loft 2.

**Área: 17.10 m<sup>2</sup>**

#### 3.2.2 Loft 2

##### a.-Planta Alta

Ubicado en el nivel + 2,52 compuesta por dormitorio y baño.

Las medidas y linderas:

- Por arriba:** Lindera con cubierta.
- Por abajo:** Lindera con planta baja.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con lote 02.
- Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 5,70 metros, colinda con loft 1.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con vacío planta baja.
- Por el este:** Partiendo del sur hacia el norte en 5,70 metros colinda con loft 3.

**Área: 17.10 m<sup>2</sup>**

#### 3.2.3 Loft 3

##### a.-Planta Alta

Ubicado en el nivel + 2,52 compuesta por dormitorio y baño.

Las medidas y linderas:

- Por arriba:** Lindera con cubierta.



- Por abajo:** Lindera con planta baja.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con lote 02.
- Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 5,70 metros, colinda con loft 2.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con vacío planta baja.
- Por el este:** Partiendo del sur hacia el norte en 5,70 metros colinda con loft 4.

**Área: 17.10 m<sup>2</sup>**

3.2.4 Loft 4

a.-Planta Alta

Ubicado en el nivel + 2,52 compuesta por dormitorio y baño.

Las medidas y linderas:

- Por arriba:** Lindera con cubierta.
- Por abajo:** Lindera con planta baja.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con lote 02.
- Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 5,70 metros, colinda con loft 3.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con vacío planta baja.
- Por el este:** Partiendo del sur hacia el norte en 5,70 metros colinda con loft 5.

**Área: 17.10 m<sup>2</sup>**

3.2.5 Loft 5

a.-Planta Alta

Ubicado en el nivel + 2,52 compuesta por dormitorio y baño.

Las medidas y linderas:

- Por arriba:** Lindera con cubierta.
- Por abajo:** Lindera con planta baja.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con lote 02.
- Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 5,70 metros, colinda con loft 4.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con vacío planta baja.
- Por el este:** Partiendo del sur hacia el norte en 5,70 metros colinda con loft 6.

**Área: 17.10 m<sup>2</sup>**



3.2.6 Loft 6

a.-Planta Alta

Ubicado en el nivel + 2,52 compuesta por dormitorio y baño.

Las medidas y linderas:

- Por arriba:** Lindera con cubierta.
- Por abajo:** Lindera con planta baja.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con lote 02.
- Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 5,70 metros, colinda con loft 5.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con vacío planta baja.
- Por el este:** Partiendo del sur hacia el norte en 5,70 metros colinda con loft 7.

**Área: 17.10 m<sup>2</sup>**

3.2.7 Loft 7

a.-Planta Alta

Ubicado en el nivel + 2,52 compuesta por dormitorio y baño.

Las medidas y linderas:

- Por arriba:** Lindera con cubierta.
- Por abajo:** Lindera con planta baja.
- Por el norte:** Partiendo del este hacia el oeste en 3 metros colinda con lote 02.
- Por el oeste:** Partiendo del punto norte hacia el sur en 5,70 metros, colinda con loft 6.
- Por el sur:** Partiendo del oeste hacia el este en 3 metros colinda con vacío planta baja.
- Por el este:** Partiendo del sur hacia el norte en 5,70 metros colinda vacío de jardín 2.

**Área: 17.10 m<sup>2</sup>**



4. - INFORMACION PARA EL PROCESO

4.1 ÁREAS GENERALES

- 4.1.1 Área total, de terreno: 350,00 m<sup>2</sup>
- 4.1.2 Área total, neta vendible: 469.70 m<sup>2</sup>





5. - CUADRO DE AREAS Y ALICUOTAS

CUADRO DE AREAS							
ZONIFICACION A-304			AREA DEL TERRENO: 350.00 M2				
TIPO	AMBIENTE	ÁREA NETA M2	ALÍCUOTA PARCIAL %.	ALÍCUOTA TOTAL %.	ÁREA NETA VENDIBLE M2.	ÁREA DEL TERRENO PARCIAL M2	ÁREA DEL TERRENO TOTAL M2
LOFT 1 AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	41.10	0.0875	0.2153	101.10	30.625	75.355
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 1	30.00	0.0639			22.365	
	JARDIN 1	12.90	0.0275			9.625	
LOFT 2 AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	27.00	0.0575	0.1258	59.10	20.125	44.03
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 2	15.00	0.0319			11.165	
LOFT 3 AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	27.00	0.0575	0.1258	59.10	20.125	44.03
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 3	15.00	0.0319			11.165	
LOFT 4 AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	27.00	0.0575	0.1258	59.10	20.125	44.03
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 4	15.00	0.0319			11.165	
LOFT 5 AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	27.00	0.0575	0.1258	59.10	20.125	44.03
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 5	15.00	0.0319			11.165	
LOFT 6 AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	27.00	0.0575	0.1258	59.10	20.125	44.03
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 6	15.00	0.0319			11.165	
LOFT 7 AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	30.10	0.0641	0.1557	73.10	22.435	54.495
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 7	15.00	0.0319			11.165	
	JARDIN 2	10.90	0.0233			8.155	
<b>TOTAL</b>		<b>469.70</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>469.70</b>	<b>350.00</b>	<b>350.00</b>

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 02/08/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

PH-034-6459

APROBACIÓN DE:

