

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-017

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”.*
- Que,** el numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *“Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”.*
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”.*
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”.*
- Que,** el numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”.*
- Que,** el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.”.*
- Que,** el literal c) del artículo 54 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’ (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier*

otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”.

Que, el literal b) del artículo 55 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”.*

Que, los literales b) y l) del artículo 60 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *“b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...]”.*

Que, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, preceptúa: *“Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.”*

Que, el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: *“Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.”.*

Que, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: *“Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. [...] Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.”.*

Que, el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: *“Determinación del inmueble por su naturaleza y*

finés.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.”.

Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:

Artículo 772.- REQUISITOS. - *Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial los siguientes documentos originales:*

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;*
- b. Informe de Aprobación de Planos;*
- c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;*
- d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta;*
- e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y,*
- f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva.*

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- *La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a Procuraduría Síndica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Procuraduría Síndica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.*

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: "(...) **EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO:** a. *Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente:* i. *Declaratorias de propiedad horizontal* ii. *Urbanizaciones* iii. *Reestructuración de lotes* b. *Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto.* c. *Mediante resolución debidamente motivada, imponer servidumbres, de conformidad a la normativa legal vigente.*

Que, Mediante documento con fecha de recepción 25 de octubre de 2023, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por el señor Marcelo Eugenio Díaz Villavicencio, indican lo siguiente:

"El suscrito, MARCELO EUGENIO DIAZ VILLAVICENCIO, es propietario del lote N° 03-10 de la urbanización Ciudad del Mar, con código catastral 1-34-08-10-000 y ficha registral – bien inmueble 42394, ubicado en las Vías 3 y 10 de la antes citada urbanización. En este predio, previo la obtención del permiso municipal PC04202301680, he construido el Condominio BLAU, por tal razón solicito muy encarecidamente disponga a quien corresponda el análisis y de ser factible la aprobación del estudio de propiedad horizontal del antes citado condominio con la finalidad de incorporarlo al régimen de propiedad horizontal, para el efecto adjuntamos la documentación legal y técnica respectiva."

Que, Mediante informe MTA-DDAC-INF-111220230745, de fecha 11 de diciembre de 2023, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza– Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos–, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO BLAU" y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA-CODIFICACIÓN 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y

OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta-sancionada el 17 de enero del 2013). SECCIÓN I GENERALIDADES. - PARÁGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, Mediante Certificado de Solvencia 42394, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (9/9); se constata en una compraventa por parte del vendedor UMATAC S.A. , a favor de Díaz Villavicencio Marcelo Eugenio; con respecto al terreno ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta – lote N° 03-10, con un área total de 1036.25 m² y con clave catastral 1-34-08-10-000; de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 25 de octubre de 2021 en la Notaría Pública Primera del cantón Manta e inscrito con fecha 26 de octubre de 2021.

Que, mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-191220231521 con 19 de diciembre de 2023, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromorenó en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-111220230745, de fecha 11 de diciembre de 2023; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza –Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, la documentación jurídica, y los estudios para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal del “CONDOMINIO BLAU”; y por haberse cumplido con lo previsto en Código Legal Municipal del GADMC-Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 772–; es procedente la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal con respecto a “CONDOMINIO BLAU”.

Por lo que acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal a “CONDOMINIO BLAU”; bien perteneciente al señor Díaz Villavicencio Marcelo Eugenio ; siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta – lote N° 03-10, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral: 1-34-08-10-000; área de terreno de 1.036,25 metros cuadrados (m²); área neta vendible: 1.495,76 metros cuadrados (m²); área común 266,06 metros cuadrados (m²); área total 1.761,82 metros cuadrados (m²).

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón



Manta, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

Los criterios emanados de esta Procuraduría Síndica, se generan en relación a los hechos y a la documentación proporcionada por parte del requirente, siendo que las conclusiones consignadas en el presente Informe Jurídico son aplicables en concatenación con la veracidad de lo expuesto.

Que, una vez expedida la resolución ejecutiva No. MTA-2023-ALC-174, de fecha 20 de diciembre de 2023, cuyo objeto es aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del “**CONDominio BLAU**”; se pudo evidenciar que existe un error de transcripción en el dato técnico del N^a de lote de la propiedad. En tal virtud, se procede a dejar sin efecto el acto administrativo de conformidad a la norma;

Que, el artículo 133 del Código Orgánico Administrativo establece: “...*Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones. Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido, pero sí aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo...*”;

Que, el tratadista Agustín Gordillo, respecto a la rectificación o corrección material de los actos validos ha señalado: “*La corrección material del acto administrativo o rectificación en la doctrina italiana, se da cuando un acto administrativo válido en cuanto a las formas y al procedimiento, competencia, etc., contiene errores materiales de escritura o transcripción, expresión, numéricos, etc. Debió expresar algo e inadvertidamente expresó otra cosa; o la voluntad real del agente fue una y la expresión externa de su voluntad consignó sin quererlo otra [...] No constituye extinción, ni tampoco modificación sustancial del acto, pues la corrección supone que el contenido del acto es el mismo y que sólo se subsana un error material deslizado en su emisión, instrumentación o publicidad (notificación o publicación). Sus efectos, en consecuencia, son retroactivos y se considerará al acto corregido o rectificado como si desde su nacimiento hubiera sido dictado correctamente [...]*”;

Que, en similar sentido los estudiosos Eduardo García de Enterría y Tomas Ramón Fernández han precisado lo siguiente: “*La pura rectificación material de errores de hecho o aritméticos no implica una revocación del acto en términos jurídicos. El acto material rectificado sigue teniendo*

el mismo contenido después de la rectificación, cuya finalidad es eliminar los errores de transcripción o de simple cuenta con el fin de evitar cualquier posible equívoco. Este carácter estrictamente material y en absoluto jurídico de la rectificación justifica que para llevarla a cabo no requiera sujetarse a solemnidad ni límite temporal alguno. La rectificación de errores materiales puede hacerse en cualquier momento, tanto de oficio como a instancia del administrado [...]”; (Lo subrayado y con negrilla me corresponde)

Que, el jurista Andrés Moreta en su libro “Procedimiento Administrativo Sancionador del COA” dice lo siguiente: “...*Convalidación de las Actuaciones Administrativas*”, no se debe confundir a los vicios con aquellos errores de forma o superficiales que son objeto del procedimiento de aclaración, rectificación o subsanación y se lo puede realizar en cualquier momento, bajo la lógica de que estos errores no alteran el contenido del acto administrativo ...”

Que, es necesario dejar sin efecto la Resolución No. MTA-2023-ALC-174, de fecha 20 de diciembre de 2023, ya que, por un error en la transcripción del dato técnico del N° de lote de la propiedad, se determinó: “Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al **“CONDominio BLAU”**; bien inmueble perteneciente al señor Díaz Villavicencio Marcelo Eugenio; siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta – lote No 03-, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral: 1-34-08-10-000; área de terreno de 1.036,25 metros cuadrados (m²); área neta vendible: 1.495,76 metros cuadrados (m²); área común 266,06 metros cuadrados (m²); área total 1.761,82 metros cuadrados (m²).” Por lo tanto, difiere con el dato técnico del número de lote de la propiedad, siendo lo correcto lo siguiente: “Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al **“CONDominio BLAU”**; bien inmueble perteneciente al señor Díaz Villavicencio Marcelo Eugenio; siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta – lote N° 03-10, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral: 1-34-08-10-000; área de terreno de 1.036,25 metros cuadrados (m²); área neta vendible: 1.495,76 metros cuadrados (m²); área común 266,06 metros cuadrados (m²); área total 1.761,82 metros cuadrados (m²).”; y,

En virtud de lo expuesto, y de conformidad a las atribuciones jurídicas conferidas al delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al “CONDOMINIO BLAU”; bien perteneciente al señor Díaz Villavicencio Marcelo Eugenio; siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta – lote N° 03-10, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral: 1-34-08-10-000; área de terreno de 1.036,25 metros cuadrados (m²); área neta vendible: 1.495,76 metros cuadrados (m²); área común 266,06 metros cuadrados (m²); área total 1.761,82 metros cuadrados (m²).

