

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-097

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

Que, el 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-032 con fecha 13 de marzo de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano las siguientes atribuciones normativas: **"II. 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."**

Que, mediante Certificado de Solvencia 38240 con fecha 14 de julio de 2022, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (8/8); se constata que se efectuó una compraventa de un terreno, por parte de los cónyuges José Andrés Cevallos Mora –cédula de ciudadanía 1712607017– y Marjorie Giselle Moncaya Buenaventura, a favor de CVREALESTATE S.A. –Registro Único de Contribuyentes (RUC) 1391932780001–; bien inmueble ubicado en la urbanización 'Ciudad del Mar' –lote 13-14– del barrio Barbasquillo en la parroquia Manta del cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 29 de julio de 2022 en la Notaría Pública Quinta del cantón Manta e inscrito con fecha 6 de septiembre de 2022, con clave catastral 1-34-18-14-000 y con un área total de 697,89 metros cuadrados (m²).

Que, mediante documento con fecha 16 de junio de 2023, dirigido al abogado Agustín Aníbal Intriago Quijano en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por José Andrés Cevallos Mora –cédula de ciudadanía 0984662460– en calidad de Gerente General de CVREALESTATE S.A. –Registro Único de Contribuyentes (RUC) 1391932780001–; se indica lo siguiente: *"Por medio de la presente requiero la aprobación de la propiedad horizontal del Proyecto Beach Haus, propiedad de la empresa CV REAL ESTATE, donde soy Gerente general, con numero de lote 13-14 en la Urbanización Ciudad del mar."*

Que, Mediante Informe MTA-DACP-INF-100720231336 con fecha 10 de julio de 2023, suscrito por la arquitecta Diana Elizabeth Saavedra Peñafiel –Directora 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 “PROYECTO BEACH HAUS”, 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 presente estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.”

Que, mediante Informe Jurídico MTA-DPSI-INF-010820230839 con fecha 1 de agosto 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 MTA-DACP-INF-100720231336 con fecha 10 de julio de 2023; la arquitecta Diana Elizabeth Saavedra Peñafiel –Directora 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 ‘Proyecto Beach Haus’; 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 de Propiedad Horizontal con respecto a al ‘Proyecto Beach Haus’.

Por lo que acogiendo el Informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el régimen de propiedad horizontal al ‘Proyecto Beach Haus’; bien perteneciente a CVREALESTATE S.A. –Registro Único de Contribuyentes (RUC) 1391932780001–, y siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo inmueble se encuentra ubicado en la urbanización ‘Ciudad del Mar’ –lote 13-14– del barrio Barbasquillo en la parroquia Manta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 1-34-18-14-000; área total de terreno equivalente a 697,89 metros cuadrados (m²); área neta vendible – construcción más patios– de 946,64 metros cuadrados (m²); área común total equivalente a 0 metros cuadrados (m²); área total de 946,64 metros cuadrados (m²).

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo 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 que se han puesto en conocimiento 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 de la 'Proyecto Beach Haus', perteneciente a CVREALESTATE S.A. –Registro Único de Contribuyentes (RUC) 1391932780001–, y siendo que se constituye en un conjunto de departamentos cuyo inmueble se encuentra ubicado en la urbanización 'Ciudad del Mar' –lote 13-14– del barrio Barbasquillo en la parroquia Manta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 1-34-18-14-000; área total de terreno equivalente a 697,89 metros cuadrados (m²); área neta vendible –construcción más patios– de 946,64 metros cuadrados (m²); área común total equivalente a 0 metros cuadrados (m²); área total de 946,64 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.-

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, el primer día del mes de agosto del año dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:
**EMILIO RONNIE
MACÍAS LOOR**

Ingeniero Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO
DELEGADO DEL ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MANTA**

ILIANA
JAZMIN
GUTIER
EZ
TOROM
ORENO



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PROYECTO "BEACH HAUS"

JUNIO 2023

*Recibí
08/18/23
16:16*



CONTENIDO

1.0.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

2.0.- DATOS GENERALES:

UBICACIÓN.

DESCRIPCIÓN GENERAL.

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

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

ÁREAS POR PLANTAS.

ÁREAS GENERALES.

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

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS
COMUNES.

7.0.- REGLAMENTO INTERNO.



1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- ÁREA DE TERRENO:

Está constituida en cuerpo cierto, por el área total del terreno en el que se encuentra implantado el **PROYECTO "BEACH HAUS"**, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de construcción de los departamentos, así como también de sus áreas no construidas, distribuidas en planta baja y patios privados.

1.3.- ÁREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común para todos los departamentos siempre y cuando las existiese, como calles, aceras, etc.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada uno de los departamentos. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos hasta las paredes que dividen una propiedad de otra y bienes de la propiedad común, las partes anexas y accesorios de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada uno de los departamentos.

