

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA  
No. MTA-2021-ALC-216**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

**CONSIDERANDO:**

**Que** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*.

**Que** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.

**Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)"*.

**Que** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.

**Que** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.

**Que** el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*

**Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*.

ILIANA  
JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROMOR  
ENO

Firmado  
digitalmente por  
ILIANA JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROMORENO  
Fecha:  
2021.11.18  
12:13:23 -05'00'

**Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "...Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;..."

**Que** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: " b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."

**Que** el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "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".

ILIANA  
JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROMORENO  
NO

Firmado digitalmente por  
ILIANA JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROMORENO  
Fecha: 2021.11.18  
12:13:59 -05'00'

**Que** el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "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 Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "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 Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "DETERMINACION 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 Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: **“REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b. Informe de Aprobación de Planos; c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino”.

ILIANA  
JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROMOR  
ENO

Firmado  
digitalmente por  
ILIANA JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROMORENO  
Fecha: 2021.11.18  
12:14:14 -05'00'

**Que** el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **“RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. (...) 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 No. MTA-ALC-2021-175 de fecha 04 de octubre de 2021, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, la siguiente atribución: **“a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Reestructuración de lotes; y, 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 No.36797, de fecha 16 de noviembre del 2021, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (7), se evidencia que de fecha 03 de septiembre del 2020 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 07 de septiembre del 2020, se realizó en la Notaría Pública Quinta del Cantón Manta, la compraventa de un inmueble ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote 14-04, Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral 1-34-19-04-000, con un área total de 516,75 m2, entre los señores Bryan Steven y Byron Rubén Álvarez Dueñas (Vendedores); y, Sr.Kleper Niwton Bowen Vélez (Comprador).

**Que** mediante comunicación dirigida al Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 06 de septiembre del 2021, suscrita por el Econ.Kleper Niwton Bowen Vélez, indica lo siguiente:

*"Soy propietario del Lote 14-04 de la Urbanización Ciudad del Mar, sobre el cual he edificado un Condominio denominado ALBOREA II, con lo expuesto requiero de usted se me apruebe y se emita la Resolución pertinente para incorporar, el ante citado Condominio, al Régimen de Propiedad Horizontal... (...)"*

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO ENO  
Firmado digitalmente por ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO  
Fecha: 2021.11.18 12:14:29 -05'00'

**Que** mediante Oficio No. MTA-DACP-OFI-141120211819, de fecha 14 de noviembre de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición presentada por el Econ.Kleper Niwton Bowen Vélez, concluye en lo siguiente:

*"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Condominio "ALBOREA II", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal..."*

**Que** mediante informe No. MTA-DPSI-INF-181120211145, de fecha 18 de noviembre del 2021, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "Según informe contenido en Oficio No. MTA-DACP-OFI-141120211819, de fecha 14 de noviembre de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Condominio "ALBOREA II", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal. Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de Propiedad horizontal el Condominio "ALBOREA II", de propiedad del Econ.Kleper Niwton Bowen Vélez, el cual se constituye específicamente en un Conjunto de Vivienda (Departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote 14-04, Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral 1-34-19-04-000, con un área total de 516,75 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y



Permisos Municipales; ante ello corresponde al señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2021-175, de fecha 04 de octubre de 2021, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta...(...)."

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

**RESUELVO:**

**Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "ALBOREA II", de propiedad del Econ.Kleper Niwton Bowen Vélez, el cual se constituye específicamente en un Conjunto de Vivienda (Departamentos), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote 14-04, Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral 1-34-19-04-000, con un área total de 516,75 m2., según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

ILIANA  
JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROMOR  
ENO

Firmado digitalmente por  
ILIANA JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROMOR ENO  
Fecha:  
2021.11.18  
12:15:35 -05'00'

**Artículo 2.-** Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

**Cúmplase y Notifíquese. -**

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los dieciocho días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno.



Firmado digitalmente por:  
**EMILIO  
RONNIE**

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor  
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO  
DELEGADO ALCALDE DE MANTA**

CONDominio ALBOREA II

---

CONDominio  
ALBOREA II  
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

AGOSTO 2021



1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO, ESTACIONAMIENTO Y BODEGA

4. INFORMACION PARA EL PROCESO

5.- CUADRO DE ALICUOTAS

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

7.- REGLAMENTO INTERNO

8.- PLANOS



## **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 ésta área a los copropietarios del mismo.

### **1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:**

Comprende la totalidad del área de constitución del condominio.

### **1.3.- AREA COMUN:**

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

### **1.4.- AREA NETA VENDIBLE:**

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de 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, el departamento únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su departamento.

### **1.5.- ALICUOTA:**

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

### **1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:**

Es la superficie 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 implantado el condominio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros, gradas y hall.
- c) La estructura o elementos resistentes del condominio.

Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al condominio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.

- d) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- e) Las fachadas del condominio y sus caras exteriores.
- f) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los departamentos.
- g) La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable.
- h) Todo el sistema de agua potable del condominio.
- i) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- j) 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 departamento para efectos de tributación y copropiedad.

### **1.8.- VALOR DEL LOCAL:**

Representa el costo total del departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento 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 locales del condominio.



## CONDOMINIO ALBOREA II

### 2.- DATOS GENERALES. -

#### **2.1.- ANTECEDENTES:**

Los señores KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ y GINA ALCIVAR son propietarios del CONDOMINIO ARBOREA II el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

#### **2.2.- UBICACIÓN:**

El terreno de propiedad de los señores Kleper Niwton Bowen Vélez y Gina Alcívar, en el que se encuentra implantado el CONDOMINIO ALBOREA II posee la clave catastral 1-34-19-04-000 y corresponde al lote # 14-04 de la urbanización Ciudad del Mar, ubicado en la vía 14 de la antes citada urbanización de la parroquia Manta del cantón Manta, el lote de terreno presenta las siguientes medidas y linderos:

**Frente (Oeste):** 13,07m. + 14,68m.- lindera vía 14

**Atrás (Este):** 13,29m. + 7,15m.- lindera lotes 15-24 y 15-26

**Costado Derecho (Norte):** 25,00m.- lindera lote 14-05

**Costado Izquierdo (Sur):** 20,00m.- lindera lote 14-03

**Área:** 516,75m<sup>2</sup>.

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

El edificio se compone de tres plantas que son: Planta Baja y Primera y Segunda Planta Alta; y de las áreas comunes de circulación peatonal y vehicular que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enlucido y pintado interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica o similar
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio y vidrio grises
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado y metálica.
- Puertas: Madera.