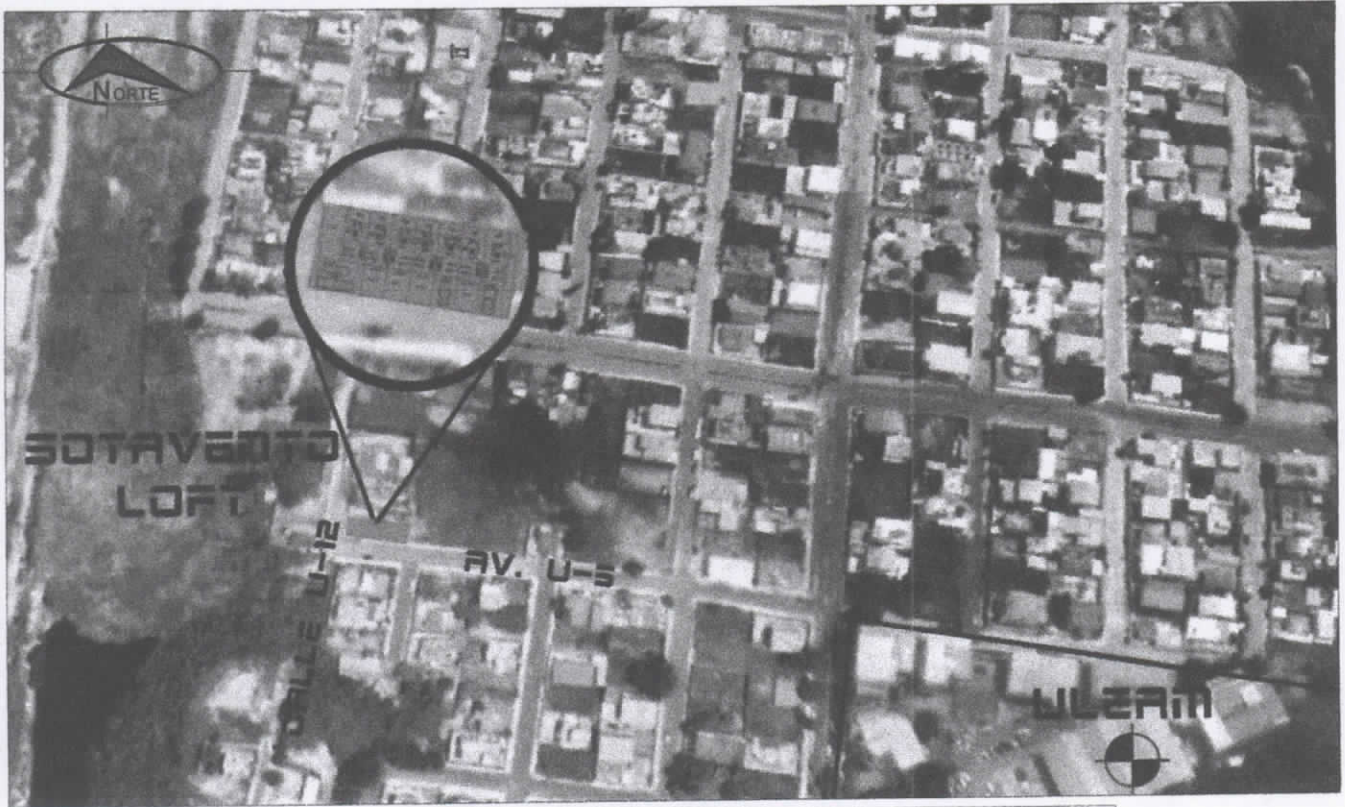
Fecha: 02/08/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

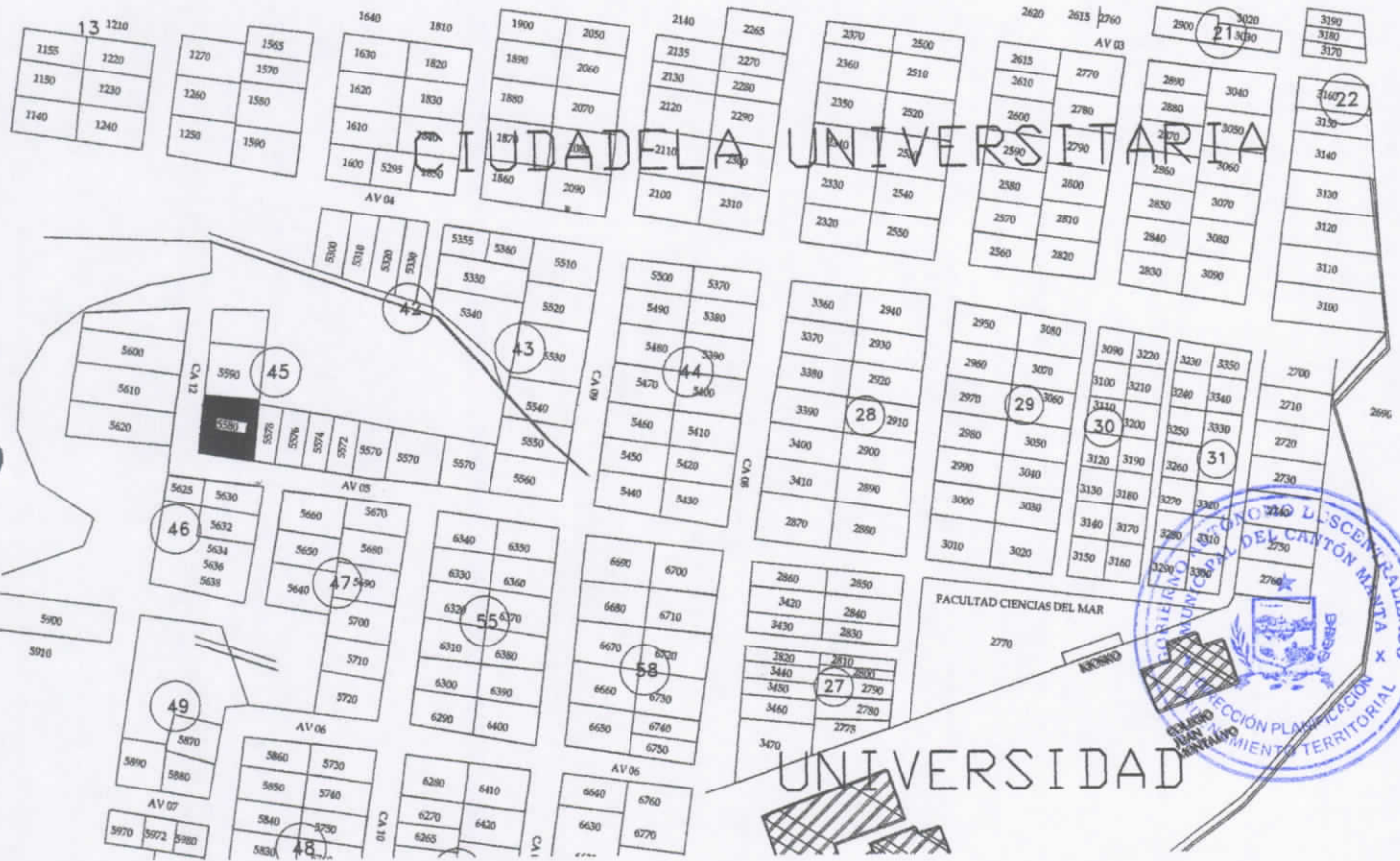
# PLANOS.