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Artículo 3.- Disponer que se deje sin efecto la resolución N° MTA-2023-ALC-174, de fecha 20 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**LILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO**

Notifíquese y cúmplase.-

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los veintiséis días del mes de enero del año dos mil veinte y cuatro.



Firmado electrónicamente por:
**MARCOS PAUL BENITES
DONOSO**

Ing. Marcos Benites Donoso

**Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal del cantón Manta**

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-174

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”.*
- Que,** el numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *“Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”.*
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”.*
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”.*
- Que,** el numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”.*
- Que,** el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.”.*
- Que,** el literal c) del artículo 54 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’ (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier*

otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”.

Que, el literal b) del artículo 55 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”.*

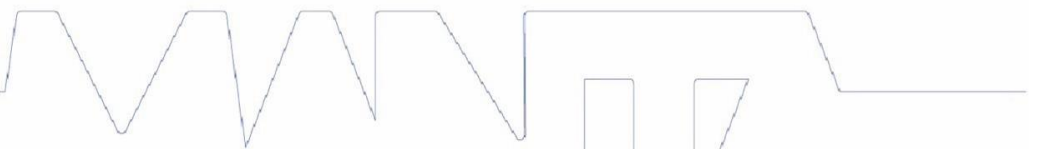
Que, los literales b) y l) del artículo 60 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *“b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...]”.*

Que, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, preceptúa: *“Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.”*

Que, el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: *“Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.”.*

Que, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: *“Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. [...] Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.”.*

Que, el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: *“Determinación del inmueble por su naturaleza y*



finés.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.”.

Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:

Artículo 772.- REQUISITOS. - *Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial los siguientes documentos originales:*

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;*
- b. Informe de Aprobación de Planos;*
- c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;*
- d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta;*
- e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y,*
- f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva.*

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- *La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a Procuraduría Síndica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Procuraduría Síndica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.*

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: "(...) **EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO:** a. *Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad horizontal ii. Urbanizaciones iii. Reestructuración de lotes b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto. c. Mediante resolución debidamente motivada, imponer servidumbres, de conformidad a la normativa legal vigente.*

Que, Mediante documento con fecha de recepción 25 de octubre de 2023, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por el señor Marcelo Eugenio Díaz Villavicencio, indican lo siguiente:

"El suscrito, MARCELO EUGENIO DIAZ VILLAVICENCIO, es propietario del lote N° 03-10 de la urbanización Ciudad del Mar, con código catastral 1-34-08-10-000 y ficha registral – bien inmueble 42394, ubicado en las Vías 3 y 10 de la antes citada urbanización. En este predio, previo la obtención del permiso municipal PC04202301680, he construido el Condominio BLAU, por tal razón solicito muy encarecidamente disponga a quien corresponda el análisis y de ser factible la aprobación del estudio de propiedad horizontal del antes citado condominio con la finalidad de incorporarlo al régimen de propiedad horizontal, para el efecto adjuntamos la documentación legal y técnica respectiva."

Que, Mediante informe MTA-DDAC-INF-111220230745, de fecha 11 de diciembre de 2023, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza– Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos–, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO BLAU" y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y

OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta-sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, Mediante Certificado de Solvencia 42394, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (9/9); se constata en una compraventa por parte del vendedor UMATAC S.A. , a favor de Díaz Villavicencio Marcelo Eugenio; con respecto al terreno ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta – lote N° 03-10, con un área total de 1035.25 m² y con clave catastral 1-34-08-10-000; de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 25 de octubre de 2021 en la Notaría Pública Primera del cantón Manta e inscrito con fecha 26 de octubre de 2021.

Que, mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-191220231521 con 19 de diciembre de 2023, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-111220230745, de fecha 11 de diciembre de 2023; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza –Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, la documentación jurídica, y los estudios para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal del “CONDOMINIO BLAU”; y por haberse cumplido con lo previsto en Código Legal Municipal del GADMC-Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 772–; es procedente la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal con respecto a “CONDOMINIO BLAU”.

Por lo que acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal a “CONDOMINIO BLAU”; bien perteneciente al señor Díaz Villavicencio Marcelo Eugenio ; siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta – lote N° 03-, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral: 1-34-08-10-000; área de terreno de 1.036,25 metros cuadrados (m²); área neta vendible: 1.495,76 metros cuadrados (m²); área común 266,06 metros cuadrados (m²); área total 1.761,82 metros cuadrados (m²).

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa

del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

Los criterios emanados de esta Procuraduría Síndica, se generan en relación a los hechos y a la documentación proporcionada por parte del requirente, siendo que las conclusiones consignadas en el presente Informe Jurídico son aplicables en concatenación con la veracidad de lo expuesto.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad a las atribuciones jurídicas conferidas al delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al “CONDOMINIO BLAU”; bien perteneciente al señor Díaz Villavicencio Marcelo Eugenio; siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta – lote N° 03-, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral: 1-34-08-10-000; área de terreno de 1.036,25 metros cuadrados (m²); área neta vendible: 1.495,76 metros cuadrados (m²); área común 266,06 metros cuadrados (m²); área total 1.761,82 metros cuadrados (m²).

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Notifíquese y cúmplase.-



Firmado electrónicamente por:
**LILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO**

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:
**MARCOS PAUL BENITES
DONOSO**

Ing. Marcos Benites Donoso

**Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal del cantón Manta**



CONDOMINIO BLAU

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONDOMINIO BLAU

OCTUBRE 2023

*Recibí
02/16/2024
10:30
Jesús*



CONDOMINIO BLAU

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



CONDOMINIO BLAU

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de construcción de los departamentos distribuidas en subsuelo, planta baja, planta alta y primera planta alta (incluyen áreas recreativas y terrazas patios).

1.3.- AREA COMUN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios como las áreas sociales y recreacionales, áreas verdes y circulación, 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 todos los departamentos y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del condominio. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos hasta la mitad de las paredes que dividen el uno del otro y de los bienes de propiedad común, y 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 departamento.

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte de todo el condominio, correspondiente a cada departamento. La sumatoria de todas éstas 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 departamento, para efectos de tributación y copropiedad. Son bienes comunes y de dominio indivisibles del condominio, los siguientes:

- a) El terreno en el que se encuentra implantada el condominio con inclusión de los espacios destinados a circulación. Y los accesos generales del condominio.
- b) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a un departamento del otro.
- c) Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del condominio.
- d) La cisterna; los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- e) Los sistemas de agua servidas y aguas lluvias.
- f) El área comunitaria y las áreas verdes, y,
- g) Todas las demás partes y elementos del condominio 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 casa para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL DEPARTAMENTO:

Representa el costo total de cada departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de la casa 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 con el avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los departamentos del condominio.



CONDOMINIO BLAU

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor MARCELO EUGENIO DIAZ VILLAVICENCIO, de acuerdo a la escritura de compraventa celebrada en la Notaria Primera de Manta el 25 de octubre de 2021 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 26 de octubre de 2021; Ficha registral - Bien inmueble 42394, es propietario del LOTE 03-10, ubicado en la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta, sobre el cual ha construido el CONDOMINIO BLAU, para cuyo fin obtuvieron el Permiso de Construcción PC04202301680; condominio que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El lote de terreno en el que se encuentra implantado y construido el CONDOMINIO BLAU posee el código catastral 1-34-08-10-000 y se circunscribe dentro de las siguientes medidas, linderos y área:

Frente (Sur): 25,73m.- lindera con Vía 3

Atrás (Norte): 29,73m.- lindera con Lote 10-02

Costado Derecho (Oeste): 34,95m.- lindera con Lote 03-09

Costado Izquierdo (Este): línea curva con 6,28m. + 30,98m.- lindera con Vía 10

Área: 1.036,25m².