### 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS, BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS:

#### **3.1.- PLANTA BAJA:**

Ubicado sobre el nivel +0,18 del condominio sobre el cual se han planificado tres departamentos, cuatro bodegas y cuatro estacionamientos, más su respectiva área común.

##### 3.1.1.- DEPARTAMENTO 4 (144,27m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Patio - Lavandería, Terraza, dos Dormitorios, dos y medio Baños, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 1 Planta Baja y espacio aéreo en 144,27m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con terreno condominio en 144,27m<sup>2</sup>

Por el Oeste: lindera con área común en 8,25m.

Por el Este: lindera con limite Planta baja, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 7,20m., desde este punto continua hacia el Sureste en 0,95m.

Por el Norte: lindera con limite Panta baja en 16,95m.

Por el Sur: lindera con área común, Bodegas 3, 4 y 1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 7,20m.- desde este punto gira hacia el Sur en 2,35m., desde este punto gira hacia el Este en 1,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m., desde este punto gira hacia el Este en 4,35m., desde este punto continua hacia el Este en 1,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,85m., desde este punto gira hacia el Este en 2,20m.

**Área:** 144,27m<sup>2</sup>



## CONDominio ALBOREA II

### 3.1.2.- DEPARTAMENTO SERVICIO 1 (66,84m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala-Comedor-Cocina-Lavandería, un Dormitorio, uno y medio Baños y Patio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 3 Planta Baja y espacio aéreo en 66,84m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno condominio en 66,84m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,35m., desde este punto gira hacia el Este en 0,55m.- desde este punto gira hacia el Sur en 2,15m.  
Por el Este: lindera con limite planta baja en 4,50m.  
Por el Norte: lindera con área común y Bodega 2 en 14,85m.  
Por el Sur: lindera con Departamento Servicio 2 en 14,85m.  
Área: 66,84m<sup>2</sup>

### 3.1.3.- DEPARTAMENTO SERVICIO 2 (71,41m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala-Comedor-Cocina-Lavandería, un Dormitorio, uno y medio Baños y Patio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 3 Planta Baja y espacio aéreo en 71,41m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno condominio en 71,41m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con área común en 4,60m.  
Por el Este: lindera con limite planta baja en 4,95m.  
Por el Norte: lindera con Departamento Servicio 1 en 14,85m.  
Por el Sur: lindera con limite planta baja en 14,95m.  
Área: 71,41m<sup>2</sup>

### 3.1.4.- BODEGA 1 (3,08m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta en 3,08m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno condominio en 3,08m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con área común en 1,30m.  
Por el Este: lindera con limite planta baja en 1,35m.  
Por el Norte: lindera con Departamento 4 en 2,20m.  
Por el Sur: lindera con Bodega 2 en 2,50m.  
Área: 3,08m<sup>2</sup>

### 3.1.5.- BODEGA 2 (3,91m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta en 3,91m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno condominio en 3,91m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con área común en 1,45m.  
Por el Este: lindera con limite planta baja en 1,50m.  
Por el Norte: lindera con Bodega 1 en 2,50m.  
Por el Sur: lindera con Departamento Servicio 1 en 2,80m.  
Área: 3,91m<sup>2</sup>

### 3.1.6.- BODEGA 3 (3,41m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 2 Plana Baja en 3,41m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno condominio en 3,41m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con área común en 2,20m.  
Por el Este: lindera con Bodega 4 en 2,20m.  
Por el Norte: lindera con área común en 1,55m.  
Por el Sur: lindera con área común en 1,55m.  
Área: 3,41m<sup>2</sup>

### 3.1.7.- BODEGA 4 (2,62m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:



## CONDOMINIO ALBOREA II

Por arriba: lindera con Departamento Duplex Planta Baja en 2,62m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno condominio en 2,62m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con Bodega 3 en 2,05m.  
Por el Este: lindera con área común en 1,60m.  
Por el Norte: lindera con Departamento 4 en 1,50m.  
Por el Sur: lindera con área común en 1,45m.  
Área: 2,62m<sup>2</sup>

### 3.1.8.- ESTACIONAMIENTO P1 (12,50m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 12,50m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno edificio en 12,50m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con área común en 2,50m.  
Por el Este: lindera con área común en 2,50m.  
Por el Norte: lindera con área común en 5,00m.  
Por el Sur: lindera con Estacionamiento P2 en 5,00m.  
Área: 12,50m<sup>2</sup>

### 3.1.9.- ESTACIONAMIENTO P2 (11,875m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 11,875m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno edificio en 11,875m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con área común en 2,50m.  
Por el Este: lindera con área común en 2,50m.  
Por el Norte: lindera con Estacionamiento P1 en 4,75m.  
Por el Sur: lindera con área común y Estacionamiento P3 en 4,75m.  
Área: 11,875m<sup>2</sup>

### 3.1.10.- ESTACIONAMIENTO P3 (11,25m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 11,25m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno edificio en 11,25m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con área común en 2,50m.  
Por el Este: lindera con área común en 2,50m.  
Por el Norte: lindera con Estacionamiento P2 en 4,50m.  
Por el Sur: lindera con área común en 4,50m.  
Área: 11,25m<sup>2</sup>

### 3.1.11.- ESTACIONAMIENTO P4 (11,25m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de un solo ambiente, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con espacio aéreo en 11,25m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno edificio en 11,25m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con área común en 2,50m.  
Por el Este: lindera con área común en 2,50m.  
Por el Norte: lindera con área común en 4,50m.  
Por el Sur: lindera con área común en 4,50m.  
Área: 11,25m<sup>2</sup>

## **3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:**

Ubicado sobre el nivel +3,18 del condominio sobre el cual se han planificado las plantas bajas de tres departamentos, más su respectiva área común.