1.5.- ALICUOTA:

Numero de cuatro decimales que representa una parte de todo el **PROYECTO "BEACH HAUS"**, correspondiente a cada uno de los departamentos. La suma de todas estas partes debe ser igual a la unidad.



1.6.- CUOTA DE ÁREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada uno de los departamentos para efectos de tributación y copropiedad siempre y cuando las existiese.

Son bienes comunes y de dominio indivisible del **PROYECTO "BEACH HAUS"**, los siguientes:

- a. Los accesos libres desde el exterior a cada uno de los departamentos del **PROYECTO "BEACH HAUS"**.
- b. Las paredes del cerramiento exterior en su espesor, que separan bienes particulares del bien exclusivo del **PROYECTO "BEACH HAUS"**, delimitándolo de otros predios.
- c. Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del **PROYECTO "BEACH HAUS"**.
- d. Todos los sistemas de agua potable del **PROYECTO "BEACH HAUS"**.
- e. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- f. Las calles externas y las aceras respectivas; y,
- g. Todas las demás partes y elementos del **PROYECTO "BEACH HAUS"** que no tenga el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

El área o parte del terreno que le corresponde a cada vivienda, para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL DEPARTAMENTO:

Representa el costo total del departamento en que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento, el patio y las cuotas de área común si las hubiere y terreno que le correspondan. En este caso se contempla únicamente el costo referencial, que servirá de base para la promoción y venta de los departamentos.



2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- UBICACIÓN:

El terreno en que se implanta el **PROYECTO "BEACH HAUS"** esta ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar" de la parroquia y cantón Manta, se encuentra signado con el No. 13 - 14, pertenece a la Compañía **CVREALSTATE S.A.**, se encuentra signado con la clave catastral # 1-34-18-14-000, conforme lo describe la escritura de compraventa debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad con fecha martes 06 de septiembre de 2022, que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 38240, describiendo las siguientes medidas y linderos:

- Frente (**Norte**): 22,89m - Vía 13
- Atrás (**Sur**): 16,99m - Lote # 14 - 16
- Costado derecho (**Este**): 35,00m - Lote # 13- 16
- Costado izquierdo (**Oeste**): 35,00m - Lote # 13 - 12
- Área Total: **697,89m²**.

2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO "BEACH HAUS":

El **PROYECTO "BEACH HAUS"** se compone de 2 (dos) unidades habitacionales (**DEPARTAMENTOS**), desarrollados en dos plantas, signados como Departamento 1 y Departamento 2, poseyendo cada uno de ellos en planta baja un patio particular general, con las siguientes especificaciones técnicas generales:



DEPARTAMENTOS 1 y 2 DE DOS PLANTAS	
Estructuras:	Hormigón armado
Paredes:	Ladrillo maleta y/o Bloques de piedra pómez, recubiertas con enlucido, empastado y pintura.
Pisos:	Porcelanato y Cerámica de perfecta calidad
Instalaciones eléctricas y sanitarias:	Empotradas en Pisos y Paredes
Entrepisos y Cubiertas:	Hormigón Armado estéticamente revestida
Ventanas:	Aluminio y Vidrio
Puertas:	En MDF (pre-pintadas en las habitaciones y baños) y/o Madera / Metálicas en los accesos y patios.
Revestimientos:	Cerámica en cocinas y baños
Piezas Sanitarias:	FV blanca y/o de colores de perfecta calidad

3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS Y SUS PATIOS PARTICULARES.

3.1.- DEPARTAMENTO 1

Consta de planta baja y planta alta, anexando un patio particular general en planta baja; presentando las siguientes características:

3.1.1.- Departamento 1 - Planta Baja.- Compuesta de los espacios: sala, comedor, cocina, baño social, lavandería, dormitorio 1 con baño privado y vestidor, y escalera de acceso a la planta alta; poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

- Por arriba:** Lindera con la planta alta del mismo departamento 1 en 105,66m²
- Por abajo:** Lindera con terreno del proyecto "BEACH HAUS" en 105,66m²
- Por el Norte:** Lindera con el patio particular general del mismo departamento 1 en 5,87m
- Por el Sur:** Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 2,04m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,34m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,75m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,31m; desde este punto



gira hacia el Oeste en 3,08m y lindera en sus cinco extensiones con el patio particular general del mismo departamento 1.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 6,54m; desde este punto gira hacia el Este en 0,74m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,44m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,03m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,32m; desde este punto gira hacia el Este en 0,30m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,52m; desde este punto gira hacia el Este en 0,10m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,17m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m; desde este punto gira hacia el Sur en 5,82m y lindera en todas sus trece extensiones con el patio particular general del mismo departamento 1.