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONDOMINIO BLAU:

El CONDOMINIO BLAU se compone de 6 departamentos distribuidos en el subsuelo, planta baja, planta alta y primera planta alta del condominio. Todo el condominio tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado
- Entrepiso: Losa de Hormigón Armado
- Escalera: Hormigón Armado
- Paredes: Bloque o similar
- Pisos: Hormigón Armado revestido con porcelanato o similar
- Instalaciones eléctricas: Empotradas en pisos y paredes
- Instalaciones sanitarias: Empotradas en pisos y paredes
- Ventanas: Aluminio y vidrio blanco.
- Cubierta: Losa Hormigón Armado
- Puertas: Tamboreada

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS, LAVANDERIAS, BODEGAS, ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS Y ABIERTOS, TERRAZAS PATIOS:

3.1.- DEPARTAMENTO DUPLEX 1

Se encuentra distribuido en tres plantas: el subsuelo (nivel -3,22) que consta del área para lavandería, bodega, estacionamiento cubierto, escaleras e ingreso y además un área abierta para un estacionamiento abierto; la planta baja (nivel +-0,00) que posee sala, comedor, cocina, baño social, alacena, sala TV, terraza ingreso, balcón y escaleras; un patio terraza destinado para jardinería y recreación y la planta alta (nivel +3,06) que contiene tres dormitorios, tres baños, escaleras y balcón; siendo sus medidas, linderos y área las siguientes:

3.1.1.- LAVANDERIA, BODEGA, ESTACIONAMIENTO CUBIERTO, INGRESO

Por arriba: lindera Departamento Dúplex 1 Planta Baja en 45,22m²

Por abajo: lindera terreno del condominio en 45,22m²

Por el Este: lindera Departamento Dúplex 1 Estacionamiento Abierto y área comunal (circulación) en 4,25m.

Por el Oeste: lindera límite subsuelo en 4,175m.

Por el Sur: lindera Departamento Dúplex 2 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 5,18m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,075m., desde este punto gira hacia el Este en 5,55m.

Por el Norte: lindera límite subsuelo en 10,73m.



CONDOMINIO BLAU

Área: 45,22m².

3.1.2.- ESTACIONAMIENTO ABIERTO

Por arriba: linderas espacio aéreo en 15,00m²

Por abajo: linderas terreno del condominio en 15,00m²

Por el Este: linderas límite terreno (Vía 10) en 3,00m.

Por el Oeste: linderas Departamento Dúplex 1 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso en 3,00m.

Por el Sur: linderas área comunal (circulación) en 5,00m.

Por el Norte: linderas límite subsuelo en 5,00m.

Área: 15,00m².

3.1.3.- PLANTA BAJA

Por arriba: linderas Departamento Dúplex 1 Planta Alta en 94,00m²

Por abajo: linderas Departamento Dúplex 1 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso y terreno del condominio en 94,00m²

Por el Este: linderas límite planta baja (vacío hacia Departamento Dúplex 1 Estacionamiento Abierto y área comunal circulación) y área comunal (jardín) en 6,30m.

Por el Oeste: linderas área comunal (recreación - jardín), partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,95m., desde este punto gira hacia el Este en 0,98m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Este en 0,23m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,05m.

Por el Sur: linderas Departamento Dúplex 2 Planta Baja, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,97m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 4,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 5,88m.

Por el Norte: linderas Departamento Dúplex 1 Terraza Patio en 14,20m.

Área: 94,00m².

3.1.4.- TERRAZA PATIO

Por arriba: linderas espacio aéreo en 42,60m²

Por abajo: linderas terreno del condominio en 42,60m²

Por el Este: linderas límite planta baja (vacío hacia área comunal jardín) en 3,00m.

Por el Oeste: linderas área comunal (recreación - jardín) en 3,00m.

Por el Sur: linderas Departamento Dúplex 1 Planta Baja en 14,20m.

Por el Norte: linderas límite terreno (Lote 10-02) en 14,20m.

Área: 42,60m².

3.1.5.- PLANTA ALTA

Por arriba: linderas cubierta del condominio en 86,26m²

Por abajo: linderas Departamento Dúplex 1 Planta Baja en 86,26m²

Por el Este: linderas límite planta baja (vacío hacia Departamento Dúplex 1 Estacionamiento Abierto y área comunal circulación y jardín), partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,05m.

Por el Oeste: linderas límite planta alta (vacío hacia Departamento Dúplex 1 Planta Baja y área comunal recreación y jardín), partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,15m., desde este punto gira hacia el Este en 0,23m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,23m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,60m., desde este punto gira hacia el Este en 0,23m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,23m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Este en 0,23m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,05m.

Por el Sur: linderas Departamento Dúplex 2 Planta Alta en 14,39m.

Por el Norte: linderas límite planta alta (vacío hacia Departamento Dúplex 1 Terraza Patio) en 12,40m.

Área: 86,26m².



CONDOMINIO BLAU

3.2.- DEPARTAMENTO DUPLEX 2

Se encuentra distribuido en tres plantas, el subsuelo (nivel -3,22) que consta del área para estacionamiento cubierto, lavandería, bodega, escaleras e ingreso y además un área abierta para un estacionamiento abierto; la planta baja (nivel +0,00) que posee sala, comedor, cocina, terraza ingreso, balcón y escaleras y la planta alta (nivel +3,06) que contiene dos dormitorios, dos baños y balcón; siendo sus medidas, linderos y área las siguientes:

3.2.1.- ESTACIONAMIENTO CUBIERTO, LAVANDERIA, BODEGA, INGRESO

Por arriba: lindera Departamento Dúplex 2 Planta Baja en 44,40m²

Por abajo: lindera terreno del condominio en 44,40m²

Por el Este: lindera Departamento Dúplex 2 Estacionamiento Abierto y área comunal (circulación) en 4,10m.

Por el Oeste: lindera límite subsuelo en 4,175m.

Por el Sur: lindera Departamento Dúplex 3 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso en 10,73m.

Por el Norte: lindera Departamento Dúplex 1 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 5,18m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,075m., desde este punto gira hacia el Este en 5,55m.

Área: 44,40m².

3.2.2.- ESTACIONAMIENTO ABIERTO

Por arriba: lindera espacio aéreo en 14,50m²

Por abajo: lindera terreno del condominio en 14,50m²

Por el Este: lindera límite terreno (Vía 10) en 2,90m.

Por el Oeste: lindera Departamento Dúplex 2 Lavandería, Bodega, Estacionamiento, Ingreso en 2,90m.

Por el Sur: lindera área comunal (circulación) en 5,00m.

Por el Norte: lindera área comunal (circulación) en 5,00m.

Área: 14,50m².

3.2.3.- PLANTA BAJA

Por arriba: lindera Departamento Dúplex 2 Planta Alta en 62,98m²

Por abajo: lindera Departamento Dúplex 2 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso en 62,98m²

Por el Este: lindera límite planta baja (vacío hacia Departamento Dúplex 2 Estacionamiento Abierto y área comunal circulación) en 4,10m.

Por el Oeste: lindera área comunal (recreación jardín) en 4,10m.

Por el Sur: lindera Departamento Dúplex 3 Planta Baja en 15,40m.

Por el Norte: lindera Departamento Dúplex 1 Planta Baja, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,97m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 4,55m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 5,88m.

Área: 62,98m².

3.2.4.- PLANTA ALTA

Por arriba: lindera cubierta del condominio en 58,73m²

Por abajo: lindera Departamento Dúplex 2 Planta Baja en 58,73m²

Por el Este: lindera límite planta alta (vacío hacia Departamento Dúplex 2 Estacionamiento Abierto y área comunal circulación) en 4,10m.

Por el Oeste: lindera límite planta alta (vacío hacia Departamento Dúplex 2 Planta Baja), partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,15m., desde este punto gira hacia el Este en 0,23m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,23m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,60m., desde este punto gira hacia el Este en 0,23m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,23m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m.

Por el Sur: lindera Departamento Dúplex 3 Planta Alta en 14,39m.

Por el Norte: lindera Departamento Dúplex 1 Planta Alta en 14,39m.

Área: 58,73m².



CONDOMINIO BLAU

3.3.- DEPARTAMENTO DUPLEX 3

Se encuentra distribuido en tres plantas, el subsuelo (nivel -3,22) que consta del área para lavandería, bodega estacionamiento cubierto, escaleras e ingreso y además un área abierta para un estacionamiento abierto; la planta baja (nivel +0,00) que posee sala, comedor, cocina, terraza ingreso, balcón y escaleras y la planta alta (nivel +3,06) que contiene dos dormitorios, dos baños y balcón; siendo sus medidas, linderos y área las siguientes:

3.3.1.- LAVANDERIA, BODEGA, ESTACIONAMIENTO CUBIERTO, INGRESO

Por arriba: lindera Departamento Dúplex 3 Planta Baja en 44,40m²

Por abajo: lindera terreno del condominio en 44,40m²

Por el Este: lindera Departamento Dúplex 3 Estacionamiento abierto y área comunal (circulación) en 4,10m.

Por el Oeste: lindera límite subsuelo en 4,175m.

Por el Sur: lindera Departamento 5 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 5,18m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,075m., desde este punto gira hacia el Este en 5,55m.

Por el Norte: lindera Departamento Dúplex 2 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso en 10,73m.

Área: 44,40m².

3.3.2.- ESTACIONAMIENTO ABIERTO

Por arriba: lindera espacio aéreo en 14,50m²

Por abajo: lindera terreno del condominio en 14,50m²

Por el Este: lindera límite terreno (Vía 10) en 2,90m.

Por el Oeste: lindera Departamento Dúplex 3 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso en 2,90m.

Por el Sur: lindera área comunal (circulación) en 5,00m.

Por el Norte: lindera área comunal (circulación) en 5,00m.

Área: 14,50m².

3.3.3.- PLANTA BAJA

Por arriba: lindera Departamento Dúplex 3 Planta Alta en 62,30m²

Por abajo: lindera Departamento Dúplex 3 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso en 62,30m²

Por el Este: lindera límite planta baja (vacío hacia Departamento Dúplex 3 Estacionamiento Abierto y área comunal circulación) en 4,10m.

Por el Oeste: lindera área comunal (recreación jardín), partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,95m.

Por el Sur: lindera Departamento 6 Escaleras y Departamento 5 Planta Única, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,47m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 5,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 5,58m.

Por el Norte: lindera Departamento Dúplex 2 Planta Baja en 15,40m.

Área: 62,30m².

3.3.4.- PLANTA ALTA

Por arriba: lindera cubierta del condominio en 58,70m²

Por abajo: lindera Departamento Dúplex 3 Planta Baja en 58,70m²

Por el Este: lindera límite planta alta (vacío hacia Departamento Dúplex 3 Estacionamiento Abierto y área comunal circulación) en 4,10m.

Por el Oeste: lindera límite planta alta (vacío hacia Departamento Dúplex 3 Planta Baja y área comunal recreación jardín), partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,23m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,60m., desde este punto gira hacia el Este en 0,23m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,23m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m.

Por el Sur: lindera Departamento 6 Planta Única en 14,16m.

Por el Norte: lindera Departamento Dúplex 2 Planta Alta en 14,39m.



CONDOMINIO BLAU

Área: 58,70m².

3.4.- DEPARTAMENTO DUPLEX 4

Se encuentra construido en tres plantas, planta baja (nivel+0,00) que consta del área para lavandería, bodega, estacionamiento cubierto, escaleras e ingreso y además un área abierta para dos estacionamientos abiertos; la planta (nivel +2,88 y +2,70) que posee sala, comedor, cocina, baño social, terraza, sala TV y escaleras y un patio terraza destinado para jardinería y recreación y la planta (nivel +5,98) que contiene tres dormitorios, tres baños, hall y balcón; siendo sus medidas, linderos y área las siguientes:

3.4.1.- LAVANDERIA, BODEGA, ESTACIONAMIENTO CUBIERTO, INGRESO

Por arriba: lindera Departamento Dúplex 4 Planta Baja en 77,87m²

Por abajo: lindera terreno del condominio en 77,87m²

Por el Sur: lindera Departamento Dúplex 4 Estacionamiento abierto y área comunal (jardín) en 6,18m.

Por el Norte: lindera área comunal (recreación - jardín) en 6,18m.

Por el Oeste: lindera límite planta baja en 12,60m.

Por el Este: lindera área comunal (ingreso) en 12,60m.

Área: 77,87m².

3.4.2.- ESTACIONAMIENTO ABIERTO

Por arriba: lindera espacio aéreo en 30,00m²

Por abajo: lindera terreno del condominio en 30,00m²

Por el Sur: lindera límite terreno (Vía 3) en 6,00m.

Por el Norte: lindera Departamento Dúplex 4 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso en 6,00m.

Por el Oeste: lindera área comunal (jardín) en 5,00m.

Por el Este: lindera área comunal (ingreso) en 5,00m.

Área: 30,00m².

3.4.3.- PLANTA BAJA

Por arriba: lindera Departamento Dúplex 4 Planta Alta en 79,76m²

Por abajo: lindera Departamento Dúplex 4 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso en 79,76m²

Por el Sur: lindera límite planta alta (vacío hacia Departamento Dúplex 4 Estacionamiento Abierto y área comunal jardín) en 6,33m.

Por el Norte: lindera límite planta alta (vacío hacia área comunal recreación - jardín) en 6,33m.

Por el Oeste: lindera Departamento Dúplex 4 Terraza Patio en 12,60m.

Por el Este: lindera límite planta alta (vacío hacia área comunal ingreso) en 12,60m.

Área: 79,76m².

3.4.4.- TERRAZA PATIO

Por arriba: lindera espacio aéreo en 37,80m²

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 37,80m²

Por el Sur: lindera límite planta alta (vacío hacia área comunal jardín) en 3,00m.

Por el Norte: lindera límite planta alta (vacío hacia área comunal recreación - jardín) en 3,00m.

Por el Oeste: lindera límite terreno (Lote 03-09) en 12,60m.

Por el Este: lindera Departamento Dúplex 4 Planta Baja en 12,60m.

Área: 37,80m².

3.4.5.- PLANTA ALTA

Por arriba: lindera cubierta del condominio en 79,76m²

Por abajo: lindera Departamento Dúplex Planta Baja en 79,76m²

Por el Sur: lindera límite primera planta alta (vacío hacia Departamento Dúplex 4 Estacionamiento abierto y área comunal jardín) en 6,33m.

Por el Norte: lindera límite primera planta alta (vacío hacia área comunal recreación - jardín) en 6,33m.

Por el Oeste: lindera límite primera planta alta (vacío hacia Departamento Dúplex 4 Terraza Patio) en 12,60m.



CONDOMINIO BLAU

Por el Este: lindera limite primera planta alta (vacío hacia área comunal ingreso) en 12,60m.
Área: 79,76m².

3.5.- DEPARTAMENTO 5

Se encuentra construido y distribuido en dos plantas, el subsuelo (nivel -3,22) que consta del área para estacionamiento, lavandería, bodega, escaleras e ingreso y además un área abierta para un estacionamiento; la planta baja (nivel +0,00) que posee sala, comedor, cocina, maquinas, sala de TV, tres dormitorios y dos baños, balcón y escaleras y un área de Patio Terraza Estacionamiento; siendo sus medidas, linderos y área las siguientes:

3.5.1.- LAVANDERIA, BODEGA, ESTACIONAMIENTO CUBIERTO, INGRESO

Por arriba: lindera Departamento 5 en 45,22m²
Por abajo: lindera terreno del condominio en 45,22m²
Por el Este: lindera Departamento 5 Estacionamiento Abierto y área comunal (circulación) en 4,25m.
Por el Oeste: lindera límite subsuelo en 4,175m.
Por el Sur: lindera límite subsuelo en 10,73m.
Por el Norte: lindera Departamento Dúplex 3 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 5,18m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,075m., desde este punto gira hacia el Este en 5,55m.
Área: 45,22m².

3.5.2.- ESTACIONAMIENTO ABIERTO

Por arriba: lindera espacio aéreo en 15,00m²
Por abajo: lindera terreno del condominio en 15,00m²
Por el Este: lindera límite terreno (Vía 10) en 3,00m.
Por el Oeste: lindera Departamento 5 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso en 3,00m.
Por el Sur: lindera límite subsuelo en 5,00m.
Por el Norte: lindera área comunal (circulación) en 5,00m.
Área: 15,00m².

3.5.3.- ESTACIONAMIENTO ABIERTO TERRAZA PATIO

Por arriba: lindera espacio aéreo en 105,06m²
Por abajo: lindera terreno del condominio en 105,06m²
Por el Este: lindera límite terreno (Vía 10), partiendo desde el Oeste hacia el Norte en línea curva de 6,28m., desde este punto continúa hacia el Norte en 9,58m.
Por el Oeste: lindera Departamento 6 Estacionamiento Abierto en 5,00m.
Por el Sur: lindera límite terreno (Vía 3) en 9,23m.
Por el Norte: lindera Departamento 5 Planta Única y límite planta baja (vacío hacia Departamento 5 Estacionamiento Abierto), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 8,17m., desde este punto gira hacia el Norte en 8,50m., desde este punto gira hacia el Este en 5,00m.
Área: 105,06m².

3.5.4.- PLANTA UNICA

Por arriba: lindera Departamento 6 Planta Única en 168,16m²
Por abajo: lindera terreno del condominio y Departamento 5 Lavandería, Bodega, Estacionamiento Cubierto, Ingreso en 168,16m²
Por el Oeste: lindera área comunal (ingreso) en 10,38m.
Por el Este: lindera Departamento 5 Estacionamiento Abierto Terraza Patio y límite planta baja (vacío hacia Departamento 5 Estacionamiento Abierto y área comunal circulación) en 12,45m.
Por el Sur: lindera Departamento 6 Estacionamiento Abierto y Departamento 5 Estacionamiento Abierto Terraza Patio en 14,13m.
Por el Norte: lindera Departamento 6 Escaleras y Departamento Dúplex 3 Planta Baja, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,98m., desde este punto gira hacia el Este en 5,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 5,58m.



CONDOMINIO BLAU

Área: 168,16m².

3.6.- DEPARTAMENTO 6

Se encuentra distribuido en dos plantas: planta baja (nivel +0,00) con las áreas de estacionamiento abierto y escaleras y planta alta (nivel +3,06) con la planta única que posee sala, comedor, cocina, sala TV, balcón, tres dormitorios, dos; siendo sus medidas, linderos y área las siguientes:

3.6.1.- ESCALERAS

Por arriba: lindera Departamento 6 Planta Única en 7,32m²

Por abajo: lindera terreno del condominio en 7,32m²

Por el Sur: lindera área comunal (ingreso) y Departamento 5 Planta Única en 3,52m.

Por el Norte: lindera área comunal (ingreso) y Departamento Dúplex 3 Planta Baja en 3,52m.

Por el Oeste: lindera área comunal (ingreso) en 2,08m.

Por el Este: lindera Departamento 5 Planta Única y Departamento Dúplex 3 Planta Baja en 2,08m.

Área: 7,32m².

3.6.2.- ESTACIONAMIENTO ABIERTO

Por arriba: lindera espacio aéreo en 29,75m²

Por abajo: lindera terreno del condominio en 29,75m²

Por el Sur: lindera límite terreno (Vía 3) en 5,95m.

Por el Norte: lindera Departamento 5 Planta Única en 5,95m.

Por el Oeste: lindera área comunal (ingreso) en 5,00m.

Por el Este: lindera Departamento 5 Estacionamiento Abierto Terraza Patio en 5,00m.

Área: 29,75m².

3.6.3.- PLANTA UNICA

Por arriba: lindera cubierta del condominio en 176,47m²

Por abajo: lindera Departamento 5 Planta Única y Departamento 6 Escaleras en 176,47m²

Por el Oeste: lindera límite planta alta (vacío hacia área comunal ingreso), partiendo desde el Sur hacia el Norte en 10,38m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,08m.

Por el Este: lindera límite planta alta (vacío hacia Departamento 5 Estacionamiento Abierto Terraza Patio; Departamento 5 Estacionamiento Abierto y área comunal circulación) en 12,45m.

Por el Sur: lindera límite planta alta (vacío hacia Departamento 6 Estacionamiento Abierto y Departamento 5 Estacionamiento Abierto Terraza Patio) en 14,16m.

Por el Norte: lindera límite planta alta (vacío hacia área comunal ingreso) y Departamento Dúplex 3 Planta Alta en 14,21m.

Área: 176,47m².



CONDOMINIO BLAU


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA: 10/2/FEB/2024 19:30
 HORA:
 DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 REG. REC TTA-2024-ALC-017

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	
SUBSUELO N-3,22	22,50	179,24	59,00	260,74
PLANTA BAJA N+-0,00	243,56	472,63	207,41	923,60
PLANTA ALTA N+2,88	00,00	459,92	37,80	497,72
1º PLANTA ALTA N+5,98	00,00	79,76	00,00	79,76
TOTAL	266,06	1.191,55	304,21	1.761,82

4.2.- AREAS GENERALES

4.2.1. Área Total de terreno:	1.036,25m2.
4.2.2. Total de construcción:	1.761,82m2.
4.2.3. Total de Área Común:	266,06m2.
4.2.4. Área Neta Vendible: Construida (departamentos, bodegas, estacionamientos)	1.191,55m2.
No Construida (terrazas patios, estacionamientos abiertos)	304,21m2.



5.- CUADRO DE ALÍCUOTAS

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m²)	ALÍCUOTA %	ÁREA COMUN (m²)	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
CONDOMINIO BLAU					
DEPARTAMENTO DUPLEX 1					
LAVANDERIA, BODEGA, ESTACIONAMIENTO CUBIERTO,INGRESO	45,22	0,0302	8,03	31,29	53,25
ESTACIONAMIENTO ABIERTO	15,00	0,0101	2,69	10,47	17,69
PLANTA BAJA	94,00	0,0628	16,71	65,08	110,71
TERRAZA PATIO	42,60	0,0285	7,58	29,53	50,18
PLANTA ALTA	86,26	0,0577	15,35	59,79	101,61
TOTAL	283,08	0,1893	50,36	196,16	333,44
DEPARTAMENTO DUPLEX 2					
LAVANDERIA, BODEGA ESTACIONAMIENTO, CUBIERTO, INGRESO	44,40	0,0297	7,91	30,78	52,31
ESTACIONAMIENTO ABIERTO	14,50	0,0097	2,58	10,05	17,08
PLANTA BAJA	62,98	0,0421	11,20	43,63	74,18
PLANTA ALTA	58,73	0,0393	10,45	40,72	69,18
TOTAL	180,61	0,1208	32,14	125,18	212,75

CONDOMINIO BLAU

DEPARTAMENTO DUPLEX 3					
LAVANDERIA, BODEGA, ESTACIONAMIENTO CUBIERTO, INGRESO	44,40	0,0297	7,91	30,78	52,31
ESTACIONAMIENTO ABIERTO	14,50	0,0097	2,58	10,05	17,08
PLANTA BAJA	62,30	0,0416	11,06	43,11	73,36
PLANTA ALTA	58,70	0,0393	10,45	40,73	69,15
TOTAL	179,90	0,1203	32,00	124,67	211,90
DEPARTAMENTO DUPLEX 4					
LAVANDERIA, BODEGA, ESTACIONAMIENTO CUBIERTO, INGRESO	77,87	0,0521	13,86	53,99	91,73
ESTACIONAMIENTO ABIERTO	30,00	0,0201	5,34	20,83	35,34
PLANTA BAJA	79,76	0,0533	14,19	55,23	93,95
TERRAZA PATIO	37,80	0,0252	6,70	26,11	44,50
PLANTA ALTA	79,76	0,0533	14,19	55,23	93,95
TOTAL	305,19	0,2040	54,28	211,39	359,47
DEPARTAMENTO 5					
LAVANDERIA, BODEGA, ESTACIONAMIENTO CUBIERTO, INGRESO	45,22	0,0302	8,03	31,29	53,25
ESTACIONAMIENTO ABIERTO	15,00	0,0101	2,69	10,47	17,69
PLANTA UNICA	168,16	0,1124	29,91	116,47	198,07
ESTACIONAMIENTO ABIERTO TERRAZA PATIO	105,06	0,0702	18,68	72,75	123,74
TOTAL	333,44	0,2229	59,31	230,98	392,75
DEPARTAMENTO 6					
ESCALERAS	7,32	0,0049	1,31	5,08	8,63
ESTACIONAMIENTO ABIERTO	29,75	0,0199	5,29	20,62	35,04
PLANTA UNICA	176,47	0,1179	31,37	122,17	207,84
TOTAL	213,54	0,1427	37,97	147,87	251,51
TOTAL	1.495,76	1,0000	266,06	1.036,25	1.761,82

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES (%)

DEPARTAMENTO DUPLEX 1	18,93
DEPARTAMENTO DUPLEX 2	12,08
DEPARTAMENTO DUPLEX 3	12,03
DEPARTAMENTO DUPELX 4	20,40
DEPARTAMENTO 5	22,29
DEPARTAMENTO 6	14,27



CONDOMINIO BLAU

7.- REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO BLAU

Considerando

Que el Condominio BLAU se haya implantado y construido en el Lote 03-10 de la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta del cantón Manta de la provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levantan seis soluciones habitacionales unifamiliares tipo departamento distribuidas en unas construcciones de tres niveles, cuyo fin es el de residencia permanente.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio BLAU, con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación de los departamentos.

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO BLAU

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio BLAU, se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- OBJETO.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del condominio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del condominio.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de las unidades de departamentos del condominio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal los departamentos del condominio.

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio BLAU, entrará en vigor desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio BLAU.

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO.- El Condominio BLAU está compuesta por dos cuerpos principal o bloques de departamentos, todos ellos con aparcamiento de vehículo y con patios privados. La estructura de los departamentos es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos. Las paredes son de bloque prensado enlucidos con mortero de cemento. La cubierta es de losa de hormigón armado. Los pisos están nivelados. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios. El condominio como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: los departamentos y patios (incluye estacionamiento), los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio BLAU

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de una unidad de departamento o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario,



CONDOMINIO BLAU

etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del condominio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licoreras, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de residencia sea esta vacacional o permanente.

En los departamentos no podrán almacenarse combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del Condominio BLAU, podrán usar su unidad de departamento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del departamento.

Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos, es decir en los departamentos, es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad de la edificación en particular y del Condominio BLAU y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada una de los departamentos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener la unidad del departamento de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
- d) Los propietarios podrán ingresar al condominio únicamente con las llaves de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma; la cual tendrá un costo que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario dé en alquiler su inmueble, deberá entregar las llaves, las cuales serán anuladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino.
- e) Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que el condominio promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones.
- f) Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la Administración del condominio.
- g) Los copropietarios se obligan en cumplir con las demás normas establecidas en la ley de Reglamentos y las Ordenanzas Municipales.
- h) Es obligación de los copropietarios, el colaborar con sus aportes mediante el pago de las alicuotas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y/o mejoramiento del



CONDOMINIO BLAU

condominio, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.

- i) Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alcúotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunes.
- j) Los abonos o pagos parciales que hiciere el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
- k) En ningún caso, los propietarios de los departamentos podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración, retener los valores que les corresponda pagar.

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, cambiar fachadas o colores inclusive, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, residencia, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del condominio;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.

CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del Condominio BLAU, las áreas de circulación interior y aceras, áreas verdes y recreativas los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio BLAU.

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Condominio BLAU y las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del Condominio BLAU no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se tratan



CONDOMINIO BLAU

de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del Condominio BLAU, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en las fachadas frontales de los departamentos;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza, quedando facultado el presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de estos. La imposición de sanciones de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- i) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada de los departamentos, en las paredes o muros, o cualquiera de las áreas comunes;
- j) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- k) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- l) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del condominio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio;
- m) El Administrador, por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- n) Utilizar los bienes comunes del condominio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN LOS DEPARTAMENTOS

- a) En caso de reuniones o cualquier tipo de fiestas, cuyo número de invitados supere las 20 personas, se deberá enviar a la Administración con no menos de 24 horas de anticipación, la lista de los invitados, en orden alfabético.
- b) La fiesta o reunión social debe tener lugar dentro de la propiedad del anfitrión, prohibiéndose el uso de la vía pública, parques, parterres, propiedades vecinas o terrenos.



CONDOMINIO BLAU

- c) Para los invitados que acuden a las reuniones con guardaespaldas que no sean el propio chofer, les pedimos informar a los invitados que los mismos deberán permanecer fuera del condominio durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por éste únicamente.
- d) Se deberán cuidar el ruido de la fiesta, específicamente el volumen de los equipos de sonido no moleste a los vecinos.

DE LA CIRCULACION

- a) Las veredas y parterres no son zona de parqueo, para ello, existen los lugares debidamente señalizados para el efecto.
- b) Tanto las áreas de circulación peatonal, así como las áreas verdes está destinadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
- c) Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior del condominio y cualquier daño que ocasionen será imputado al propietario que hubiere solicitado su ingreso.
- d) Los copropietarios deberán estacionar únicamente en su respectiva área de garaje. No se podrán estacionar vehículos sobre las aceras.
- e) Los visitantes podrán ingresar previa autorización expresa de uno de los copropietarios y estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejará en la vía siempre y cuando no obstaculice el tráfico. Bajo ningún concepto podrá utilizar la acera ni total, ni parcialmente para parquear su vehículo.

DE LAS AREAS VERDES

- a) Los jardines y áreas recreativas del condominio constituyen lugares de ornato, por lo que su cuidado corresponde a todos los copropietarios y sus dependientes, sin perjuicio de que terceras personas tales como empleados, amigos o extraños deben también cuidarlas.
- b) Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles cuyas raíces afecten directa o indirectamente las aceras, bordillos, o instalaciones subterráneas del condominio.
- c) Las áreas verdes, no son zonas de parqueo, para ello existe lugar destinado para el efecto.
- d) Sin perjuicio de lo anterior, los copropietarios y sus dependientes, o invitados, no podrán afectar o de ninguna manera dañar estos bienes comunes.
- e) En caso de que algunos de los árboles, palmeras y/o áreas verdes mencionados en el párrafo anterior sufriera algún daño imputable a un copropietario o a sus dependientes, la administración procederá a la reposición de estos a costo directo del propietario responsable.
- f) Las plantas sembradas por los promotores en las áreas circundantes a cada terreno son de responsabilidad de cada propietario y su mantenimiento, debe estar a cargo de ellos, como consecuencia de ello si éstas se murieran deberán ser remplazadas con la misma variedad y por el propietario responsable del hecho.

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

Art. 20.- DE LAS VISITAS.- Toda persona que ingrese al condominio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar el comportamiento adecuado, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas vestidas indecorosamente o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios estacionamientos, es decir, los parqueos ubicados en los frentes de sus edificaciones. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de las áreas verdes o deportivas, etc. De igual manera, queda prohibido a los



CONDOMINIO BLAU

empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones será sancionado con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- Debido a la actividad residencial del condominio, queda terminantemente prohibido la libre deambulaci3n de mascotas y/o animales dom3sticos en las 3reas comunes. Sus excrementos deber3n de ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposici3n. Su incumplimiento dar3 lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de diez d3lares de los Estados Unidos de Am3rica. Los copropietarios que tengan animales dom3sticos, grandes o peque1os, peligrosos, deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen, y deben de ser mantenidos dentro de los linderos de su propio solar, procurando evitar que perturben la tranquilidad del condominio.

Si el propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro del condominio, lo podr3 hacer siempre que sea acompa1ado por su due1o o guardi3n, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrar3 los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de inter3s activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracci3n de mes atrasado sin cancelaci3n, a m3s de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta d3as de acordadas, el Administrador podr3 iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislaci3n vigente.

Los copropietarios, en raz3n del derecho de uso de su departamento otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de 3stos, asumir3n dicho incumplimiento y, deber3n adem3s de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperaci3n del departamento o casa en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios estar3 facultada a imponer sanciones de acuerdo con la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las dem3s disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

CAPITULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del condominio y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del condominio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresi3n a trav3s del voto, de petici3n y en general hacer uso de las dem3s atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese 3rgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el r3gimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del presidente y del Administrador;



CONDOMINIO BLAU

- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del condominio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del condominio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican con anterioridad al Administrador de la urbanización, previa a la celebración de estos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del condominio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activan vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del condominio.



CONDOMINIO BLAU

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de jardines y áreas comunes, y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del condominio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de departamentos constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el condominio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONDOMINIO

Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del condominio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del presidente y del Administrador.

Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

Art. 39.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso.

Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un presidente designado por la Asamblea General. Actuará como secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un secretario ad hoc. El



CONDOMINIO BLAU

presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser presidente se requiere tener la calidad de copropietario del condominio declarado en propiedad horizontal.

Art. 41.- 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 fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del condominio.

En caso de que el presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del condominio en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

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

Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alicuotas de propiedad del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto. El secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alicuotas (1/06).

Art. 45.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de asistir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 47.- VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.



CONDOMINIO BLAU

Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del presidente y del secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del condominio, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de esta;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del condominio;
- j) Autorizar al presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del condominio; y aquéllos que le planteen: el presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por cinco copropietarios del conjunto residencial, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como secretario del Directorio General, el secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fuera dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los seis últimos meses del año.



CONDOMINIO BLAU

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su presidente, sus miembros y el secretario de este. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz, pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del condominio.

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del condominio.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del condominio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del condominio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del condominio declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del condominio;
- g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.



CONDOMINIO BLAU

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del presidente de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General:

- a) Convocar y presidir las reuniones según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su remplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del condominio, será elegido por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del condominio. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del condominio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del condominio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del condominio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.



CONDOMINIO BLAU

- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del condominio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del condominio declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del condominio declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción de este, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el condominio;
- q) La correspondencia de la administración del condominio será firmada por el presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del condominio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del condominio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del condominio.



CONDOMINIO BLAU

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio BLAU, la ejerce individualmente, el presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SEGURIDAD.- El costo de la seguridad que se contrate en el condominio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada unidad de vivienda 1/06, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del condominio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del condominio declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

CAPITULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

Art. 69.- PROMOCION Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción particular de cada una de los departamentos, correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

Arq. Francisco Moreira P.
SENESECYT No. R. 2016-02-296042
C.A.E. - M. 118

ARQ. FRANCISCO MOREIRA PALOMEQUE

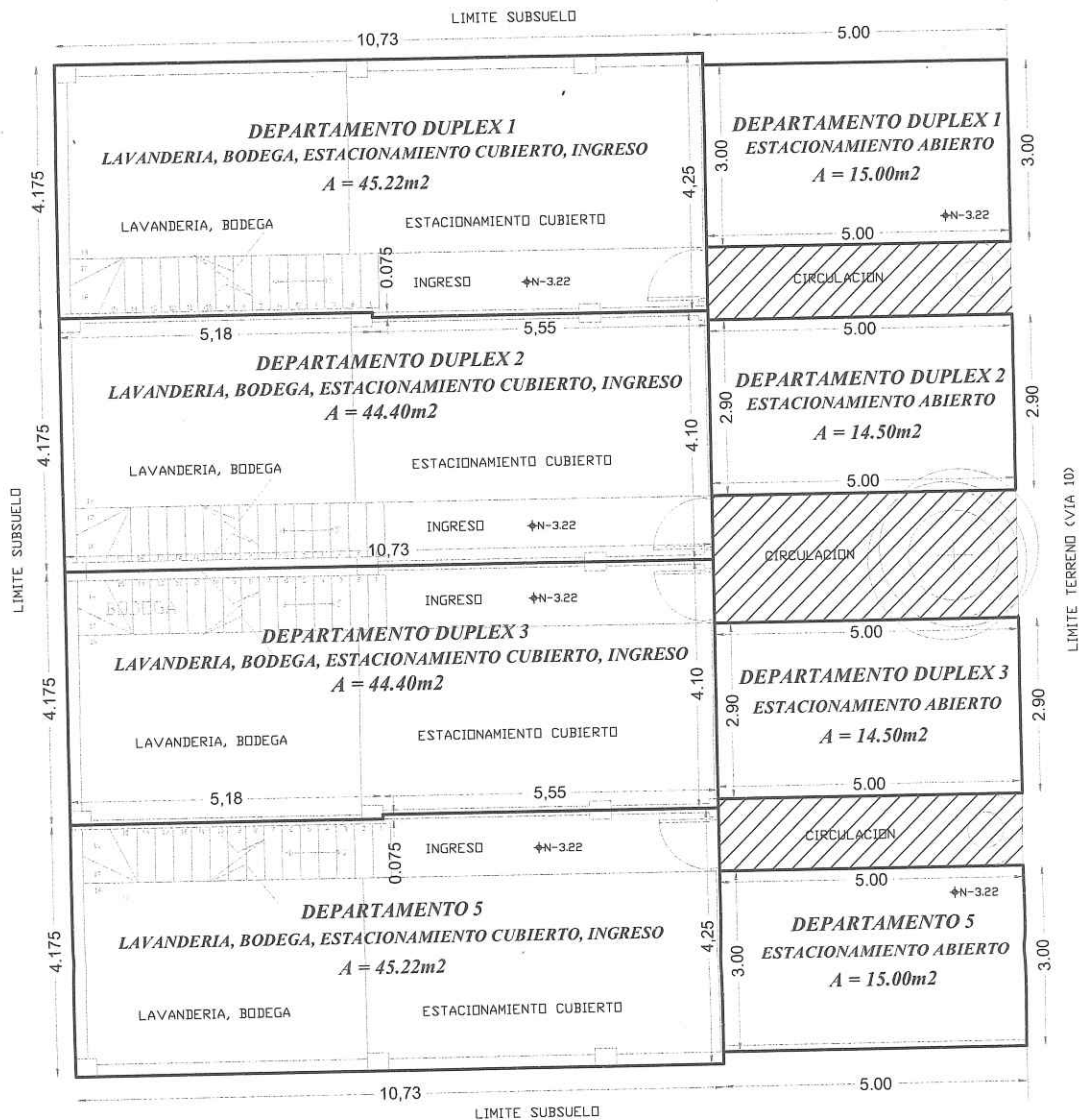
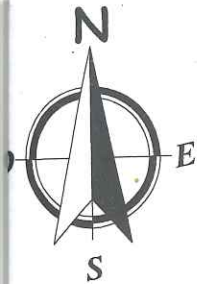
Cedula identidad 1300666821

Correo electrónico: francis1234omoreira@gmail.com

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 02 FEB 2024 HORA: 15:30
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PRS. REC TTX-2024-ALC-017





PLANTA SUBSUELO N-3.22

ESC. ——— 1:140

MANTA GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 02 FEB 2024

HORA: 15:30



JUEGOS INFANTILES

±N+2.52

±N+1.26

DEPARTAMENTO DUPLEX 1

TERRAZA PATIO

A = 42.60m²

14.20

±N-0.18

JARDIN

3.00

ALACENA

BAND
SOCIAL

COCINA

0.23

0.98

0.30

INGRESO

SALA TV

±N+0.00

COMEDOR

PLANTA BAJA

A = 94.00m²

SALA

BALCON

±N+0.00

COCINA

DEPARTAMENTO DUPLEX 2

PLANTA BAJA

A = 62.98m²

COMEDOR

±N+0.00

BALCON

±N+0.00

DEPARTAMENTO DUPLEX 3

PLANTA BAJA

A = 62.30m²

SALA TV

±N+0.00

COCINA

COMEDOR

BALCON

±N+0.00

DEPARTAMENTO 6
ESCALERAS
A = 7.32m²

3.47

3.52

2.08

3.52

3.40

INGRESO

±N+0.00

MAQUINAS

COCINA

SALA TV

COMEDOR

SALA

BALCON

±N+0.00

DEPARTAMENTO 5

PLANTA UNICA

A = 168.16m²

±N+0.00

DORMITORIO 1

DORMITORIO 2

DORMITORIO PRINCIPAL

SS.HH.