### 3.2.1.- DEPARTAMENTO DUPLEX 1 Planta Baja (128,44m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, uno y medio Baños, Escaleras, una Terraza y un Dormitorio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 1 Planta Alta en 128,44m<sup>2</sup>



## CONDOMINIO ALBOREA II

Por abajo: lindera con Departamento 4, área común y Estacionamientos P1, P2 y P3 en 128,44m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Estacionamientos P1, P2 y P3 en 8,55m.  
Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento 4: patio y cubierta en 8,25m.  
Por el Norte: lindera con límite primera planta alta en 15,60m.  
Por el Sur: lindera con vacío hacia área común, Departamento Duplex 2 Planta Baja y área común, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia Este en 0,80m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Este en 8,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m., desde este punto gira hacia el Este en 4,20m.  
Área: 128,44m<sup>2</sup>

### 3.2.2.- DEPARTAMENTO DUPLEX 2 Planta Baja (66,17m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, medio Baño, Escaleras y una Terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 2 Planta Alta en 66,17m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con área común en 66,17m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Estacionamientos P4 y área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,85m., desde este punto gira hacia el Este en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,65m.  
Por el Este: lindera con área común en 5,40m.  
Por el Norte: lindera con área común y Departamento Duplex 1 Planta Baja, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,70m., desde este punto gira hacia el Sureste en 1,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,70m., desde este punto gira hacia el Este en 2,25m., desde este punto gira hacia el Sureste en 2,25m.  
Por el Sur: lindera con vacío hacia área común y Departamento Duplex 3 Planta Baja, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m., desde este punto gira hacia Este en 7,60m.  
Área: 66,17m<sup>2</sup>

### 3.2.3.- DEPARTAMENTO DUPLEX 3 Planta Baja (118,34m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, uno y medio Baños, Escaleras, una Terraza y un Dormitorio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento Duplex 3 Planta Alta en 118,34m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con Departamentos Servicios 1 y 2 en 118,34m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,10m., desde este punto gira hacia el Sur en 6,85m.  
Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento Servicio 1 y 2: patio y cubierta, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,10m. + 4,45m., desde este punto gira hacia el Este en 0,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,75m.  
Por el Norte: lindera con Departamento Duplex 2 Planta Baja y área común, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6,95m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el Este en 4,95m.  
Por el Sur: lindera con límite primera planta alta en 14,00m.  
Área: 118,34m<sup>2</sup>

## **3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA:**

Ubicado sobre el nivel +6,18 del condominio sobre el cual se han planificado las plantas altas de tres departamentos.

### 3.3.1.- DEPARTAMENTO DUPLEX 1 Planta Alta (102,59m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala familiar, dos Dormitorios, dos Baños, Escaleras, dos Terrazas, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta condominio en 102,59m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con Departamento Duplex 1 Planta Baja en 102,59m<sup>2</sup>  
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Departamento Duplex 1 Planta Baja y vacío hacia Estacionamientos P1, P2 y P3, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 3,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,75m.  
Por el Este: lindera con vacío hacia Departamento 4: patio y cubierta en 8,25m.  
Por el Norte: lindera con límite segunda planta alta en 7,10m.  
Por el Sur: lindera con vacío hacia área común y Departamento Duplex 2 Planta Alta, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia Este en 4,00m.,



## CONDOMINIO ALBOREA II

BODEGA 3	0,38%
BODEGA 4	0,28%
DEPARTAMENTO DUPLEX 1 (PB Y PA)	24,97%
DEPARTAMENTO DUPLEX 2 (PB Y PA)	15,48%
DEPARTAMENTO DUPLEX 3 (PB Y PA)	22,54%
TOTAL	100,00

### 7.- REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO ALBOREA II, INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

#### Considerando:

Que el condominio denominado ALBOREA II, está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el predio de clave catastral # 1-34-19-04-000, lote # 14-04, ubicado en la vía 14 de la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y la primera y segunda planta alta. Condominio, cuyo fin es el de residencia temporal o perenne.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del Condominio ALBOREA II, celebrada el día ... de ..... del 2021, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

### REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONDOMINIO ALBOREA II

#### CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

**Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.-** El Reglamento Interno de Copropiedad del Condominio ALBOREA II, 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 el 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 atinente 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 por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales 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, el condominio.

**Art.4.- VIGENCIA.-** El Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio ALBOREA II, entrará en vigencia 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 ALBOREA II.

**Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO ALBOREA II.-** El Condominio está compuesto por un cuerpo principal de subsuelo, planta baja y una planta alta. La estructura del condominio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V. El condominio cuenta con un sistema de



## CONDOMINIO ALBOREA II



desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m., desde este punto gira hacia el Este en 2,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 1,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,45m., desde este punto gira hacia el Este en 4,70m.

Área: 102,59m<sup>2</sup>

### 3.3.2.- DEPARTAMENTO DUPLEX 2 Planta Alta (77,04m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: dos Baños, Escaleras, dos Dormitorios y una Terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta del condominio en 77,04m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con Departamento Duplex 2 Planta Baja y área común en 77,04m<sup>2</sup>

Por el Oeste: lindera con vacío hacia Estacionamiento P4 y área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,85m., desde este punto gira hacia el Este en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,65m.

Por el Este: lindera con límite segunda planta alta en 4,05m.

Por el Norte: lindera con área común y Departamento Duplex 1 Planta Alta, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,30m., desde este punto gira hacia el Sureste en 3,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,50m., desde este punto gira hacia el Este en 3,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,45m., desde este punto gira hacia el Este en 4,70m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia área común y hacia Departamento Duplex 2 Planta Baja y Departamento Duplex 3 Planta Alta, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m., desde este punto gira hacia Este en 5,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,15m., desde este punto gira hacia el Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,15m., desde este punto giras hacia el Este en 5,05m.

Área: 77,04m<sup>2</sup>

### 3.3.3.- DEPARTAMENTO DUPLEX 3 Planta Alta (90,20m<sup>2</sup>)

Se halla planificado de los siguientes ambientes: dos Dormitorios, dos Baños, Escaleras y dos Terrazas, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta del condominio en 90,20m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con Departamento Duplex Planta Baja en 90,20m<sup>2</sup>

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,05m.