PROVINCIA: MANABI CANTÓN: MANTA PARROQUIA: MANTA  
 LOTE N2 EN CALLE U-12 Y AVENIDA U-5



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

**SOTAVENTO LOFT**

CONTIENE:

UBICACIÓN  
LOFT 1 - 7

PROYECTO:

*[Signature]*  
 ARQ. GALO SALAZAR LUNA  
 Reg. Prof. 1005-13-1204460

PROP. HORIZONTAL:

*[Signature]*  
 ARQ. GALO SALAZAR LUNA  
 Reg. Prof. 1005-13-1204460

ORDENO:

*[Signature]*  
 ARQ. GALO SALAZAR LUNA  
 Reg. Prof. 1005-13-1204460

UBICACIÓN:

PROVINCIA: MANABI  
 CANTÓN: MANTA  
 PARROQUIA: MANTA  
 LOTE N01 EN CALLE U-12 Y  
 AVENIDA U-5

ESCALAS:

LAS INDICADAS

FECHA:

MAYO DEL 2019

ÁREA DEL TERRENO:

350 m2 (adosada)

LAMINA:

7/7

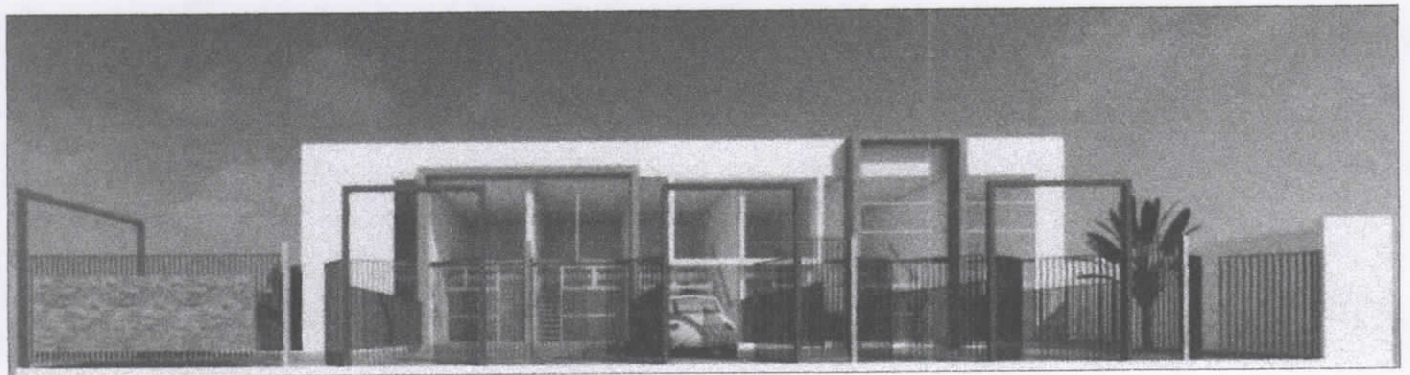




GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

*[Handwritten Signature]*  
**REVISADO**  
Fecha: 02/Ago/2019

**PERSPECTIVA IZQUIERDA**



**PERSPECTIVA PRINCIPAL**



**PERSPECTIVA IZQUIERDA NOCTURNA**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
P4-034-6459  
*[Handwritten Signature]*  
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

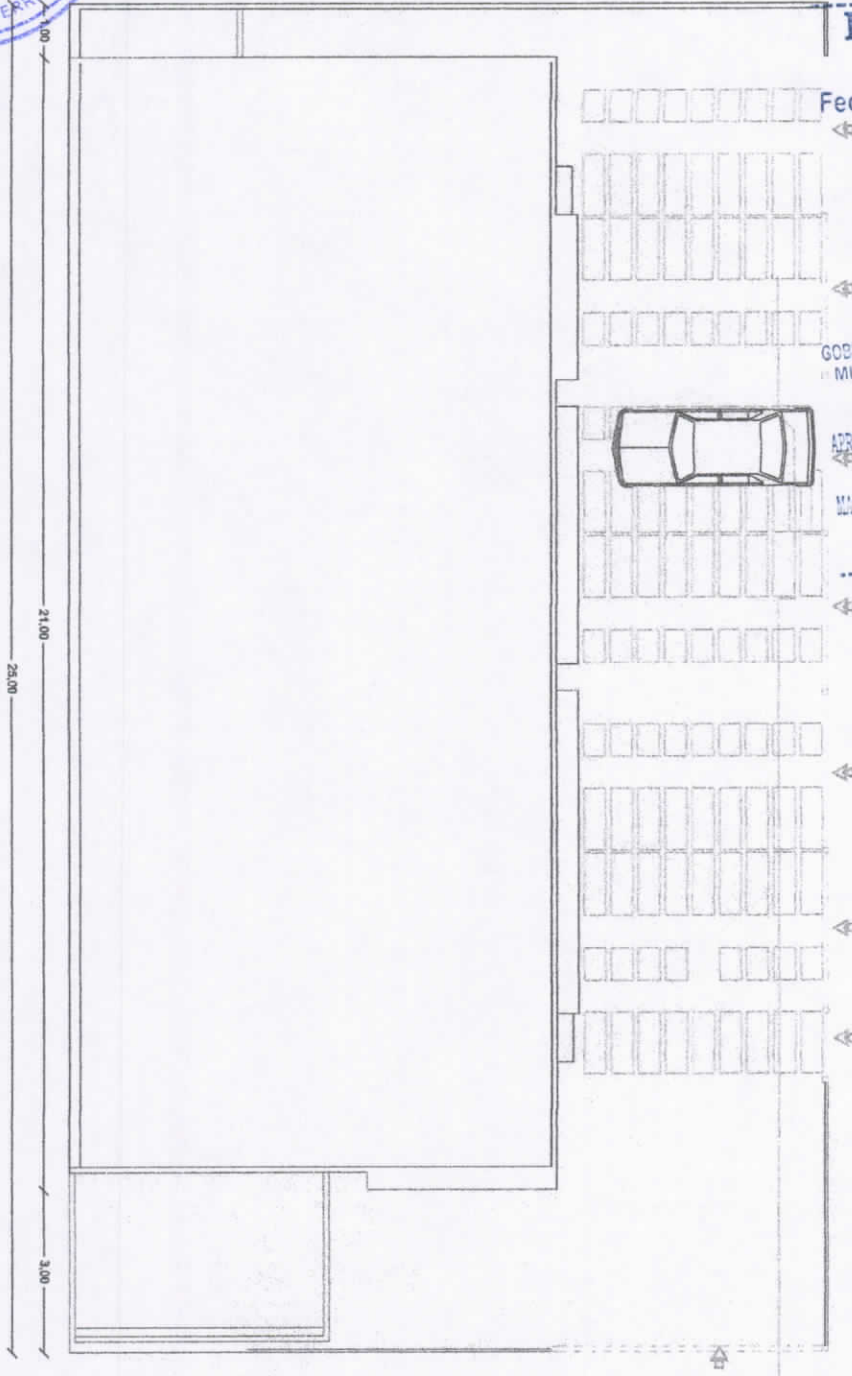
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:				<b>SOTAVENTO LOFT</b>		ESCALAS: LAS INDICADAS	
CONTIENE:				PROYECTO:		FECHA:	
PERSPECTIVAS LOFT 1-7				<i>[Handwritten Signature]</i> ARQ. GALO SALAZAR LUNA Reg. Prof. 1005-13-120460		MAYO DEL 2019	
PROP. HORIZONTAL:				ORDENÓ:		ÁREA DEL TERRENO:	
<i>[Handwritten Signature]</i> ARQ. GALO SALAZAR LUNA Reg. Prof. 1005-13-120460				<i>[Handwritten Signature]</i> ARQ. GALO SALAZAR LUNA Reg. Prof. 1005-13-120460		350 m2 (adosada)	
UBICACIÓN:				PROVINCIA:		LAMINA:	
PROVINCIA: MANABI				CANTÓN: MANTA		6/7	
CANTÓN: MANTA				PARROQUIA: MANTA			
LOTE N01 EN CALLE U-12 Y AVENIDA U-5							