Por el Oeste: Lindera con la planta baja del departamento 2 en 17,83m

Área Total: 105,66m²

3.1.2.- Departamento 1 – Patio Particular General.- Compuesto por el espacio particular general propiamente nombrado de patio, limitando frontal, lateral y posteriormente a la planta baja del mismo departamento 1, permitiendo la distribución de los espacios de estacionamientos de vehículos, jardinerías, gradas de accesibilidad, piscina, solárium (terraza), parrilla (BBQ), baño general exterior, cuarto de máquinas, bodega y cisterna subterránea; poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y con la planta alta del mismo departamento 1 en 243,285m².

Por abajo: Lindera con terreno del proyecto "BEACH HAUS" en 243,285m²

Por el Norte: Lindera con la vía 13 en de la Urbanización en 11,445m

Por el Sur: Lindera con parte del Lote 14 - 16 en 8,495m

Por el Este: Lindera con el Lote 13 - 16 en 35,00m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 13,11m y lindera con el patio particular general y la planta baja del departamento 2; desde este



punto gira hacia el Este en 5,87m; desde este punto gira hacia el Sur en 6,54m; desde este punto gira hacia el Este en 0,74m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,44m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,03m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,32m; desde este punto gira hacia el Este en 0,30m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,52m; desde este punto gira hacia el Este en 0,10m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,17m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m; desde este punto gira hacia el Sur en 5,82m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,04m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,34m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,75m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,31m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,08m y lindera en todas sus diecinueve extensiones con la planta baja del mismo departamento 1; desde este punto gira hacia el Sur en 4,06m y lindera con el patio particular general y la planta baja del departamento 2.

Área Total: 243,285m²

3.1.3.- Departamento 1 - Planta Alta.- Compuesta de los espacios: sala de estar, dormitorio 2 con baño privado, vestidor, espacio para tocador y salida hacia una terraza, dormitorio 3 con baño privado, vestidor, espacio para tocador y salida hacia una terraza formada en esquina; poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

Por arriba: Lindera con la cubierta general estéticamente revestida, extendida para el mismo departamento 1 en 116,86m².

Por abajo: Lindera con la planta baja del mismo departamento 1 y con el espacio aéreo hacia el patio particular general anexado para el mismo departamento 1 en 116,86m².

Por el Norte: Lindera con vacío hacia el patio particular general del mismo departamento 1 en 6,70m.



Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 2,04m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,83m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio particular general del mismo departamento 1.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 5,40m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,83m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,04m; desde este punto gira hacia el Este en 0,74m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,40m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,44m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,35m; desde este punto gira hacia el sur en 0,30m; desde este punto gira hacia el sur en 6,51m y lindera en todas sus nueve extensiones con vacío hacia el patio particular general del mismo departamento 1.

Por el Oeste: Lindera con la planta alta del departamento 2 en 18,95m

Área Total: 116,86m²



3.2.- DEPARTAMENTO 2

Consta de planta baja y planta alta, anexando un patio particular general en planta baja; presentando las siguientes características:

3.2.1.- Departamento 2 - Planta Baja.- Compuesta de los espacios: sala, comedor, cocina, baño social, dormitorio 1 con baño privado y closet, dormitorio 2 con baño privado y closet, y escalera de acceso a la planta alta; poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

Por arriba: Lindera con la planta alta del mismo departamento 2 en 119,66m²

Por abajo: Lindera con terreno del proyecto "BEACH HAUS" en 119,66m²

Por el Norte: Lindera con el patio particular general del mismo departamento 2 en 6,22m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 3,09m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,23m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,75m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,34m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,03m y lindera en sus cinco extensiones con el patio

particular general del mismo departamento 2.

Por el Este: Lindera con la planta baja y el patio particular general del departamento 1 en 19,71m.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 11,59m; desde este punto gira hacia el Este en 0,35m; desde este punto gira hacia el Sur en 8,01m y lindera en sus tres extensiones con el patio particular general del mismo departamento 2.

Área Total: 119,66m²

3.2.2.- Departamento 2 – Patio Particular General.- Compuesto por el espacio particular general propiamente nombrado de patio, limitando frontal, lateral y posteriormente a la planta baja del mismo departamento 2, permitiendo la distribución de los espacios de estacionamientos de vehículos, jardinerías, gradas de accesibilidad, jacuzzi, solárium (terraza), parrilla (BBQ), lavandería, baño general exterior, cuarto de máquinas, bodega y cisterna subterránea; poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y con la planta alta del mismo departamento 2 en 229,285m².

Por abajo: Lindera con terreno del proyecto "BEACH HAUS" en 229,285m²

Por el Norte: Lindera con la vía 13 en de la Urbanización en 11,445m

Por el Sur: Lindera con parte del Lote 14 - 16 en 8,495m

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 11,32m y lindera con el patio particular general del departamento 1; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,22m; desde este punto gira hacia el Sur en 11,59m; desde este punto gira hacia el Este en 0,35m; desde este punto gira hacia el Sur en 8,01m; desde este punto gira hacia el Este en 2,03m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,34m; desde este punto gira hacia el Este en 0,75m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,23m; desde este punto gira hacia el Este en 3,09m y lindera en todas sus nueve extensiones con el patio particular general del mismo departamento 2; desde este punto gira hacia el



Sur en 3,97m y lindera con el patio particular general del departamento 1.

Por el Oeste: Lindera con el Lote 13 - 12 en 35,00m

Área Total: 229,285m²

3.2.3.- Departamento 2 - Planta Alta.- Compuesta de los espacios: sala de estar, dormitorio 3 con baño privado, vestidor, espacio para tocador y salida hacia una terraza, dormitorio 4 con baño privado, vestidor, espacio para tocador y salida hacia una terraza formada en esquina; poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

Por arriba: Lindera con la cubierta general estéticamente revestida, extendida para el mismo departamento 2 en 131,89m².

Por abajo: Lindera con la planta baja del mismo departamento 2 y con el espacio aéreo hacia el patio particular general anexado para el mismo departamento 2 en 131,89m².

Por el Norte: Lindera con vacío hacia el patio particular general del mismo departamento 2 en 7,42m.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 3,83m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,04m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio particular general del mismo departamento 2.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,10m y lindera con vacío hacia el patio particular general del departamento 1; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 18,95m y lindera en sus dos extensiones con la planta alta del departamento 1.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,90m; desde este punto gira hacia el Este en 1,10m; desde este punto gira hacia el Sur en 10,39m; desde este punto gira hacia el Este en 0,30m; desde este punto gira hacia el Sur en 6,51m y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia el patio particular general del mismo departamento 2.

Área Total: 131,89m²



4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PROYECTO "BEACH HAUS"
URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL MAR" / LOTE # 13 - 14 / PARROQUIA MANTA - CANTÓN MANTA

INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS:

PLANTAS	ÁREA COMÚN m2	ÁREA VENDIBLE		ÁREA TOTAL m2
		AMBIENTE	m2	
PLANTA BAJA DEPARTAMENTOS 1 y 2	0,00	ÁREA CONSTRUIDA	225,32	697,89
		ÁREA NO CONSTRUIDA (PATIOS PARTICULARES GENERALES)	472,57	
PLANTA ALTA DEPARTAMENTOS 1 y 2	0,00	ÁREA CONSTRUIDA	248,75	248,75
TOTAL	0,00		946,64	946,64

4.2.- ÁREAS GENERALES.

4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO:

697,89m2

4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMUN:

0,00m2

4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE (Construcción + patios):

946,64m2

4.2.4.- ÁREA TOTAL:

946,64m2



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO 08/30

FECHA: 17 AGO 2023 HORA:

[Signature]
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. No MTA-2023-ALC-097

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO "BEACH HAUS"

URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL MAR" / LOTE # 13 - 14 / PARROQUIA MANTA - CANTÓN MANTA

INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

CUADRO DE: ÁREA NETA, ALÍCUOTA, ÁREA COMÚN, ÁREA DE TERRENO y ÁREA TOTAL.

VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL m2	ALÍCUOTA %	ÁREA COMÚN m2	ÁREA DE TERRENO m2	ÁREA TOTAL m2
DEPARTAMENTO 1						
Planta Baja m2	Área Construida	✓ 105,66	0,1116	0,00	77,90	105,66
	Patio General (Área abierta)	✓ 243,285	0,2570	0,00	179,36	243,285
Planta Alta m2	Área Construida	✓ 116,86	0,1234	0,00	86,15	116,86
TOTAL DEPARTAMENTO 1		465,805	0,4921	0,00	343,40	465,805
DEPARTAMENTO 2						
Planta Baja m2	Área Construida	✓ 119,66	0,1264	0,00	88,22	119,66
	Patio General (Área abierta)	✓ 229,285	0,2422	0,00	169,04	229,285
Planta Alta m2	Área Construida	✓ 131,89	0,1393	0,00	97,23	131,89
TOTAL DEPARTAMENTO 2		480,835	0,5079	0,00	354,49	480,835
TOTALES		946,64	1,0000	0,00	697,89	946,64



REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El PROYECTO "BEACH HAUS" está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho PROYECTO "BEACH HAUS", así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El PROYECTO "BEACH HAUS" se compone de bienes exclusivos. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos y los patios generales que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL PROYECTO "BEACH HAUS".

Art. 3.- El PROYECTO "BEACH HAUS" se ubica en la Urbanización "Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, se encuentra signado con el # 13 - 14, pertenece a la Compañía CVREALESTATE S. A., se encuentra signado con la clave catastral # 1-34-18-14-000, conforme lo describe la escritura de compraventa debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad con fecha martes 06 de septiembre de 2022, que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 38240 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de 2 (dos) unidades habitacionales, desarrolladas en dos plantas con entepiso de losa y cubierta metálica estéticamente revestidas, signadas como Vivienda 1 y Vivienda 2, poseyendo cada una de ellas en planta baja dos patios particulares, uno frontal y otro posterior, resultantes del adosamiento de los departamentos.

Art. 4.- En los planos del PROYECTO "BEACH HAUS", de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, implantación y distribución de los departamentos que lo conforman, los espacios que integran cada planta arquitectónica y las especificaciones de los patios generales asignados para cada una de ellas.

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



CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Cada uno de los departamentos que conforman el PROYECTO "BEACH HAUS", así como sus respectivos patios, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

El acceso de entrada a cada uno de los patios y a su vez a los departamentos, las paredes que delimitan el PROYECTO "BEACH HAUS" con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

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

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los departamentos serán de cargo de cada uno de los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

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

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

CAPITULO 4.

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



- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- b) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- c) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- d) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
- e) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- f) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- g) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del PROYECTO "BEACH HAUS"; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- h) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de las mismas.
- i) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario del PROYECTO "BEACH HAUS", se fijarán de acuerdo a la tabla de valores y cifras que acompañan al presente estudio, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al PROYECTO "BEACH HAUS".

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional,



como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

DEPARTAMENTO	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL m2	ALÍCUOTA %
Planta Baja m2	Área Construida	105,66	11,16
	Patio General (Área abierta)	243,285	25,70
Planta Alta m2	Área Construida	116,86	12,34
TOTAL DEPARTAMENTO 1		465,805	49,21
Planta Baja m2	Área Construida	119,66	12,64
	Patio General (Área abierta)	229,285	24,22
Planta Alta m2	Área Construida	131,89	13,93
TOTAL DEPARTAMENTO 2		480,835	50,79
TOTALES		946,64	100,00

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del PROYECTO "BEACH HAUS":

- Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del PROYECTO "BEACH HAUS".
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes.
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan lo tolerable o permitido.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el PROYECTO "BEACH HAUS".
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto; en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce la vivienda por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular DEL



DEPARTAMENTO, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del PROYECTO "BEACH HAUS", en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

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

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



CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Son órganos de la administración del PROYECTO "BEACH HAUS": La Asamblea de Co-propietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del PROYECTO "BEACH HAUS" así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

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

Art. 19.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 20.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria.

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

Art. 21.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 22.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 100% de las alícuotas del PROYECTO "BEACH HAUS".



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

Art. 23.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 24.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 25.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda a la vivienda. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Art. 26.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 27.- Se requerirá el 100% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 28.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.



Art. 29.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del PROYECTO "BEACH HAUS" y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación del PROYECTO "BEACH HAUS", de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en los Art. Analizados. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los departamentos.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del PROYECTO "BEACH HAUS".
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.



Art. 30.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por los mismos copropietarios.

Art. 31.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director o Secretario se requiere ser copropietario del PROYECTO "BEACH HAUS". En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación.

Art. 33.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

Art. 34.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 35.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del PROYECTO "BEACH HAUS" será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del PROYECTO "BEACH HAUS", pero sí que sea mayor de edad.

Art. 36.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del PROYECTO "BEACH HAUS", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes exclusivos del PROYECTO "BEACH HAUS" con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.



- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- f) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- g) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- h) Conservar en orden los títulos del PROYECTO "BEACH HAUS", poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el PROYECTO "BEACH HAUS".
- i) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno y de la declaratoria respectiva sobre el cual está construido el PROYECTO "BEACH HAUS", así como de los planos y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del PROYECTO "BEACH HAUS". Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- j) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- k) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del PROYECTO "BEACH HAUS".
- l) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del PROYECTO "BEACH HAUS", con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- m) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- n) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- u) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.



- w) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del PROYECTO "BEACH HAUS". Sus funciones son honoríficas.

Art. 38.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 39.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por el 100% de los asistentes.

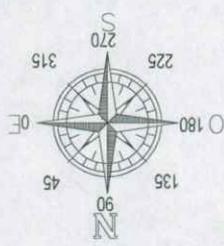


JAVIER RIVAS FRANCO
ARQUITECTO
Reg. Prof. SENESCYT 1016-02-301851

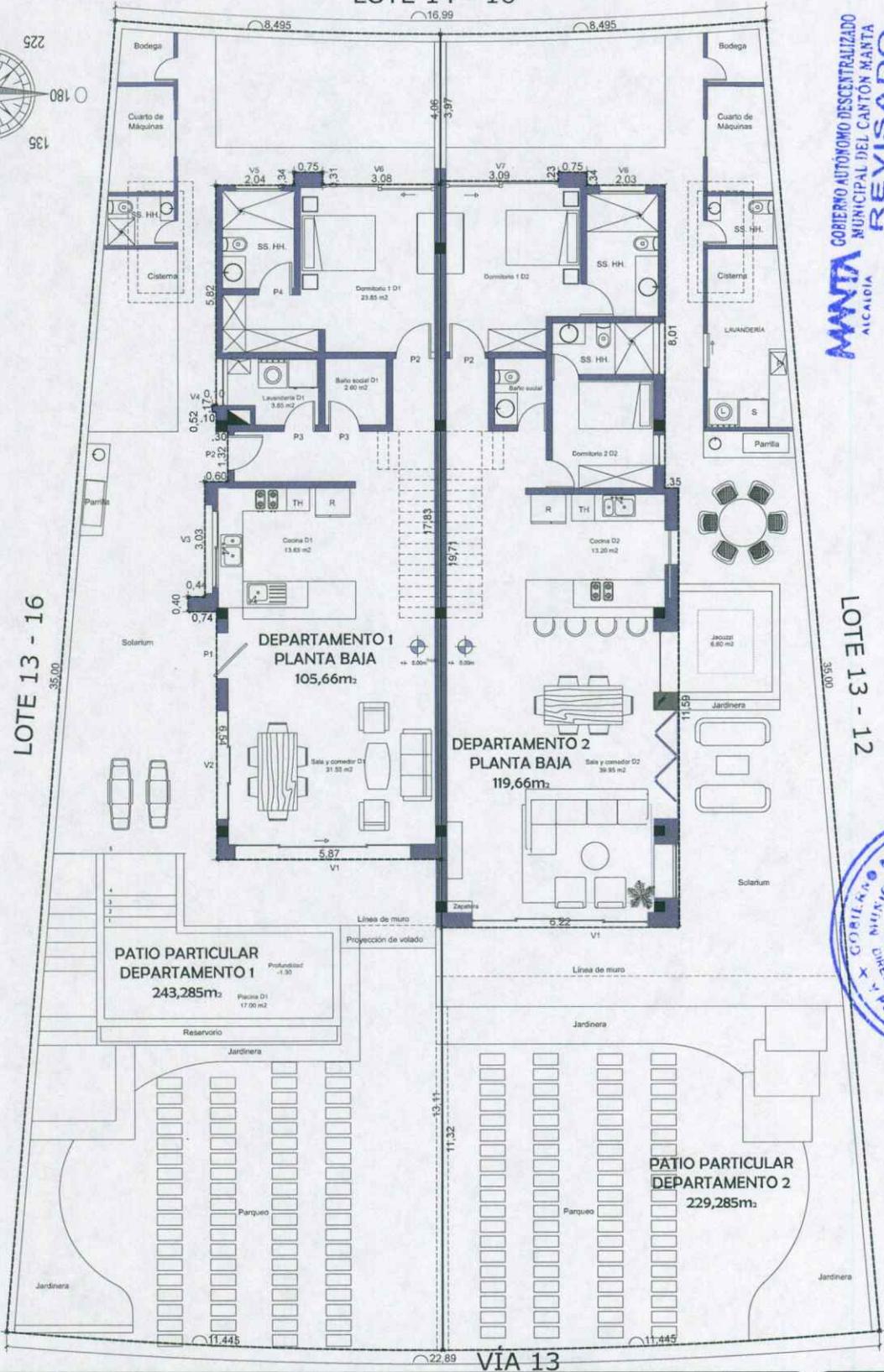
MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
08/30
FECHA: 17 AGO 2023 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No MTA-2023-ALL-097





LOTE 14 - 16



LOTE 13 - 16

LOTE 13 - 12

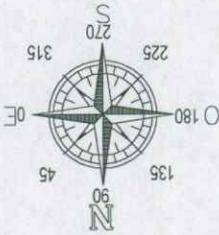
VIA 13

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDIA
REVISADO
08/30
FECHA: 17 AGO 2023
HORA: *[Signature]*

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATÁSTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. No. MTA-2023-ALC-097



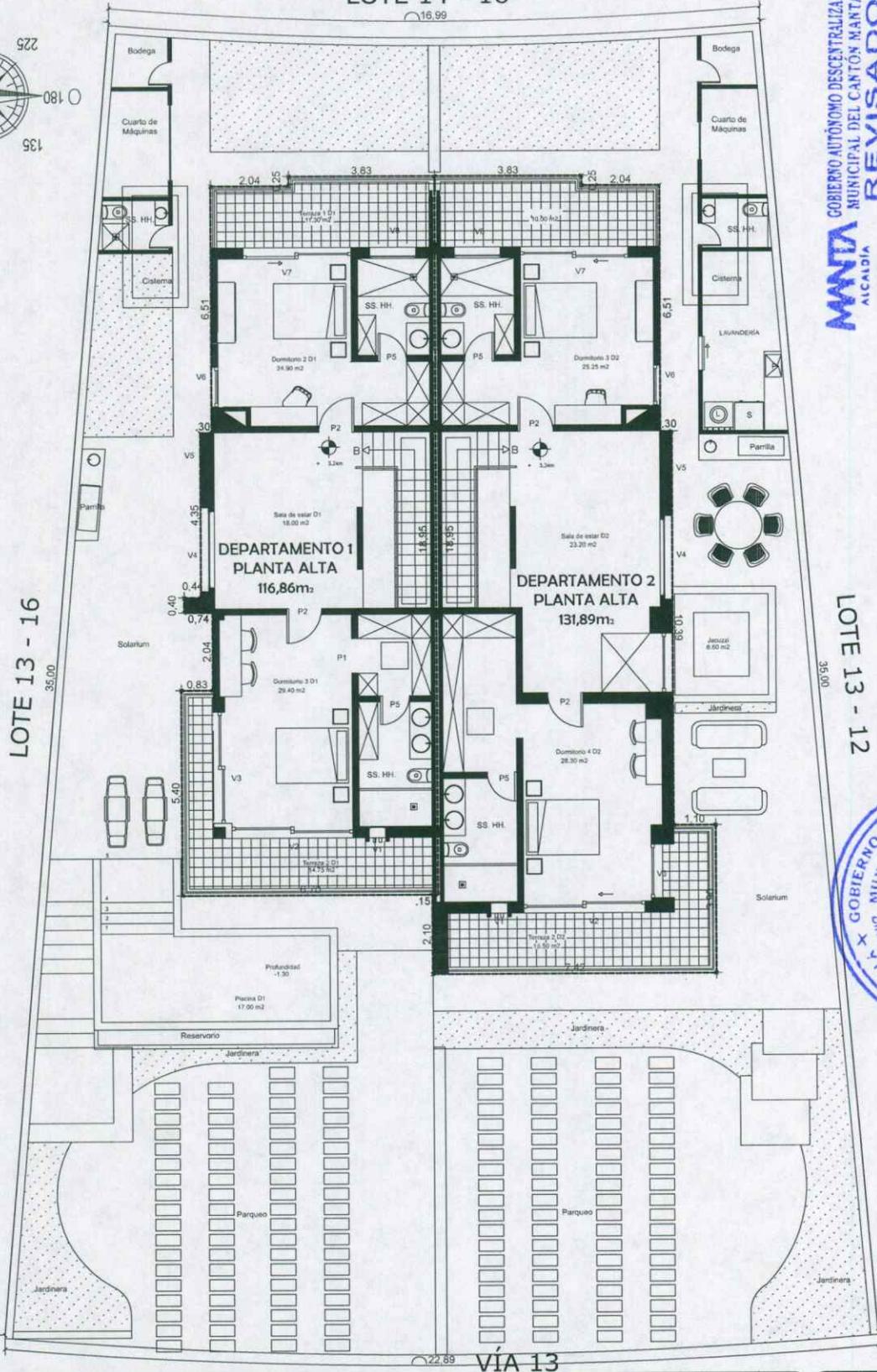
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:		PROYECTO "BEACH HAUS"		ESCALA :	1 : 150
CONTIENE :	RESP. TÉCNICA :	PROPIETARIO:	UBICACION :	FECHA :	JUNIO 2023
PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 1 PATIO PARTICULAR DEPARTAMENTO 1 DEPARTAMENTO 2 PATIO PARTICULAR DEPARTAMENTO 2	<i>[Signature]</i> JAVIER RIVAS FRANCO ARQUITECTO REG. SENESCYT 1016-02-301851	COMPañIA CVREALESTATE S.A.	URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL MAR" LOTE # 13 - 14 PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA	C. C.:	1-34-18-14-000
				LAMINA :	1



LOTE 14 - 16

LOTE 13 - 16

LOTE 13 - 12



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO 08/30

FECHA: 17 AGO 2023 HORA: *[Signature]*

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
PEI. EJEC No TTA-2023-ALL-097



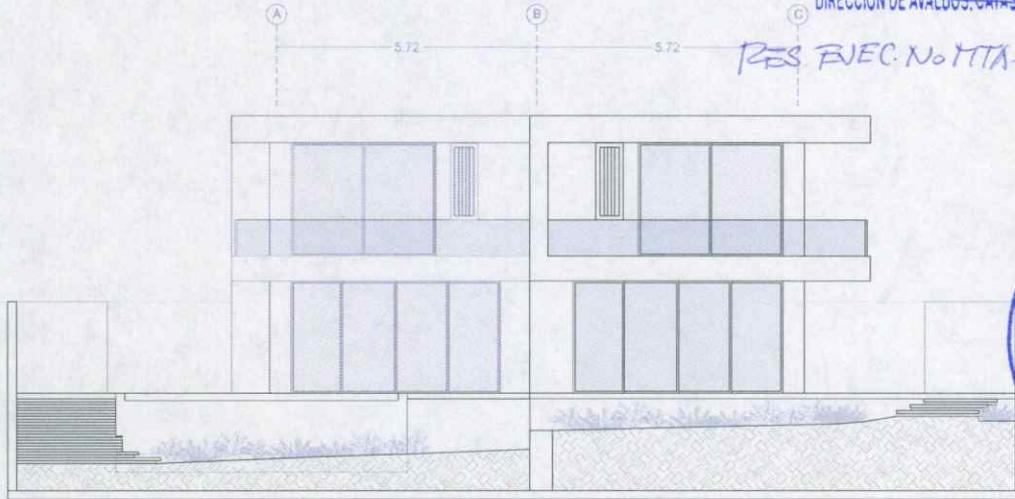
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:		PROYECTO "BEACH HAUS"		ESCALA : 1 : 150
CONTIENE :	RESP. TÉCNICA :	PROPIETARIO:	UBICACION :	FECHA : JUNIO 2023
PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 1 DEPARTAMENTO 2	<i>[Signature]</i> JAVIER RIVAS FRANCO ARQUITECTO REG. SENESCYT 1016-02-301851	COMPañÍA CVREALESTATE S.A.	URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL MAR" LOTE # 13 - 14 PARROQUIA MANTA CANTÓN MANTA	C. C.: 1-34-18-14-000
				LAMINA : 2

08/130

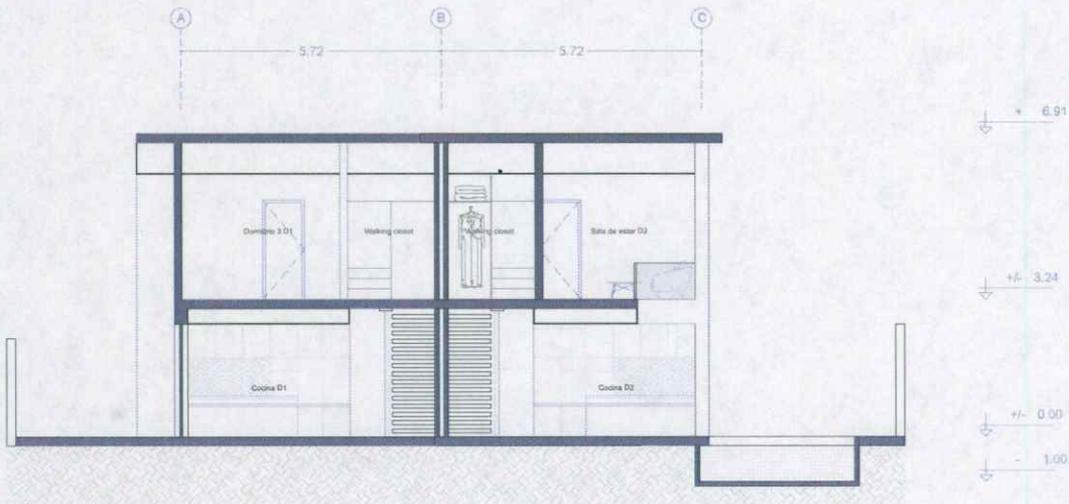
FECHA: 17 AGO 2023 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. No MTA-2023-AU-097



Fachada Frontal
Esc 1:150



Corte Esquemático
Esc 1:150

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

PROYECTO "BEACH HAUS"

ESCALA :
1 : 150

CONTIENE :

FACHADA FRONTAL
CORTE ESQUEMÁTICO

RESP. TÉCNICA :

JAVIER RIVAS FRANCO
ARQUITECTO
REG. SENESCYT 1016-02-301851

PROPIETARIO:

COMPañÍA CVREALESTATE S.A.

UBICACION :

URBANIZACIÓN
"CIUDAD DEL MAR"
LOTE # 13 - 14
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA

FECHA :
JUNIO 2023

C. C.:
1-34-18-14-000

LAMINA :
3