Por el Este: lindera con vacío hacia Departamentos Servicio 1 y 2: patio y cubierta, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 0,75m. + 4,45m., desde este punto gira hacia el Este en 0,80m., desde este punto gira hacia el Este en 3,75m.

Por el Norte: lindera con Departamento Dúplex 2 Planta Alta en 11,95m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia Departamento Duplex 3 Planta Baja y límite segunda planta alta, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m., desde este punto gira hacia el Este en 3,80m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m, desde este punto gira hacia el Este en 2,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,25m., desde este punto gira hacia el Este en 5,50m.

Área: 90,20m<sup>2</sup>

## 4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

### 4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m<sup>2</sup>).

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE m <sup>2</sup>	AREA COMUN m <sup>2</sup>	AREA TOTAL m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	-0,18	342,42	174,33	516,75
1ra PLANTA ALTA	+3,18	312,95	17,00	329,95
2da PLANTA ALTA.	+6,18	269,83	0,00	269,83
<b>TOTAL</b>		<b>925,20</b>	<b>191,33</b>	<b>1.116,53</b>

### 4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno: 516,75 m<sup>2</sup>

4.2.2. Total, de construcción: 1.116,53 m<sup>2</sup>

4.2.3. Total, de Área Común: 191,33 m<sup>2</sup>

4.2.4. Área Neta Vendible: 925,20 m<sup>2</sup>.

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
REVISADO

FECHA: 24 NOV 2021 HORA: 09:00

*[Firma]*  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RET. ESFC. Xb. 717A-2021-ALC-126

## CONDOMINIO ALBOREA II



### 5.- CUADRO DE ALICUOTAS:

DEPARTAMENTOS	NETA (m <sup>2</sup> )	ALICUOTA %	TERRENO (m <sup>2</sup> )	COMUN (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>CONDOMINIO ALBOREA II</b>					
Departamento 4	144,27	0,1559	80,56	29,83	174,10
Departamento Servicio 1	66,84	0,0722	37,31	13,81	80,65
Departamento Servicio 2	71,41	0,0772	39,89	14,77	86,18
Bodega 1	3,08	0,0033	1,71	0,63	3,71
Bodega 2	3,91	0,0042	2,17	0,80	4,71
Bodega 3	3,41	0,0038	1,96	0,73	4,14
Bodega 4	2,62	0,0028	1,45	0,54	3,16
Estacionamiento P1	12,50	0,0135	6,98	2,58	15,08
Estacionamiento P2	11,88	0,0128	6,61	2,45	14,33
Estacionamiento P3	11,25	0,0122	6,30	2,33	13,58
Estacionamiento P4	11,25	0,0122	6,30	2,33	13,58
Departamento Duplex 1 P.B.	128,44	0,1388	71,72	26,56	155,00
Departamento Duplex 1 P.A.	102,59	0,1109	57,31	21,22	123,81
Departamento Duplex 2 P.B.	66,17	0,0715	36,95	13,68	79,85
Departamento Duplex 2 P.A.	77,04	0,0833	43,05	15,94	92,98
Departamento Duplex 3 P.B.	118,34	0,127	66,09	24,47	142,81
Departamento Duplex 3 P.A.	90,20	0,0975	50,38	18,65	108,85
<b>TOTAL GENERAL =</b>	<b>925,20</b>	<b>1,0000</b>	<b>516,75</b>	<b>191,33</b>	<b>1.116,53</b>

### 6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO 4	15,59%
DEPARTAMENTO SERVICIO 1	7,22%
DEPARTAMENTO SERVICIO 2	7,72%
ESTACIONAMIENTO P1	1,35%
ESTACIONAMIENTO P2	1,28%
ESTACIONAMIENTO P3	1,22%
ESTACIONAMIENTO P4	1,22%
BODEGA 1	0,33%
BODEGA 2	0,42%

**REVISADO**
  
 FECHA: 24 NOV 2021 HORA:

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
   
 RES. ESEC. No. MTA-2021-ALC-126

## CONDOMINIO ALBOREA II

seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además, tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

### CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

**Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Son bienes de dominio exclusivo: los departamentos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en este reglamento.

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

**Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del Condominio ALBOREA II, podrán usar su departamento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y 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 dominio 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 necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del condominio ALBOREA II, 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 del GAD Municipal de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

**Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-**

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos o patio, 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 el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

**Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-**

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, 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, la atención médica, 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;



## CONDominio ALBOREA II

- 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, su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

### 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 ALBOREA II, las áreas de circulación exterior, escaleras, lobbys, y áreas verdes.

**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 ALBOREA II, y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del condominio ALBOREA II, 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 trata 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 ALBOREA II, 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 la fachada del condominio;
- 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 del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del condominio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- l) 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;



## CONDOMINIO ALBOREA II

- m) 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;
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) 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.

### 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 LA VESTIMENTA.-** Toda persona que ingrese al edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas 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 los sitios asignados. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de Lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos. El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del condominio.

**ART. 22.- DEL RUIDO.-** Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del condominio.

**Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.-** Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del condominio.

**Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.-** En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen. Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento o patio otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda 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 estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás 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 edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;



## CONDOMINIO ALBOREA II

- 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, su Reglamento, y este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- 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 edificio, 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 del edificio, previa a la celebración de los mismos. 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, 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 en base de la tasa de interés activa 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 EDIFICIO

**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 ALBOREA II

**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 ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio 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 según el presupuesto aprobado. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al condominio.

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, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

**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 con 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 aportes voluntarios.

### CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONDOMINIO

**Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.-** La administración y control del edificio 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; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

**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 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.



## CONDOMINIO ALBOREA II

**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 50% del total de votos del inmueble 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 presentes. 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 alícuotas de propiedad del inmueble constituido 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 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 alícuotas.

**Art. 45.- REPRESENTACION.-** Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará 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 concurrir 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 presentes en la Asamblea.

**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.-**

- 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;



## CONDOMINIO ALBOREA II

- b) Elegir y remover de sus cargos, a los tres 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 inmueble, 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 la misma;
- 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 tres copropietarios del condominio, 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. Las 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 nueve últimos meses del año.

**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 del mismo. 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 edificio.

