

EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

1340107

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO

CONDOMINIO

COSTA

BLANCA

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



REVISADO

Fecha: *Julio 13/2017*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Propiedad Horizontal
APROBACIÓN DE: *A-018-1723*

MAYO 2017

Fecha: *Julio 14/2017*

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

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



EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO COSTA BLANCA

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

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

1.3.- AREA COMUN:

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

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

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

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, la vivienda únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada vivienda. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las paredes medianeras de su departamento.

1.5.- ALICUOTA:

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

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

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

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



EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

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

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

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor Steve Herby Hofsaess y la señora Claudia Franco, de acuerdo a la escritura de compraventa celebrada el 17 de abril de 2013 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 28 de mayo de 2013 son propietarios de un predio de 1.234,35m² en donde construyo el "CONDOMINIO COSTA BLANCA" el mismo que se desea incorporar el Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio

2.2.- UBICACIÓN:

El "CONDOMINIO COSTA BLANCA" se haya construido sobre el lote que posee la clave catastral # 1-34-01-07-000 y corresponde al # 01-07 ubicado en la Vía Uno de la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta del cantón Manta y que presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente (Oeste): 23,83m. - lindera Vía Uno

Atrás (Este): 44,75m. - lidera área verde

Costado Derecho (Norte): 36,00m.- lindera lote 01-09.

Costado Izquierdo (Sur): 36,00m.- lindera lote 01-05.

Área: 1.234,35m²

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El condominio se compone de un edificio con dos bloques unidos a través del área comunal, en donde se construyeron cuatro casas enumeradas como A1, A2, B1 y B2 y que se componen de planta baja, planta baja, patios y terrazas, que se encuentran señalados en los planos adjuntados al presente estudio.

Las viviendas tienen las siguientes especificaciones técnicas generales:

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

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA:

3.1.- CASA A2

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



CONDOMINIO COSTA BLANCA

3.1.1.- PLANTA BAJA A2 (nivel + 29,64): 147,02m²

Por arriba: lindera con la Planta Alta A2 de la misma casa en 147,02m²

Por abajo: lindera con terreno del condominio y Planta Alta A1 en 147,02m²

Por el Este: lindera con área comunal y vacío hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 6,85m., desde este punto gira hacia el Este en 1,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,30m., desde este punto gira hacia el Este en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 9,45m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia Patio A1, Patio A2 y Estacionamiento A1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 12,30m., desde este punto gira hacia el Este en 2,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 1,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,90m.

Por el Sur: lindera con área comunal en 4,85m.

Por el Norte: lindera con Terraza A2-PB en 9,00m.

Área: 147,02m²

3.1.2.- TERRAZA A2-PB (nivel + 29,64): 64,20m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 64,20m²

Por abajo: lindera con Planta Alta A1 en 64,20m²

Por el Este: lindera con vacío hacia área comunal en 7,20m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia Patio A1 en 4,70m.

Por el Sur: lindera con Planta Baja A2 en 9,00m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio A1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 4,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m.

Área: 64,20m²

3.1.3.- PATIO A2 (nivel + 27,94): 34,34m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 34,34m²

Por abajo: lindera con terreno condominio en 34,34m²

Por el Este: lindera con Planta Baja A2 en 10,10m.

Por el Oeste: lindera con lote 01-09 en 10,10m.

Por el Sur: lindera con área comunal en 3,40m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio A1 en 3,40m.

Área: 34,34m².

3.1.4.- PLANTA ALTA A2 (nivel + 32,70): 134,23m²

Por arriba: lindera con cubierta en 134,23m²

Por abajo: lindera con Planta Baja A2 en 134,23m²

Por el Este: lindera con vacío hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,70m., desde este punto gira hacia el Este en 1,46m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,40m., desde este punto gira hacia el Este en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,60m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia Patio A1 y Patio A2 en 14,00m.

Por el Sur: lindera con Terraza A2- PA en 9,00m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Terraza A2-PB, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 5,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,80m., desde este punto gira hacia el Este en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m.

Área: 134,23m².

3.1.5.- TERRAZA A2-PA (nivel + 32,70): 48,93m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 48,93m²

Por abajo: lindera con Planta Alta A1 en 48,93m²

Por el Este: lindera con vacío hacia área comunal en 5,85m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área comunal en 5,85m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal en 7,60m.