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

**REVISADO**

Fecha: 02/08/2019



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

PH 039-6459

APROBACIONES  
MANTA 02/08/2019

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Implantación**  
ESCALA 1:100

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:				<b>SOTAVENTO LOFT</b>		ESCALAS: LAS INDICADAS	
CONTIENE:				PROYECTO:		FECHA:	
IMPLANTACIÓN LOFT 1 - 7				 ARQ. GALO SALAZAR LUNA Reg. Prof. 1005-13-1204460		MAYO DEL 2019	
PROP. HORIZONTAL:				ORDENÓ:		ÁREA DEL TERRENO:	
 ARQ. GALO SALAZAR LUNA Reg. Prof. 1005-13-1204460				 ARQ. GALO SALAZAR LUNA Reg. Prof. 1005-13-1204460		350 m2 (adosada)	
UBICACIÓN:				PARROQUIA:		LAMINA:	
PROVINCIA: MANABI				MANTA		5/7	
CANTÓN: MANTA				MANTA			
PARROQUIA: MANTA				MANTA			
LOTE N01 EN CALLE U-12 Y AVENIDA U-S							





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

**REVISADO**

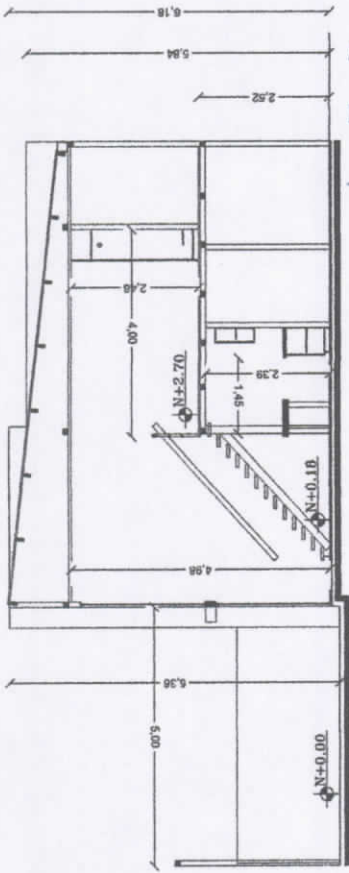
Fecha: 02/Agosto/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

PH 034-6459  
APROBACIONES

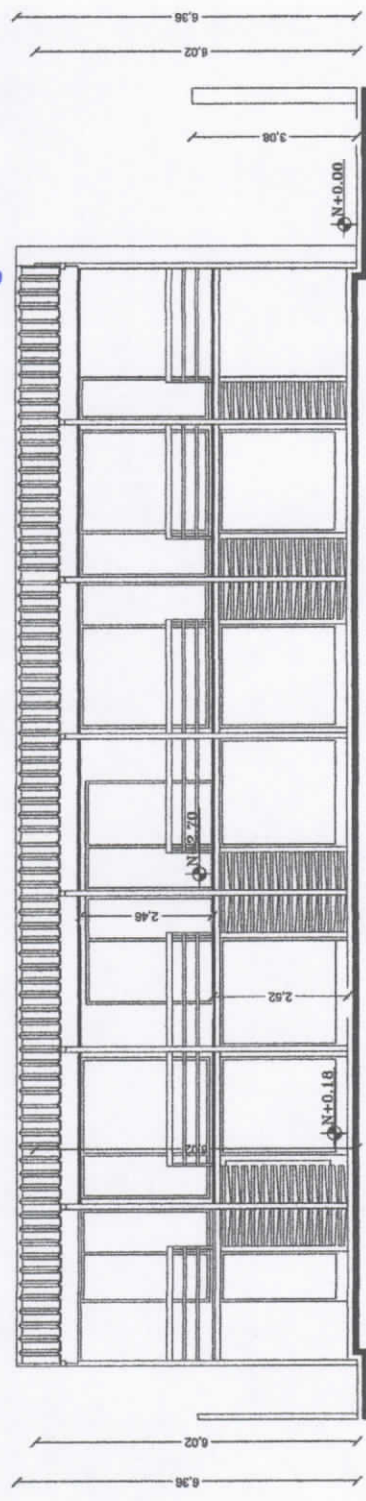
MANTA 02/Agosto/2019

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



**Corte B - B'**  
ESCALA

SIN ESCALA



**Corte A - A'**  
ESCALA

SIN ESCALA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

**SOTAVENTO LOFT**

CONTIENE:

CORTES  
LOFT 1 - 7

PROYECTO:

*[Signature]*  
ARQ. GALO SALAZAR LUNA  
Reg. Prof. 1005-13-120460

PROP. HORIZONTAL:

*[Signature]*  
ARQ. GALO SALAZAR LUNA  
Reg. Prof. 1005-13-120460

ORDENÓ:

*[Signature]*  
ARQ. GALO SALAZAR LUNA  
Reg. Prof. 1005-13-120460

UBICACIÓN:

PROVINCIA: MANABI  
CANTÓN: MANTA  
PARROQUIA: MANTA  
LOTE N01 EN CALLE U-12 Y  
AVENIDA U-5

ESCALAS:

LAS INDICADAS

FECHA:

MAYO DEL 2019

ÁREA DEL TERRENO:

350 m2 (adosada)

LAMINA:

4/7





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

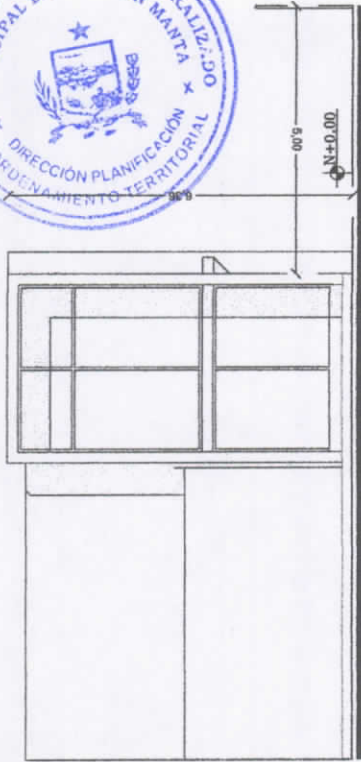
PK 034-6459  
APROBACIONES  
MANTA 02/Ago/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

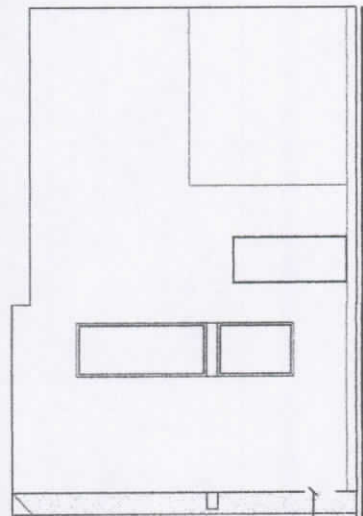
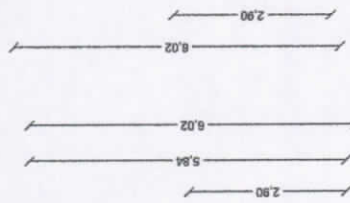
Fecha: 02/Ago/2019

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



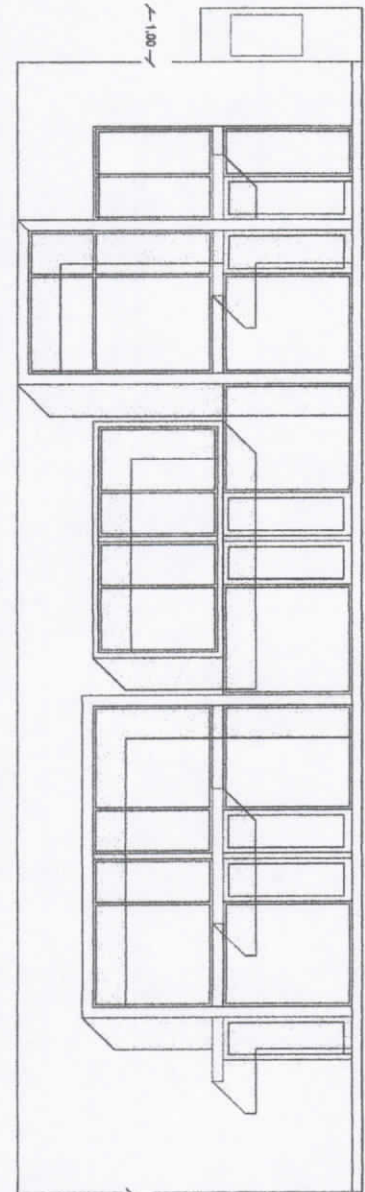
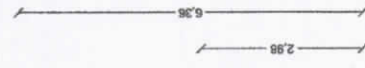
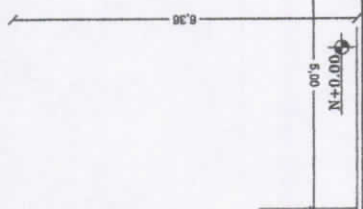
Fachada Lateral este

ESCALA SIN ESCALA



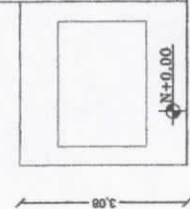
Fachada Lateral oeste

ESCALA SIN ESCALA



Fachada Principal

ESCALA SIN ESCALA



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

SOTAVENTO LOFT

CONTIENE:

FACHADAS  
LOFT 1 - 7

PROYECTO:

ARQ. GALO SALAZAR LUNA  
Reg. Prof. 1005-13-120460

PROP. HORIZONTAL:

ARQ. GALO SALAZAR LUNA  
Reg. Prof. 1005-13-120460

ORDENÓ:

ARQ. GALO SALAZAR LUNA  
Reg. Prof. 1005-13-120460

UBICACIÓN:

PROVINCIA: MANABI  
CANTÓN: MANTA  
PARROQUIA: MANTA  
LOTE N01 EN CALLE U-12 Y  
AVENIDA U-5

ESCALAS:

LAS INDICADAS

FECHA:

MAYO DEL 2019

ÁREA DEL TERRENO:  
350 m2 (adosada)

LAMINA:

3/7



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

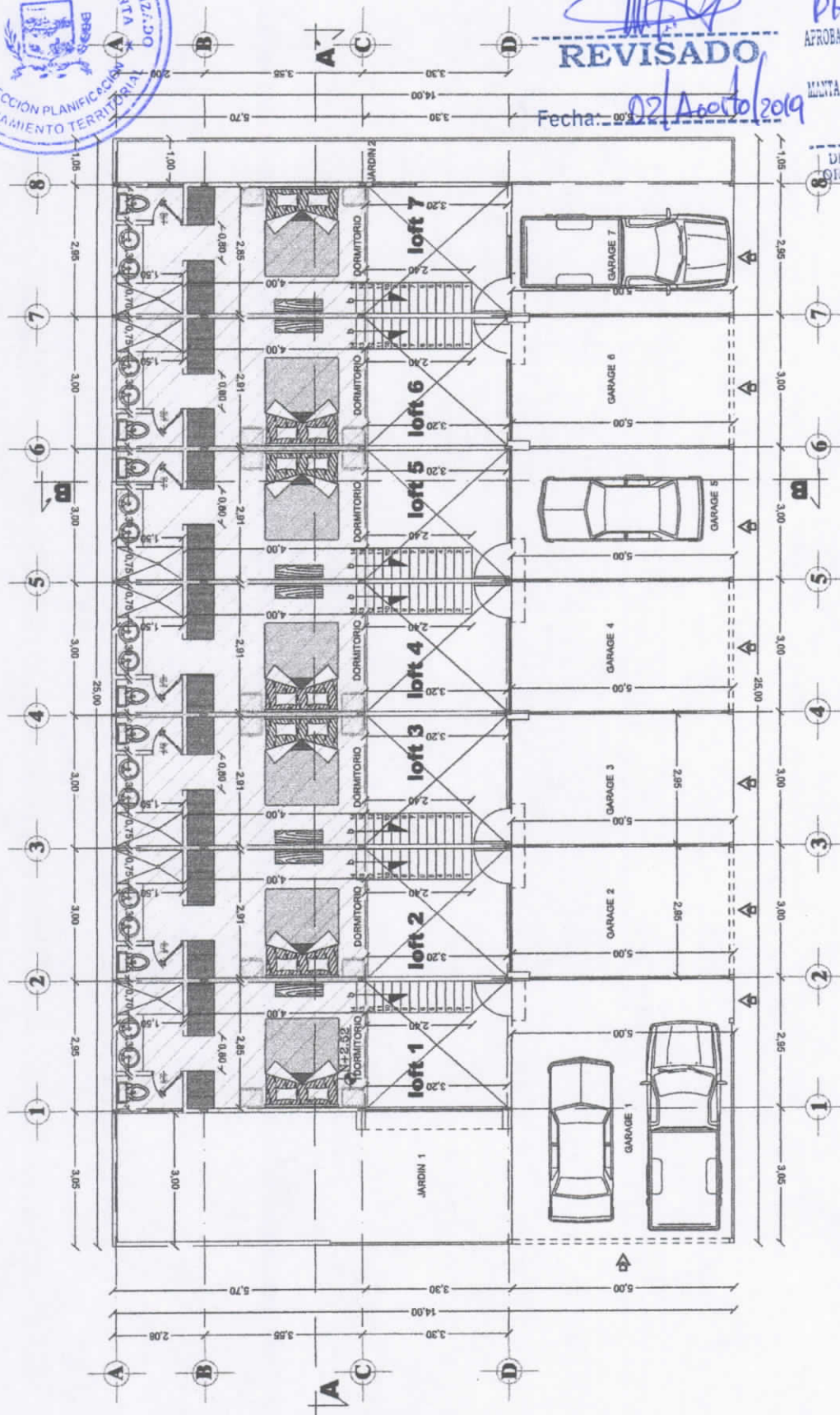
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
PH. 084-6459  
AFROBACIONES

**REVISADO**

Fecha: 02/ Agosto 2019

02/ Agosto 2019

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



ÁREA TOTAL VENDIBLE

LOFTS

SIN ESCALA

**Planta Alta**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

**SOTAVENTO LOFT**

CONTIENE:

PLANTA ALTA  
LOFT 1-7

PROYECTO:

*[Signature]*  
ARQ. GALO SALAZAR LUNA  
Reg. Prof. 1005-13-120460

PROP. HORIZONTAL:

*[Signature]*  
ARQ. GALO SALAZAR LUNA  
Reg. Prof. 1005-13-120460

ORDENÓ:

*[Signature]*  
ARQ. GALO SALAZAR LUNA  
Reg. Prof. 1005-13-120460

UBICACIÓN:

PROVINCIA: MANABI  
CANTÓN: MANTA  
PARROQUIA: MANTA  
LOTE N01 EN CALLE U-12 Y  
AVENIDA U-5

ESCALAS:

LAS INDICADAS

FECHA:

MAYO DEL 2019

ÁREA DEL TERRENO:

350 m2 (adosada)

LAMINA:

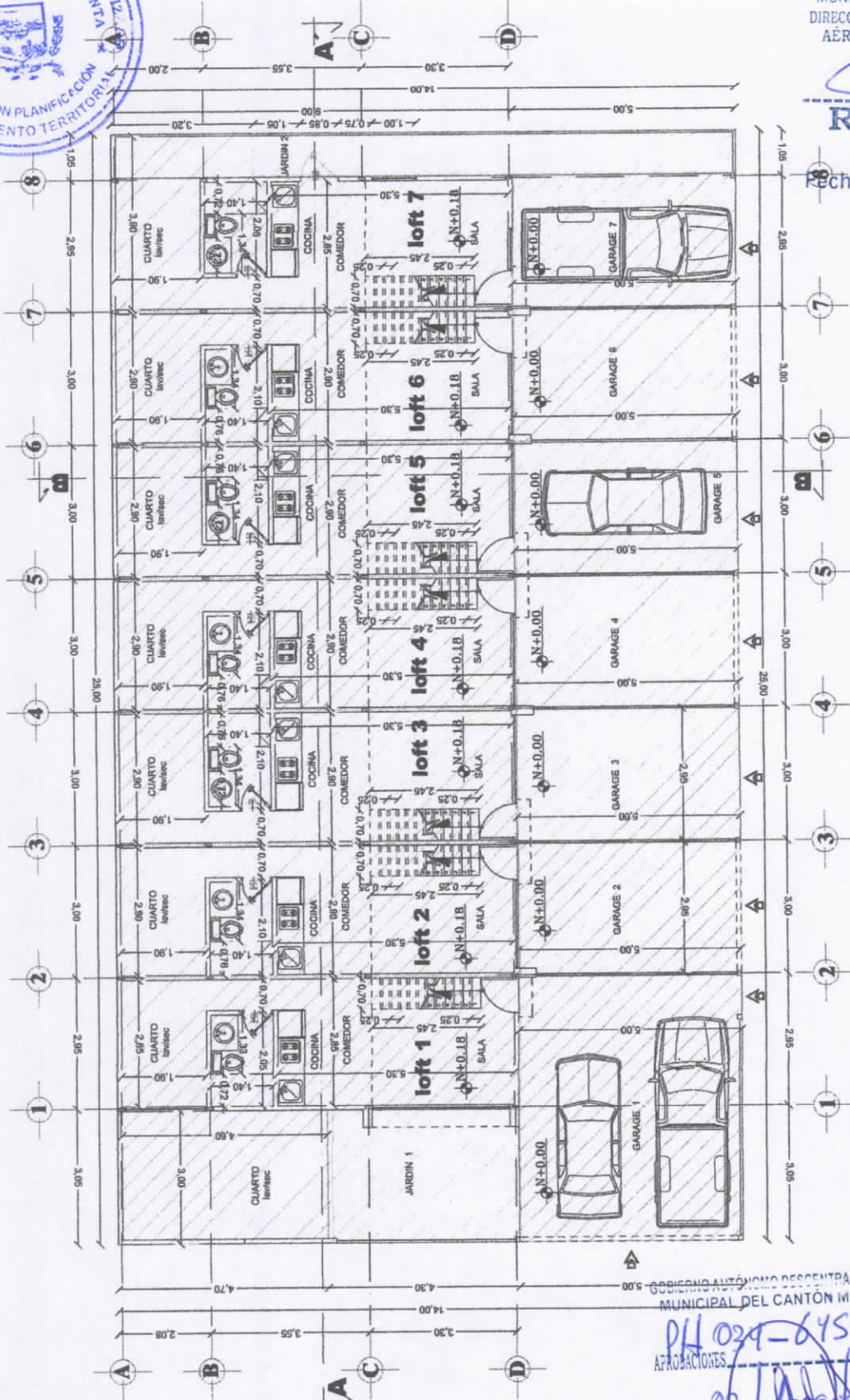
2/7





**REVISADO**

Fecha: 02/ Agosto 2019



**Planta Baja**  
ESCALA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

PH 029-6459  
APROBACIONES  
02/ Agosto 2019

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

**SOTAVENTO LOFT**

CONTIENE: <b>PLANTA BAJA LOFT 1-7</b>	PROYECTO:  ARQ. GALO SALAZAR LUNA Reg. Prof. 1005-13-120460	PROP. HORIZONTAL:  ARQ. GALO SALAZAR LUNA Reg. Prof. 1005-13-120460	ORDENO:  ARQ. GALO SALAZAR LUNA Reg. Prof. 1005-13-120460	UBICACIÓN: PROVINCIA: MANABI CANTÓN: MANTA PARROQUIA: MANTA LOTE N01 EN CALLE U-32 Y AVENIDA U-5	ESCALAS: DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO ORDENAMIENTO TERRITORIAL LAS INDICADAS FECHA: MAYO DEL 2019 ÁREA DEL TERRENO: 350 m2 (adosada) LAMINA: 1/7
--	--	--	--	---	--



# REGLAMENTO INTERNO.



## REGLAMENTO INTERNO DE SOTAVENTO LOFT

### CAPITULO 1.

#### DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art 1.-** Los Lofts se encuentran en construcción y está sometido bajo el régimen de propiedad horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y de copropiedad, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

**Art 2.-** Sotavento Loft se compone de bienes exclusivos, los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los Lofts, parqueaderos y jardines, son servicios comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

### CAPÍTULO 2

#### DE LOS LOFTS

**Art 3.-** Sotavento Loft con código catastral No. 1-17-16-01-000 se encuentra ubicado en la ciudadela universitaria lote 01 en la calle U-12 y avenida U-5 (esquina) de la parroquia y cantón Manta, está sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de dos plantas siendo:

Planta baja y Planta alta. En las plantas baja y alta se encuentran 7 Loft; y en su parte frontal su respectivo parqueadero y lateral de jardines.

**Art. 4 .-** En los planos de los loft, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, implantación y distribución de los Lofts, parqueaderos y jardines que lo conforman, los ambientes que integran cada planta arquitectónica y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás servicios comunes. 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.

### CAPÍTULO 3.

#### DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS SERVICIOS COMUNES.

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.** - Los Lofts, garajes y jardines son bienes de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. El acceso de entrada a cada uno de los Lofts, garaje y jardines, las paredes que delimitan los lofts con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

**Art.7.- SERVICIOS COMUNES.** - son servicios comunes todos los elementos y parte de los lofts que no tienen carácter de uso exclusivo, los cuales son sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada





propietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

**Art.8.- DERECHOS DE USUARIO.** - El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario de su derecho de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

**Art.9.- GASTOS DE ADMINISTRACION.** - Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuotas exclusiva de responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendamientos, usuarios, comodatario, acreedores anticréticos o en general con la persona que use exclusiva, con relaciona los servicios comunes.



#### CAPITULO 4

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Régimen General y este Reglamento.
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los servicios comunes de los lofts en la proporción que es correspondan y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal reglamentaria.
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás 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 la resolución de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera.
- e) Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daño en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuando este lo considere necesario.
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y el teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedara encargada de a custodia de las llaves de su loft, garaje y jardín a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia.
- g) Introducir clausulas especiales en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros de los lofts y mejoras de los servicios comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan



de acuerdo con el cuadro de alcuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.

- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o dalo parcial de los lofts; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- j) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plástico herméticamente cerradas.
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y Ordenanzas.

#### **DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES**

**Arq.11.- TABLA DE ALICUOTAS.** - La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tienen cada copropietario respecto de los servicios comunales de los lofts, se fijaran de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada loft, garaje y jardín representa porcentualmente con relación a todos los lofts.

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 tomaran como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el caso de aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

El total de gastos de mantenimiento de los lofts, así como las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias se dividirán única y exclusivamente para los loft, garajes y jardines que hayan sido entregados a los compradores. Para esto se hará entrega de un documento que dará fe del inicio del pago de las cuotas ordinarias y extraordinaria.



CUADRO DE AREAS							
ZONIFICACION A-304			AREA DEL TERRENO: 350.00 M2				
TIPO	AMBIENTE	ÁREA NETA M2	ALÍCUOTA PARCIAL %.	ALÍCUOTA TOTAL %.	ÁREA NETA VENDIBLE M2.	ÁREA DEL TERRENO PARCIAL M2	ÁREA DEL TERRENO TOTAL M2
<b>LOFT 1</b> AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	41.10	0.0875	0.2153	101.10	30.625	75.355
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 1	30.00	0.0639			22.365	
	JARDIN 1	12.90	0.0275			9.625	
<b>LOFT 2</b> AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	27.00	0.0575	0.1258	59.10	20.125	44.03
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 2	15.00	0.0319			11.165	
<b>LOFT 3</b> AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	27.00	0.0575	0.1258	59.10	20.125	44.03
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 3	15.00	0.0319			11.165	
<b>LOFT 4</b> AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	27.00	0.0575	0.1258	59.10	20.125	44.03
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 4	15.00	0.0319			11.165	
<b>LOFT 5</b> AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	27.00	0.0575	0.1258	59.10	20.125	44.03
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 5	15.00	0.0319			11.165	
<b>LOFT 6</b> AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	27.00	0.0575	0.1258	59.10	20.125	44.03
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 6	15.00	0.0319			11.165	
<b>LOFT 7</b> AREA CONST. 44.10 M2	PLANTA BAJA	30.10	0.0641	0.1557	73.10	22.435	54.495
	PLANTA ALTA	17.10	0.0364			12.740	
	GARAJE 7	15.00	0.0319			11.165	
	JARDIN 2	10.90	0.0233			8.155	
<b>TOTAL</b>		469.7	1	1	469.70	350.00	350.00

## CAPITULO 5

### DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 12.- Esta prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de los loft, lo que a continuación se detalla:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora los bienes comunes de los loft sin previa autorización de la asamblea de copropietarios.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador de los loft, quien a su vez deberá consultar aun ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- Hacer uso abusivo de su loft, garaje y jardín 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.

- e) Establecer en los lofts, garajes y jardines: depósitos, pensiones, talleres, fábricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- h) Utilizar como sala de espera los espacios de circulación que comunican sus lofts, garajes y jardines.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan lo tolerable o lo permitido.
- j) Introducir y mantener mascotas en el loft.
- k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los ambientes de los lofts. Únicamente constará en la puerta principal el número de identificación del ambiente, el mismo que será de carácter uniformes instalados por el administrador de los lofts.
- l) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de los copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que están sometidos los lofts.
- m) Colgar ropa, alfombras o cosas similares en las ventanas, ni sacudir polvo en las mismas ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de los lofts.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
- o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- p) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética de los lofts.



Además el propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce del loft, garaje y jardín por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los loft, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

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 el literal h) del artículo 10 de este reglamento.

## **CAPÍTULO 6**

### **DE LAS SANCIONES**

**Art. 13.-** Para el caso del incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito la segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.



- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y de conformidad 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 hicieren exigibles. El pago de interese 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 estos por la asamblea general de copropietarios.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentran en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración

**Art. 14.-** El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable y todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.

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

## **CAPITULO 7**

### **DE LA ADMINISTRACION**

**Art. 16.-** Son órganos de la administración del Loft: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

**Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.** - La asamblea de copropietarios esta investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de su representantes o mandantes; regula la conservación y administración del Loft así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.



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

**Art. 19.- SESIONES.** - La asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario; y, extraordinariamente cuando lo juzgue necesario el director o lo solicite el Administrador. La asamblea en cualquier caso será convocada por el director y cuando este no lo hiciera por petición del Administrador. 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 dejara constancia de los puntos a tratarse.

**Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.** - La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

**Art. 21.- QUORUM.** - El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alcúotas del Loft. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, esta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas una hora después de la indicada convocatoria, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento

**Art. 22.- REPRESENTACION.** - Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

**Art. 23.- DERECHO DE ASISTENCIA.** - Es el copropietario de quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

**Art. 24.- DERECHO DE VOTO.** - Cada propietario en la Asamblea General tendrá derecho a votar en forma correlativa y equivalente a la alcúota de dominio que corresponda a cada Loft, garaje y jardín. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada 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. 25.- 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 a un voto en proporción a su alcúota.

**Art. 26.-** 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 Loft y rever decisiones de la asamblea

**Art. 27.- LAS ACTAS.** - Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediato, debiendo ser firmadas por los copropietarios





asistentes, por el Director y el Secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial del Administrador.

**Art. 28.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA.** - Son atribuciones y deberes de la asamblea general.

- a) Nombrar y remover al Directorio de la Asamblea y al Administrador del Loft y fijar la remuneración de este ultimo
- b) Nombrar 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, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento.
- e) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen modificaciones o aumentos en los bienes comunes, Loft, garajes y jardines, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficio del Loft, garajes y jardines.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, presupuestos e informes que presente, cuando lo estime conveniente y de manera especial cuando este termine su periodo.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren en 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 este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento Interno, en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento Interno, y que sea de interés general para los copropietarios del Loft
- l) Revocar y reforma las decisiones del Administrador cuando estas no se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas, a los Reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del Loft
- 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 llevaran la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios, para que redacte el acta, en cuyo aso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.



## **CAPITULO 8.**

### **DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARION**

**Art. 29.-** El directorio estará integrado por el director, dos Vocales Principales y sus respectivos suplentes, por el secretario y por el Administrador quien podrá hacer las funciones de Secretario si este faltare.

**Art. 30.- DEL DIRECTORIO.** - Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

**Art. 31.-** para ser director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del Loft. Los cargos deberán ser desempeñados en forma honorifica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuara 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. 32.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR:**

- a) Ejercer junto con el Administrador del Loft la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal de SOTAVENTO LOFT
- b) Convocar presidir las reuniones de la Asamblea General de copropietarios.
- c) En caso de falta o impedimento del Administrado, asumirá provisionalmente las funciones de este, hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.



**Art. 33.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES:** Contribuir con el director en las funciones de este y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios

**Art. 34.- DEL ADMINISTRADOR.** - El administrador de los Lofts será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario de los Loft's, pero sí que sea mayor de edad.

**Art. 35.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES.** - Son deberes y atribuciones del Administrador:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios de SOTAVENTO LOFT, solo o junto con el Director, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, interese, 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 clausulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes de los Lofts con el mayor cuidado y eficacia; arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la Asamblea, con la periodicidad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los 8 primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento
- f) Recaudar las costas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de 30 días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.



- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes de los Loft a costa del copropietario o usuario causante o responsable de estos.
- h) Solicitar al Juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresara 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 comunales de los Loft, 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 de Copropietarios y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar, además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos de los Lofts, poderes, comprobantes de ingresos, egresos y todos los documentos que tengan relación con Los Lofts
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido SOTAVENTO LOFT, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial de los Loft.  
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 de los Loft.
- p) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios de los Lofts, 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) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la asamblea general
- u) Cumplir con todas las demás obligaciones como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato
- v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- w) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamento

**Art. 36.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.** - el secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así



como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el Directorio y el Administrador de los Lofts. Sus funciones son honoríficas.

**Art. 37.- 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. 38.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.** - Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 30 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

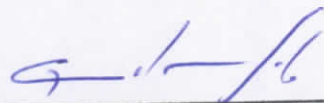
**Art. 39.-** Los casos no previstos en este reglamento y que no puedan ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

#### **EXTINCIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 40.-** El régimen de la propiedad horizontal, para SOTAVENTO LOFT, se podrá extinguir en los siguientes casos:

- a) Por destrucción total de los Lofts
- b) Por destrucción parcial en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes del valor de los Lofts
- c) Por conversión en propiedad privada, cuando una persona natural o jurídica, a cualquier título traslativo de dominio, adquiera para si todos los inmuebles del Loft

**Art. 41.-** En los casos a) y b) del artículo precedente, la documentación oficial de los Lofts será destinado en la forma que resuelva por mayoría la asamblea de copropietarios, y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al propietario único que adquieren los Lofts.



**Arq. Galo Salazar Luna**  
**Registro SENESCYT – 1005-13-1204460**  
**C.I. 1703630572**