**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.



## CONDOMINIO ALBOREA II

**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.-**

- 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 edificio; 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 inmueble 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 edificio;
- 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 del condominio, 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.

**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.-**

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, 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 reemplazo 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 edificio, 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 inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuese definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

**Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-**

- 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;



## CONDOMINIO ALBOREA II

- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del edificio 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 del inmueble 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 del edificio; 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.
- 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 inmueble constituido en condominio o 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 inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- 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;



## CONDominio ALBorea II

- 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 para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del edificio;
- 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.

**Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.-** La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del condominio ALBorea II, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

### CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

**Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.-** El costo del sistema de seguridad que se contrate en el condominio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

### CAPÍTULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

**Art. 68.-** Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del edificio, 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 inmueble 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.

**RAZÓN:** El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del condominio ALBorea II, celebrada el ..... de ..... del 2021.

**Arq. Francisco Moreira P.**

SENESCYT No. R. 1015-02-296042

C.A.E. - M - 118

Arq. Francisco Moreira Palomeque  
REGISTRO SENESCYT  
RESPONSABLE TECNICO

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

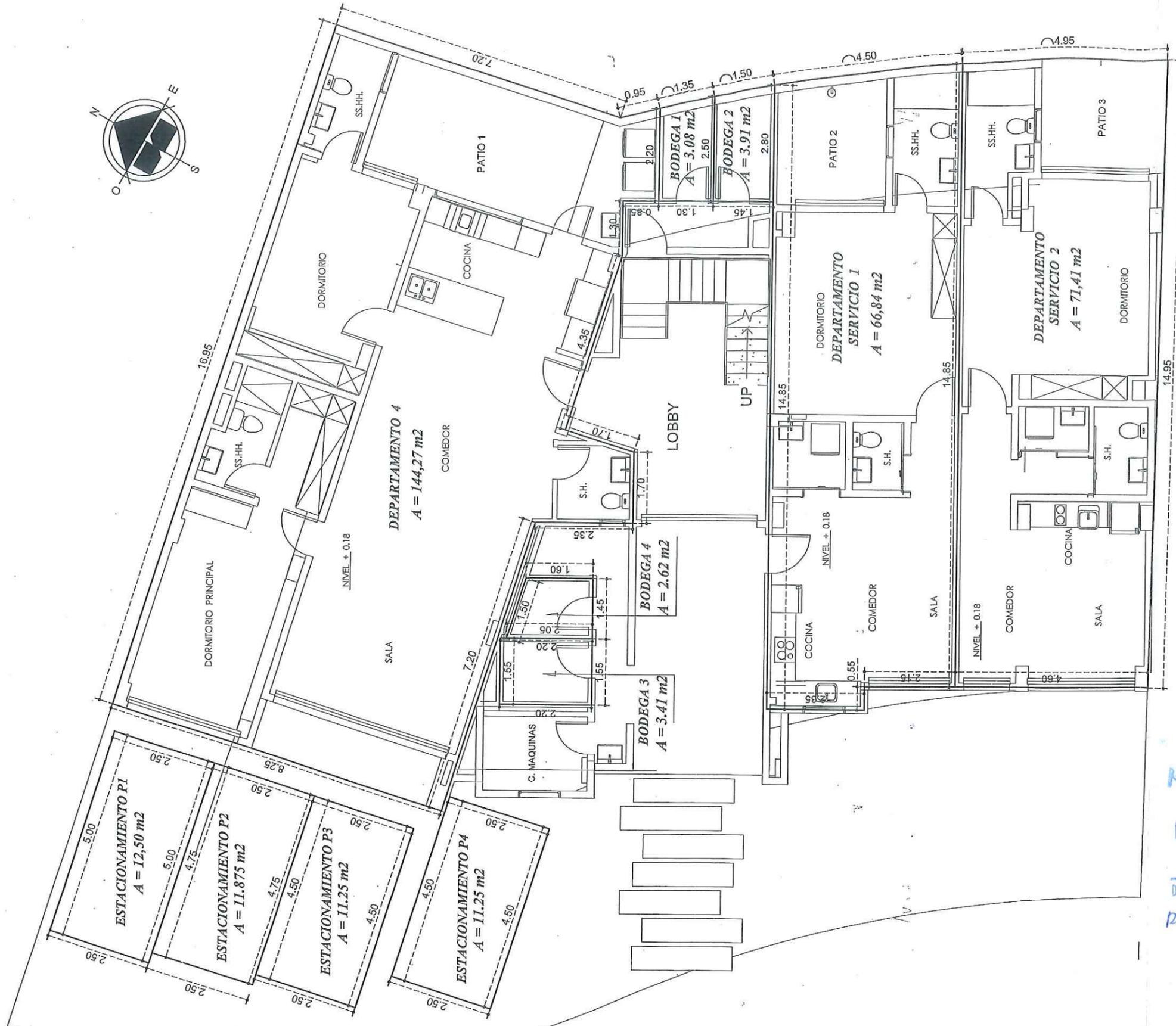
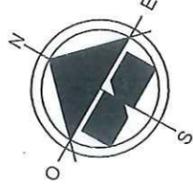
REVISADO