CONDOMINIO COSTA BLANCA

Por el Norte: lindera con Planta Alta A2 en 9,00m.

Área: 48,93m²

3.2.- CASA B2

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

3.2.1.- PLANTA BAJA B2 (nivel + 29,64): 147,02m²

Por arriba: lindera con la Planta Alta B2 de la misma casa en 147,02m²

Por abajo: lindera con terreno del condominio y Planta Alta B1 en 147,02m²

Por el Oeste: lindera con área comunal y vacío hacia área comunal, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 6,85m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 9,45m.

Por el Este: lindera con vacío hacia Patio B1, Patio B2 y Estacionamiento B1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 12,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,90m.

Por el Sur: lindera con área comunal en 4,85m.

Por el Norte: lindera con Terraza A2-PB en 9,00m.

Área: 147,02m²

3.2.2.- TERRAZA B2-PB (nivel + 29,64): 64,20m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 64,20m²

Por abajo: lindera con Planta Alta B1 en 64,20m²

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área comunal en 7,20m.

Por el Este: lindera con vacío hacia Patio B1 en 4,70m.

Por el Sur: lindera con Planta Baja B2 en 9,00m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio B1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m.

Área: 64,20m²

3.2.3.- PATIO B2 (nivel + 27,94): 34,34m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 34,34m²

Por abajo: lindera con terreno condominio en 34,34m²

Por el Oeste: lindera con Planta Baja B2 en 10,10m.

Por el Este: lindera con lote 01-05 en 10,10m.

Por el Sur: lindera con área común en 3,40m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio B1 en 3,40m.

Área: 34,34m².

3.2.4.- PLANTA ALTA B2 (nivel + 32,70): 134,23m²

Por arriba: lindera con cubierta en 134,23m²

Por abajo: lindera con Planta Baja B2 en 134,23m²

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,46m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,60m.

Por el Este: lindera con vacío hacia Patio B1 y Patio B2 en 14,00m.

Por el Sur: lindera con Terraza B2- PA en 9,00m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Terraza B2-PB, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m.

CONDominio COSTA BLANCA

Área: 134,23m².

3.2.5.- TERRAZA B2-PA (nivel + 32,70): 48,93m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 48,93m²

Por abajo: lindera con Planta Alta B1 en 48,93m²

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área comunal en 5,85m.

Por el Este: lindera con vacío hacia área comunal en 5,85m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal en 7,60m.

Por el Norte: lindera con Planta Alta B2 en 9,00m.

Área: 48,93m²

3.3.- CASA A1

Consta de: planta alta que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera, Terraza y Patio y la planta baja que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y Balcón, sumado el Estacionamiento que se haya en la planta nivel + 29,64, siendo las medidas y linderos las siguientes:

3.3.1.- PLANTA ALTA A1 (nivel + 26,59): 149,65m²

Por arriba: lindera con la Planta Baja A2 y Terraza A2 en 149,65m²

Por abajo: lindera con Planta Baja A1 en 149,65m²

Por el Este: lindera con área comunal en 14,30m.

Por el Oeste: lindera con lote 01-09 y vacío hacia Patio A1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,55m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,85m.

Por el Sur: lindera con terreno condominio en 11,00m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio A1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 5,55m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 4,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m.

Área: 149,65m²

3.3.2.- PLANTA BAJA A1 (nivel + 23,52): 139,54m²

Por arriba: lindera con Planta Alta A1 en 139,54m²

Por abajo: lindera con terreno condominio en 139,54m²

Por el Este: lindera con área comunal en 14,20m.

Por el Oeste: lindera con lote 01-09 y Patio A1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,75m.

Por el Sur: lindera con terreno condominio en 11,00m.

Por el Norte: lindera con Patio A1 en 10,30m.

Área: 139,54m²

3.3.3.- PATIO A1 (nivel + 23,52): 112,15m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 112,15m²

Por abajo: lindera con terreno condominio en 112,15m²

Por el Este: lindera con área comunal en 5,20m.

Por el Oeste: lindera con lote 01-09 en 15,75m.

Por el Sur: lindera con Planta Baja A1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 10,50m., desde este punto gira hacia el Este en 10,30m.

Por el Norte: lindera con área verde en 14,80m.

Área: 112,15m².

3.3.4.- ESTACIONAMIENTO A1 (nivel + 29,64): 22,28m²

Por arriba: lindera con Terraza A2-PA en 22,28m²

Por abajo: lindera con terreno condominio en 22,28m²

Por el Este: lindera con Planta Baja A2, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 5,90m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m.

Por el Oeste: lindera con área comunal y Patio A2 en 7,40m.

CONDOMINIO COSTA BLANCA

Por el Sur: lindera con área comunal en 2,75m.

Por el Norte: lindera con Planta Baja A2 en 2,60m.

Área: 22,28m².

3.4.- CASA B1

Consta de: planta alta que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera, Terraza y Patio y la planta baja que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y Balcón, sumado el Estacionamiento que se haya en la planta nivel + 29,64, siendo las medidas y linderos las siguientes:

3.4.1.- PLANTA ALTA B1 (nivel + 26,59): 149,65m²

Por arriba: lindera con la Planta Baja B2 y Terraza A2 en 149,65m²

Por abajo: lindera con Planta Baja B1 en 149,65m²

Por el Oeste: lindera con área comunal en 14,30m.

Por el Este: lindera con lote 01-05 y vacío hacia Patio B1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,55m., desde este punto gira hacia el Este en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,85m.

Por el Sur: lindera con terreno condominio en 11,00m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio B1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 5,55m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m.

Área: 149,65m²

3.4.2.- PLANTA BAJA B1 (nivel + 23,52): 139,54m²

Por arriba: lindera con Planta Alta B1 en 139,54m²

Por abajo: lindera con terreno condominio en 139,54m²

Por el Oeste: lindera con área comunal en 14,20m.

Por el Este: lindera con lote 01-09 y Patio B1, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,50m., desde este punto gira hacia el Este en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,75m.

Por el Sur: lindera con terreno condominio en 11,00m.

Por el Norte: lindera con Patio A1 en 10,30m.

Área: 139,54m²

3.4.3.- PATIO B1 (nivel + 23,52): 112,15m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 112,15m²

Por abajo: lindera con terreno condominio en 112,15m²

Por el Oeste: lindera con área comunal en 5,20m.

Por el Este: lindera con lote 01-09 en 15,75m.

Por el Sur: lindera con Planta Baja B1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 10,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 10,30m.

Por el Norte: lindera con área verde en 14,80m.

Área: 112,15m².

3.4.4.- ESTACIONAMIENTO B1 (nivel + 29,64): 22,28m²

Por arriba: lindera con Terraza B2-PA en 22,28m²

Por abajo: lindera con terreno condominio en 22,28m²

Por el Oeste: lindera con Planta Baja B2, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 5,90m., desde este punto gira hacia el Este en 1,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m.

Por el Este: lindera con área comunal y Patio B2 en 7,40m.

Por el Sur: lindera con área comunal en 2,75m.

Por el Norte: lindera con Planta Baja B2 en 2,60m.

Área: 22,28m².

EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

PLANTA	AREA COMUN m2	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL CONSTRUCCION m2
		CONSTRUIDA m2	NO CONSTRUIDA m2	
PLANTA Nivel +29,64	236,66	467,00	68,68	772,34
PLANTA Nivel +32,70		366,32		366,32
PLANTA Nivel +26,59	36,60	299,30		335,90
PLANTA Nivel +23,52	172,96	1.411,70	224,30	676,34
TOTAL	446,22	1.411,70	292,98	2.150,90

4.2.- AREAS GENERALES

4.2.1. Área Total de terreno:	1.234,35m2.
4.2.2. Total de construcción:	2.150,90m2.
4.2.3. Total de Área Común:	446,22m2.
4.2.4. Área Neta Vendible: Construida (casas)	1.411,70m2
No Construida (patios)	292,98m2

5.0.- CUADRO DE ALÍCUOTAS

CASAS	ÁREA NETA (m²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA COMUN (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
-------	----------------	------------	----------------------	-----------------	-----------------

EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA					
CASA A2					
Planta Baja A2 nivel + 29,64	✓ 147,02	0,0862	106,40	38,46	185,48
Terraza A2-PB nivel + 29,64	✓ 64,20	0,0377	46,54	16,82	81,02
Patio A2 nivel + 27,94	✓ 34,34	0,0201	24,81	8,97	43,31
Planta Alta A2-PA nivel + 32,70	✓ 134,23	0,0787	97,14	35,12	169,35
Terraza A2-PA nivel +32,70	✓ 48,93	0,0287	35,43	12,81	61,74
CASA B2					
Planta Baja B2 nivel + 29,64	✓ 147,02	0,0862	106,40	38,46	185,48
Terraza B2-PB nivel + 29,64	✓ 64,20	0,0377	46,54	16,82	81,02
Patio B2 nivel + 27,94	✓ 34,34	0,0201	24,81	8,97	43,31
Planta Alta B2-PA nivel + 32,70	✓ 134,23	0,0787	97,14	35,12	169,35
Terraza B2-PA nivel +32,70	✓ 48,93	0,0287	35,43	12,81	61,74



CONDOMINIO COSTA BLANCA

CASA A1						
Planta Alta A1	nivel +26,59	✓ 149,65	0,0878	108,375	39,18	188,83
Planta Baja A1	nivel + 23,52	✓ 139,54	0,0818	100,97	36,50	176,04
Patio A1	nivel + 23,52	✓ 112,15	0,0658	81,22	29,36	141,51
EstacionamientoA1	nivel+29,64	✓ 22,28	0,0132	16,29	5,89	28,17
CASA B1						
Planta Alta B1	nivel +26,59	✓ 149,65	0,0878	108,375	39,18	188,83
Planta Baja B1	nivel + 23,52	✓ 139,54	0,0818	100,97	36,50	176,04
Patio B1	nivel + 23,52	✓ 112,15	0,0658	81,22	29,36	141,51
EstacionamientoB1	nivel+29,64	✓ 22,28	0,0132	16,29	5,89	28,17
TOTALES=		1.704,68	1,0000	1234,25	446,22	2.150,90

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

CASA A2 con 25,14
 CASA B2 con 25,14
 CASA A1 con 24,86
 CASA B1 con 24,86

REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO COSTA BLANCA

CAPITULO 1.- DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

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

CAPITULO 2.- DEL CONDOMINIO

Art. 3.- El Condominio COSTA BLANCA se encuentra implantado en el lote 01-07 ubicado en la Vía Uno de la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta del cantón Manta, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone cuatro casas que se desarrollan en planta baja el área social y en la planta alta el área íntima.

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

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

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

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

EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

Son paredes medianeras las que separan una vivienda de otro de distinto dueño, las que separan una casa de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el condominio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada de cada casa. 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. La puerta principal de entrada al condominio, los retiros, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Respecto al área de estacionamiento vehicular, en caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeran dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la Ley y a la competencia de los jueces respectivos.

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

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

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

Art. 8.- BIENES COMUNES Son bienes comunes todos los elementos y partes del 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 condominio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

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

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

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

CAPITULO 4

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;



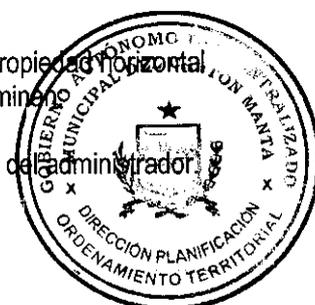
EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su casa contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del condominio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- h) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- i) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del condominio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de las casas del condominio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican las casas con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del condominio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador de la casa, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.
- k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del condominio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- l) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el condominio.
- m) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del condominio.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- q) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- r) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- s) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6.- DE LAS SANCIONES

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

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



EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

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

CAPITULO 7.- DE LA ADMINISTRACIÓN

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

Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del 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



EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del condominio y fijar la remuneración de este último.



EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- 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 condominio o casa.
- 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 condominio.
- 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 condominio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

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

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

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

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

Art. 33.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del 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 Condominio COSTA BLANCA.
- 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 este 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.



EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

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

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

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio Condominio COSTA BLANCA, solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del condominio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del condominio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el condominio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio Condominio COSTA BLANCA, 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.



EDIFICIO CONDOMINIO COSTA BLANCA

- 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 condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del condominio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades publicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

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

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

CAPITULO 9 DISPOSICIONES GENERALES

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

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

TECNICO RESPONSABLE