INGRESO

±N+0.00

DEPARTAMENTO DUPLEX 4

LAVANDERIA, BODEGA,

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO, INGRESO

A = 77.87m²

±N-0.18

6.18

12.60

±N-0.18

6.18

6.00

DEPARTAMENTO 4

ESTACIONAMIENTO ABIERTO

A = 30.00m²

DEPARTAMENTO 6

ESTACIONAMIENTO ABIERTO

A = 29.75m²

5.00

DEPARTAMENTO 5
ESTACIONAMIENTO ABIERTO
TERRAZA PATIO
A = 105.06m²

LIMITE PLANTA BAJA

5.00

8.5

12.45

6.30

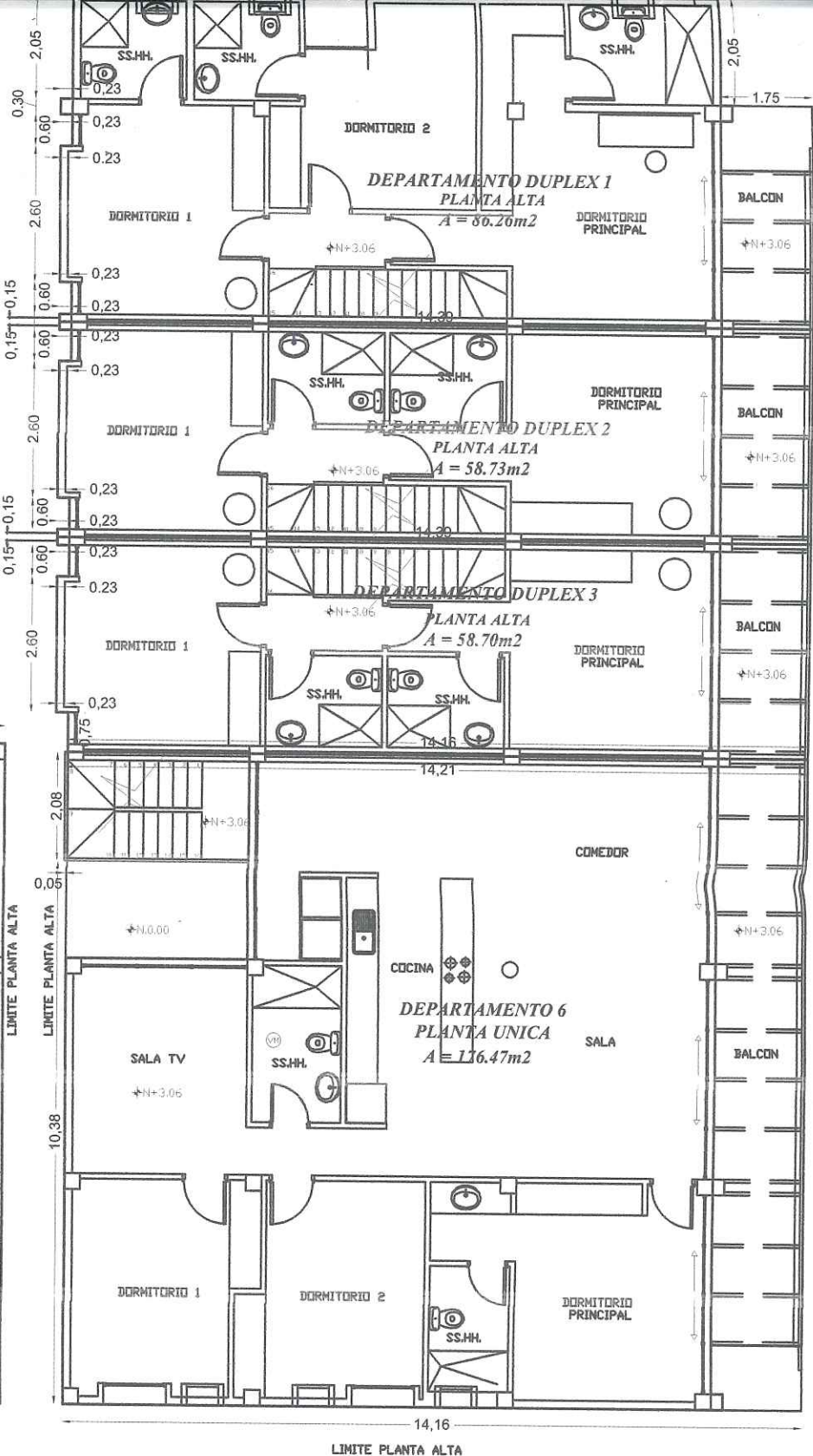
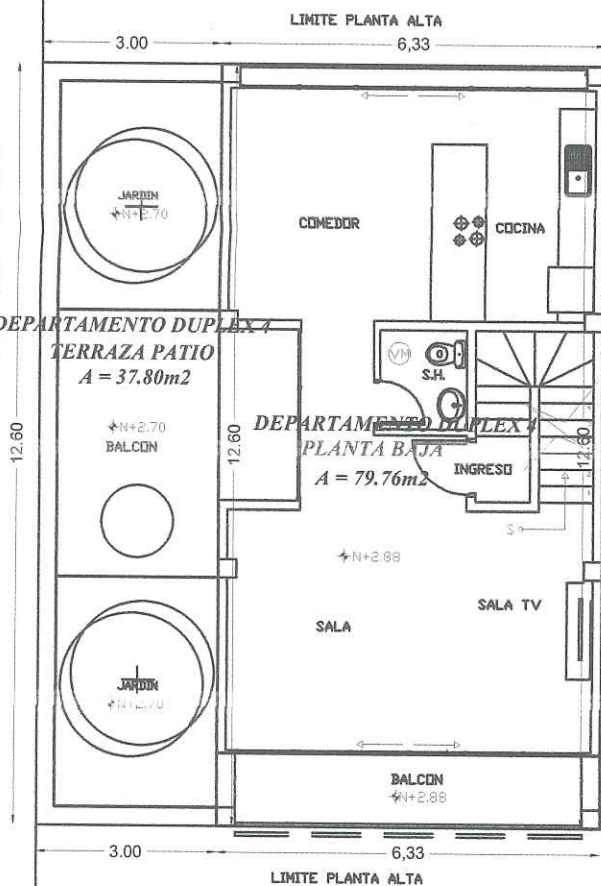
4.10

4.10





LIMITE TERRENO (LOTE 03-09)



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA

REVISADO

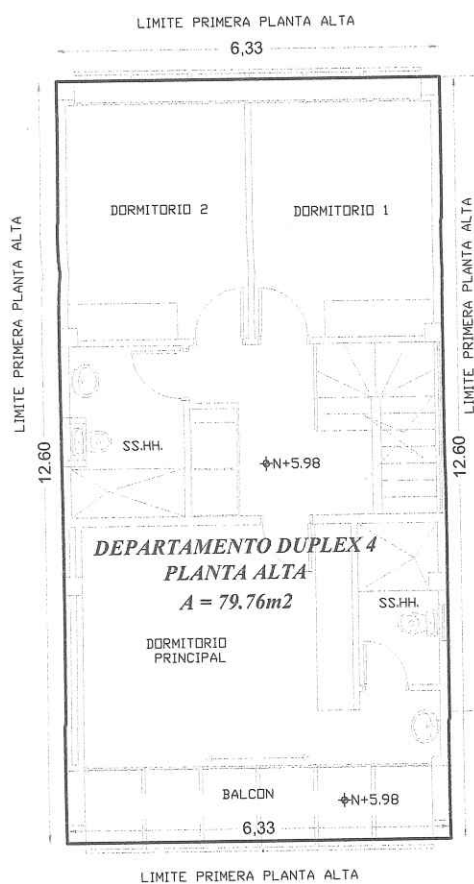
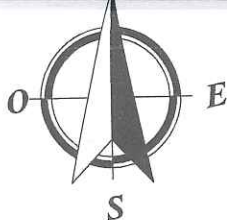
FECHA: 02 FEB 2024

HORA: 17:30

PLANTA ALTA N+3.06
ESC. 1:140

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y REGISTRO

COMP. DE AVALUOS, CATASTROS Y REGISTROS MUNICIPALES



TERRAZA INACCESIBLE
±N+6.12

MANTA
ALCALDÍA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 02 FEB 2024

HORA: 15:30

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

R31 ELEC 1771-2024-ALC-017

PRIMERA PLANTA ALTA N+5.98

ESC. ----- 1:140