FECHA: 24 NOV 2021 HORA: 09/00

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. No. 1771-2021-ALC-216

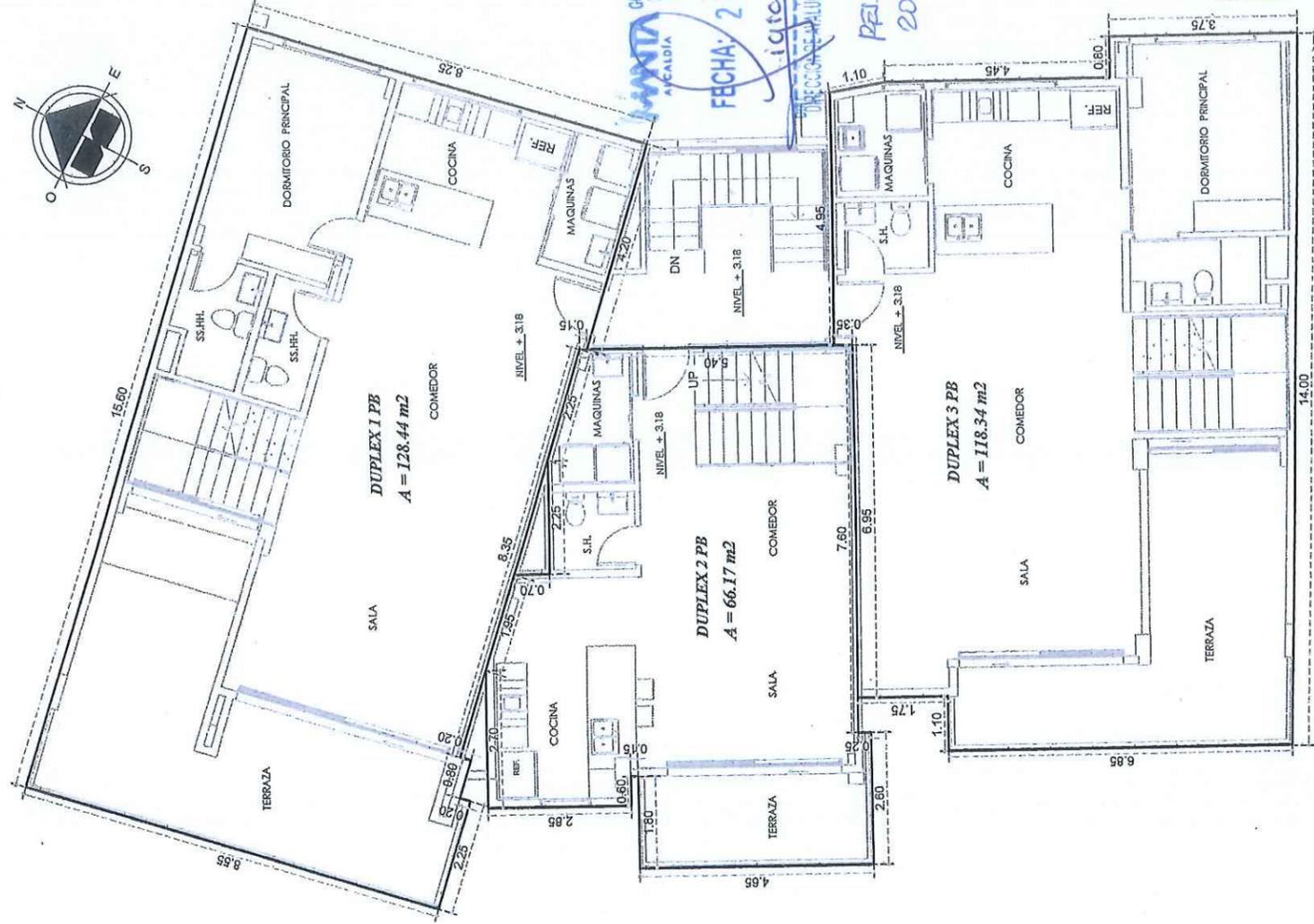
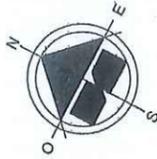




**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**ALCALDÍA** REVISADO  
 FECHA: 24 NOV 2021 HORA: 09:00  
 DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
 DE. T.E.C. N.º. 1771-2021-ALC-216  
*[Signature]*

**PLANTA BAJA Nv. +0.18**  
 ESCALA: 1:100

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL	<b>CONDominio ALBORA II</b>		
	CONTIENE:	<b>PLANTA BAJA</b> <b>N+0.18</b>	
RESP. TECNICA:	<b>Arq. Francisco Moreira P.</b> SENESCT No. A: 1015-02-296042 ARO. FRANCISCO MOREIRA P.		
PROPIETARIO:	_____		
UBICACION:	URBANIZACION CIUDAD DEL MAR LOTE 14 - 04 MANTA		
ESCALA: INDICADA	FECHA:	FORMATO:	LAMINA:
	AGOSTO / 2021	A3	1



**PRIMERA PLANTA ALTA**  
ESCALA 1:125

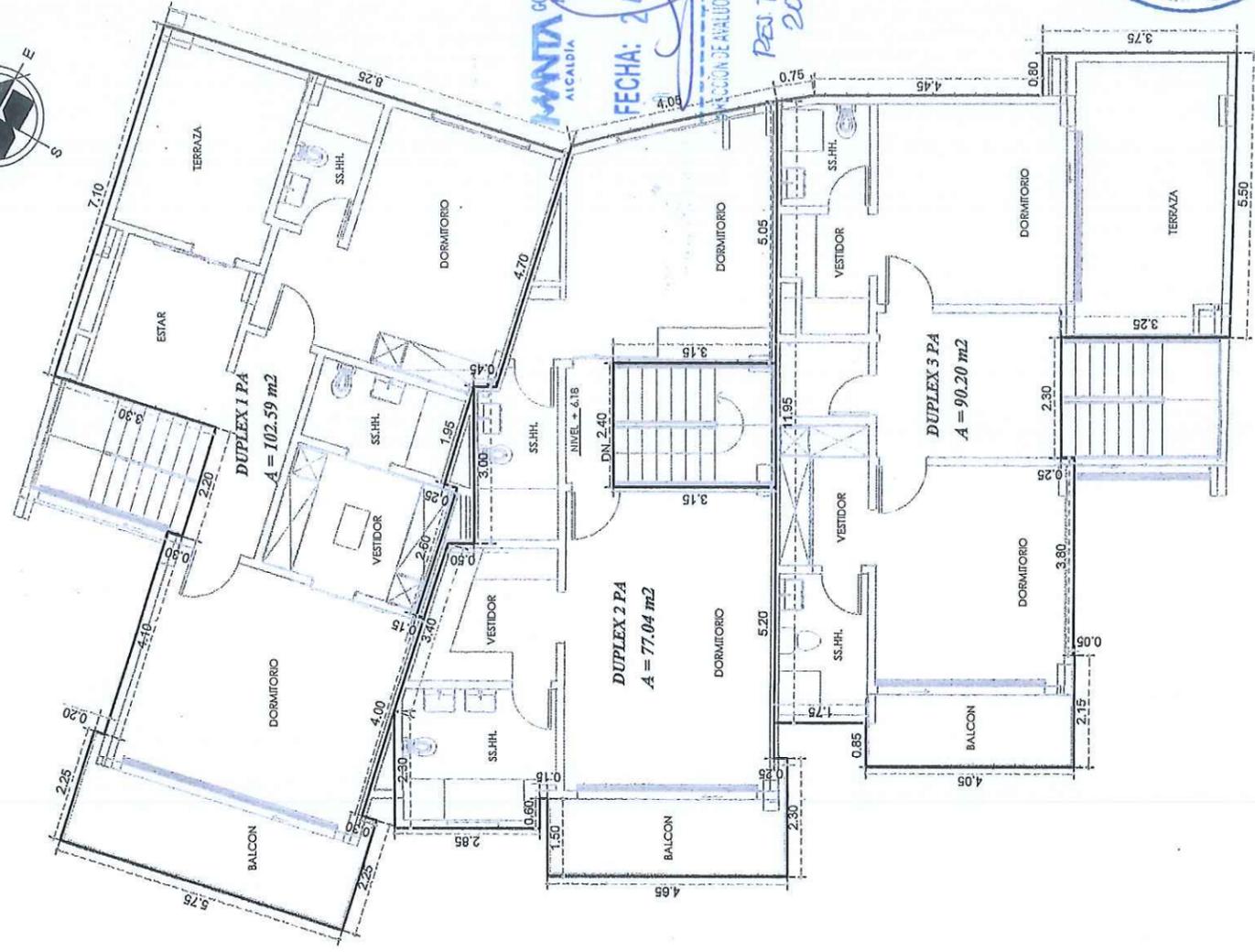
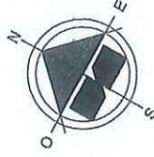
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
ALCALDIA

**REVISADO**  
09/100  
FECHA: 24 NOV 2021 HORA: 09:00  
iqto. *ajay*

PER. FUEC No. MTA -  
2021-ALC-216  
*ajay*



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:		<b>CONDOMINIO ALBOREA II</b>		ESCALA: INDICADA
CONTIENE: PRIMERA PLANTA ALTA N+3-18		RESP. TECNICA: <b>Arq. Francisco Moreña P.</b> SENESCYT No. A. 1015-02-296042 ARQ. FRANCISCO MOREÑA P.	PROPIETARIO:	FECHA: AGOSTO / 2021
		UBICACION: URBANIZACION CIUDAD DEL MAR LOTE 14 - 04 MANTIA		FORMATO: A4
				LAMINA: 2



**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**ALCALDIA**  
**REVISADO** 09/08/2021  
**FECHA:** 24 NOV 2021 **HORA:** 19:10  
**REVISOR:** [Signature]  
 DIRECCIÓN DE AVALUOS, CENSOS Y PERMISOS MUNICIPALES  
 RES. ELEC. No. MTA - 2021-ALC-216  
 [Signature]



SEGUNDA PLANTA ALTA  
ESCALA 1:125

### CONDOMINIO ALBOREA II

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

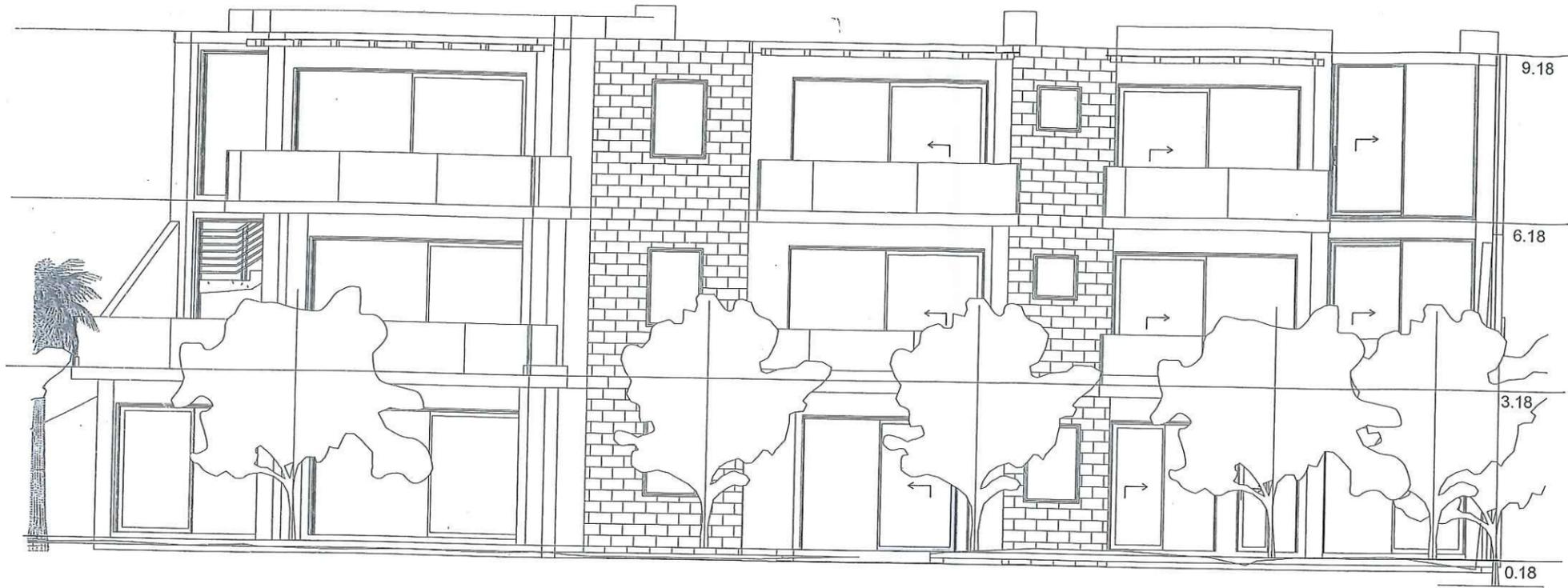
CONTIENE:  
SEGUNDA PLANTA ALTA  
N+6.18

RESP. TÉCNICA:  
**Arq. Francisco Moreira B.**  
SENESET No. A-1015-02-296042  
C.A.A. - M - 118  
ARQ. FRANCISCO MOREIRA P.

PROPIETARIO:

URBANIZACION  
CIUDAD DEL MAR  
LOTE 14 - 04  
MANTA

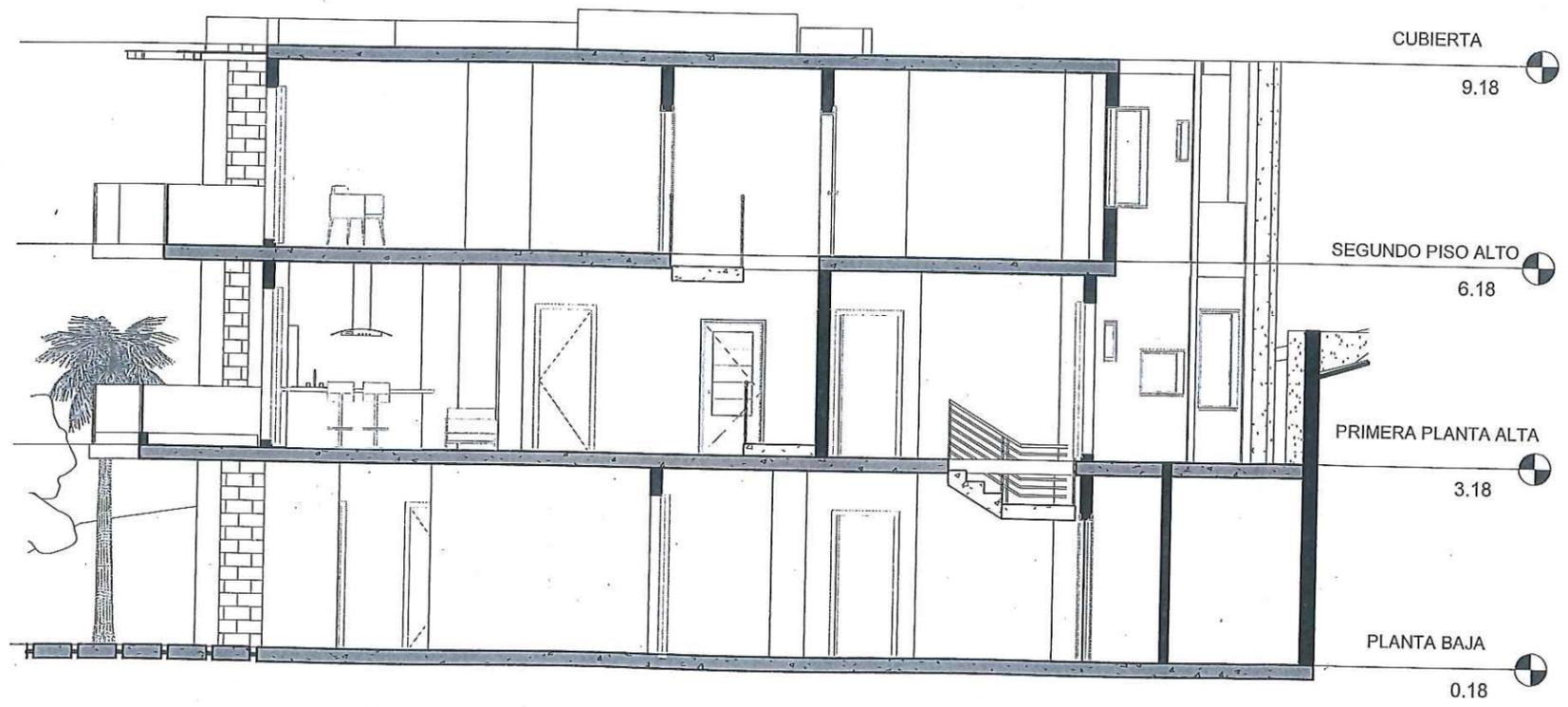
ESCALA: INDICADA  
FECHA: AGOSTO / 2021  
FORMATO: A4  
LAMINA: 3



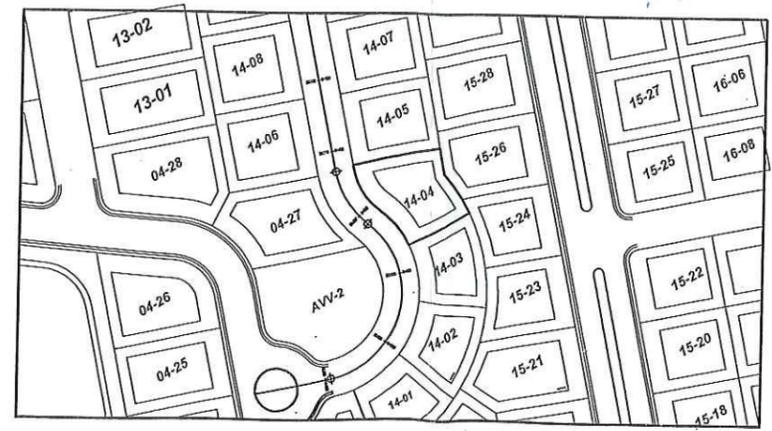
**FACHADA PRINCIPAL**  
ESCALA 1:100



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**REVISADO**  
 FECHA: 24 NOV 2021 HORA: 09:40  
 DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
 RES. EJEC. No. 117A-2021-ALC-216



**CORTE ESQUEMATICO**  
ESCALA 1:100



**UBICACION**  
URBANIZACION CIUDAD DEL MAR  
LOTE 14 - 04  
MANTA  
ESCALA S/E

ESCALA: INDICADA
FECHA: AGOSTO / 2021
FORMATO: A3
LAMINA: 4

UBICACION: URBANIZACION CIUDAD DEL MAR LOTE 14 - 04 MANTA
--

PROPIETARIO:
--------------

RESP. TECNICA: <b>Arq. Francisco Moreira P.</b> SENESCY No. 2015-02-296042 C.A.S. M-118 ARQ. FRANCISCO MOREIRA P.
---

CONTIENE: <b>FACHADA PRINCIPAL</b> <b>CORTE ESQUEMATICO</b> <b>UBICACION</b>
---

**CONDOMINIO ALBOREA II**

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL: