

**ESTUDIO
DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL**

**EDIFICIO
“MONTEHERMOSO”**

NOVIEMBRE 2018



CONTENIDO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES:

- ANTECEDENTES
- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL (MODIFICATORIA)

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

CUADRO DE CALCULO DE AREAS, ALICUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

REGLAMENTO INTERNO



1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

Está constituida por la superficie total del terreno donde se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta superficie a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.

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

1.3.- ÁREA COMÚN.

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

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE.

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

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local 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 local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de mampado de su local o departamento.

1.5.- ALÍCUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local, la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN.

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

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

- El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.
- La estructura o elementos resistentes del edificio.
- Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- Todo el sistema de agua potable del edificio.
- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

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

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



2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

La señorita **DIVINA ESTHER MONTEHERMOSO OLIVES** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el **EDIFICIO "MONTEHERMOSO"**, para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se encuentra implantado el **EDIFICIO "MONTEHERMOSO"** actualmente no registra ningún Gravamen, posee la Clave Catastral No. 2-01-20-09-000 no poseyendo deuda alguna ante la Municipalidad, se encuentra ubicado en la Avenida 108 de la parroquia Tarquí del cantón Manta, conforme lo describe la escritura de Compraventa inscrita el 10 de octubre de 1985 y autorizada por la Notaría Tercera del cantón Manta el 03 de octubre de 1985, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Frente: 9,59m – Avenida 108 (antes Calle Portoviejo).

Atrás: 9,59m – Terrenos de propiedad de Angel Giler

Por un costado (derecho): 14,00m – Terrenos de propiedad del Sr. José Palma Zambrano

Por el otro costado (izquierdo): 14,00m – Terrenos de propiedad del Dr. Francisco Guerrero

Área total: 134,26m².

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

La presente Declaratoria al **EDIFICIO "MONTEHERMOSO"** incorpora un bloque general conformado por Planta Baja, 1ra. Planta Alta, 2da. Planta Alta, 3ra. Planta Alta y 4ta. Planta Alta, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

- **PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:
Local 101 y Local 102; más el área común de soportal hacia la Avenida 108 y escalera general de acceso hacia los niveles superiores del Edificio.
- **1er. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:
Departamento 201; más el área común de escalera general de acceso del Edificio.
- **2do. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:
Departamento 301; más el área común de escalera general de acceso del Edificio
- **3er. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:
Departamento 401; más el área común de escalera general de acceso del Edificio
- **4to. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:
Departamento 501; más el área común de escalera general de acceso del Edificio

Todo el Edificio presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica y / o baldosa
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entregisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubiertas:	Metálica
Escaleras:	Hormigón Armado / Metálica
Puertas:	Madera



3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS.

3.1.- LOCAL 101 (62,79m²).

Conformado por el espacio propiamente referido de local anexando mesón, cocina, utilería, pasillos y dos $\frac{1}{2}$ baños; ubicado en la planta baja se accede a él directamente desde el área común de soportal destinada para la Avenida 108; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el Departamento 201 y con el área común de escalera general del Edificio

Por abajo: Lindera con terreno del Edificio

Por el Norte: Lindera con el área común de soportal destinada para la Avenida 108 en 4,69m

Por el Sur: Lindera con propiedad de Angel Giler en 4,89m

Por el Este: Lindera con propiedad de José Palma Zambrano en 11,95m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m y lindera en sus dos extensiones con el área común de soportal hacia la Avenida 108 y escalera general del Edificio; desde este punto gira hacia el Sur en 3,04m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 2,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,86m y lindera en sus tres extensiones con el Local 102.

Área total: 62,79m².

3.2.- LOCAL 102 (48,80m²).

Conformado por el espacio propiamente referido de local anexando un baño; ubicado en la planta baja se accede a él directamente desde el área común de soportal destinada para la Avenida 108; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el Departamento PA-201

Por abajo: Lindera con terreno del Edificio

Por el Norte: Lindera con el área común de soportal destinada para la Avenida 108 en 3,50m

Por el Sur: Lindera con propiedad de Angel Giler en 4,70m

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 5,19m y lindera con el área común de escalera general del Edificio y con el Local 101; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 2,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,86m y lindera en sus dos extensiones con el Local 101.

Por el Oeste: Lindera con propiedad de Francisco Guerrero en 11,95m

Área total: 48,80m².

3.3.- DEPARTAMENTO 201 (132,56m²).

Conformado por un corredor general (pasillo), terraza y ocho dormitorios donde cada uno de ellas anexa un baño general; corresponde a un departamento ubicado en la primera planta alta; se accede a él desde el área común de hall-escalera destinado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el Departamento 301

Por abajo: Lindera con los Locales 101 y 102 y con el área común de soportal y acera hacia la Avenida 108.

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 0,29m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,35m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,25m y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia la calzada de la Avenida 108.

Por el Sur: Lindera con propiedad de Angel Giler en 9,59m

Por el Este: Lindera con propiedad de José Palma Zambrano y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.

Por el Oeste: Lindera con propiedad de Francisco Guerrero y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.

Área total: 132,56m².

NOTA:

Del perímetro descrito para el presente departamento, es necesario indicar que en su parte central incorpora el área común de escalera (2,55m x 4,85m = 12,37m²), la misma que, se excluye del detalle de área total neta especificada para este mismo departamento.



3.4.- DEPARTAMENTO 301 (132,56m²).

Conformado por un corredor general (pasillo), terraza y ocho dormitorios donde cada uno de ellos anexa un baño general; corresponde a un departamento ubicado en la segunda planta alta; se accede a él desde el área común de hall-escalera destinado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el Departamento 401

Por abajo: Lindera con el Departamento 201

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 0,29m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,35m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,25m y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia la calzada de la Avenida 108.

Por el Sur: Lindera con propiedad de Angel Giler en 9,59m

Por el Este: Lindera con propiedad de José Palma Zambrano y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.

Por el Oeste: Lindera con propiedad de Francisco Guerrero y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.

Área total: 132,56m².

NOTA:

Del perímetro descrito para el presente departamento, es necesario indicar que en su parte central incorpora el área común de escalera (2,55m x 4,85m = 12,37m²), la misma que, se excluye del detalle de área total neta especificada para este mismo departamento.

3.5.- DEPARTAMENTO 401 (132,56m²).

Conformado por un corredor general (pasillo), terraza y ocho dormitorios donde cada uno de ellos anexa un baño general; corresponde a un departamento ubicado en la tercera planta alta; se accede a él desde el área común de hall-escalera destinado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el Departamento 501

Por abajo: Lindera con el Departamento 301

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 0,29m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,35m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,15m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,25m y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia la calzada de la Avenida 108.

Por el Sur: Lindera con propiedad de Angel Giler en 9,59m

Por el Este: Lindera con propiedad de José Palma Zambrano y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.

Por el Oeste: Lindera con propiedad de Francisco Guerrero y vacío hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.

Área total: 132,56m².

NOTA:

Del perímetro descrito para el presente departamento, es necesario indicar que en su parte central incorpora el área común de escalera (2,55m x 4,85m = 12,37m²), la misma que, se excluye del detalle de área total neta especificada para este mismo departamento.



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MONTEHERMOSO"

3.4.- DEPARTAMENTO 301 (138,85m²).

Conformado por las unidades de terreno frontal general, sala, cocina-comedor y dos dormitorios desde cada uno de ellos queda un baño general; corresponde a un departamento ubicado en la cuarta planta alta; se accede a él desde el área común de hall-escalera destinado para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta existente para el mismo Departamento 301

Por abajo: Lindera con el Departamento 301 y con el área común de hall-escalera destinado para el nivel inferior.

Por el Norte: Lindera con vacía hacia la entrada de la Avenida 108 en 9,55m

Por el Sur: Lindera con propiedad de Angel Gilen en 9,35m

Por el Este: Lindera con propiedad de José Palma Zambrano y vacía hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.

Por el Oeste: Lindera con propiedad de Francisco Guerrero y vacía hacia la acera de la Avenida 108 en 15,25m.

Área total: 138,85m².

NOTA:

Del perímetro descrito para el presente departamento, es necesario indicar que en su parte central incorpora el área común de escalera (2,55m x 2,30m = 7,46m²), la misma que se excluye del detalle de área total especificada para este mismo departamento.



4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados).

EDIFICIO "MONTEHERMOSO"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA (LOCAL 101 - LOCAL 102)	111,59	22,67	134,26
1ra. PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO 201)	132,56	12,37	144,93
2da. PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO 301)	132,56	12,37	144,93
3ra. PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO 401)	132,56	12,37	144,93
4ta. PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO 501)	138,85	7,40	146,25
TOTALES	648,12	67,18	715,30

4.2.- AREAS GENERALES.

- 4.3.- TERRENO: 134,26 m²
- 4.4.- TOTAL DE AREA NETA: 648,12 m²
- 4.5.- AREA COMÚN TOTAL: 67,18 m²
- 4.6.- AREA TOTAL: 715,30 m²

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 003 - RES ADIT No. 049
A.C.-M.-J02C-2018

APROBACIÓN DE:

Fecha: 02/01/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 02/01/2019



6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES.

EDIFICIO "MONTEHERMOSO"		
LOCAL - DEPARTAMENTO	AREA NETA M ²	ALICUOTA %
LOCAL 101	52,79	9,69
LOCAL 101	48,80	7,53
DEPARTAMENTO 201	132,56	20,45
DEPARTAMENTO 301	132,56	20,45
DEPARTAMENTO 401	132,56	20,45
DEPARTAMENTO 501	138,85	21,43
TOTAL GENERAL	648,12	100,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DEPARTAMENTAL
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH: # 003 - P.S. ADT. No. 049
A.C. M-JOCC - 2018

GOBIERNO AUTÓNOMO DEPARTAMENTAL
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

APROBACIÓN DE: _____

Fecha: 02/01/2019

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 02/01/2019



8.2.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALICUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO

EDIFICIO "MONTEHERMOSO"					
LOCAL - DEPARTAMENTO	AREA NETA M ²	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO M ²	AREA COMÚN M ²	AREA TOTAL M ²
LOCAL 101	62,79	0,0969	13,01	6,31	69,30
LOCAL 102	48,80	0,0753	10,11	1,06	53,86
DEPARTAMENTO 201	132,56	0,2045	27,46	13,74	146,30
DEPARTAMENTO 301	132,56	0,2045	27,46	13,74	146,30
DEPARTAMENTO 401	132,56	0,2045	27,46	13,74	146,30
DEPARTAMENTO 501	138,85	0,2142	28,76	14,39	153,24
TOTAL GENERAL	648,12	1,0000	134,26	57,18	715,30

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANA
PH-# 003- RES. ADT. No. 049
ALC- 11- 1022- 2018
APROBACIÓN DE:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Fecha: 02/01/2019

REVISADO

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y
ÁREA DE CONTROL URBANO

Fecha: 02/01/2019



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MONTEHERMOSO"
REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

Art. 2.- El Edificio "MONTEHERMOSO" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio "MONTEHERMOSO" se encuentra ubicado en la Avenida 108 de la parroquia Tarqui del cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 2-01-20-09-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque general conformado por Planta Baja, 1ra. Planta Alta, 2da. Planta Alta, 3ra. Planta Alta y 4ta. Planta Alta, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

- **PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:
Local 101 y Local 102; más el área común de soportal hacia la Avenida 108 y escalera general de acceso hacia los niveles superiores del Edificio.
- **1er. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:
Departamento 201; más el área común de escalera general de acceso del Edificio.
- **2do. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:
Departamento 301; más el área común de escalera general de acceso del Edificio
- **3er. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:
Departamento 401; más el área común de escalera general de acceso del Edificio
- **4to. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:
Departamento 501; más el área común de escalera general de acceso del Edificio

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

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

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.



Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

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

Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

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

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

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

CAPITULO 4.

Art. 11.- DERECHOS y OBLIGACIONES DE LOS CO-PROPIETARIOS.- 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) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Co-propietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;



- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- f) 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 oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) 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;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

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.

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Co-proprietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MONTEHERMOSO"

- Hacer uso abusivo de su oficina contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- 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 substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- 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 edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.



CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de honor en \$100.
- Las que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidos, así como la reposición de los cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en los cueros de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- Publicar periódicamente la mínima de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

Art. 16.- Cualquiera copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarias 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



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MONTEHERMOSO"

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

Art. 18.- **ASAMBLEA DE CO-PROPIETARIOS.**- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condóminos, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 20.- **SESIONES.**- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 21.- **CONVOCATORIA.**- La convocatoria a Asambleas para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa propia propia o petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieran a convocar a Asambleas Generales conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de las voces del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

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

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

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

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se inicie 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 unidades correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

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



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MONTHERMOSO"

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

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

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

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

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

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de sus síndicos.
- 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 de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarios en beneficio del edificio o de la oficina.
- 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.



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MONTEHERMOSO"

- m) 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.
- n) 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.
- o) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- p) Los actos de las asambleas generales serán redactados y aprobados en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediatos. Estos llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8.

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

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

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

Art. 33.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal a los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "MONTEHERMOSO".
- 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. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio 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 edificio, pero sí que sea mayor de edad.



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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "MONTEHERMOSO", 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 los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, adoptando 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 caso de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlos conjuntamente con los intereses moratorios y los costos procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y los costos procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunes a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "MONTEHERMOSO", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en las cosas de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo relativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su única responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivos cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "MONTEHERMOSO"

- b) Atender con prontitud, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- c) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiacán y demás trabajadores del edificio.
- d) Controlar y supervigilar las instalaciones comunes en forma periódica, continua y sistemática.
- e) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- f) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean conferidas en el respectivo contrato.
- g) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- h) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- i) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigna la ley y los reglamentos.

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

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

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 3% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 41.- Las cosas no previstas en este reglamento y que no pueden ser resueltas de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipuladas en dichos instrumentos, serán resueltas por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

Arq. Javier Nino Franco
Reg. Prof. C.A.E.M. - 314

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANA
PH # 003-RES-ADT N. 049
A/C-M-JOZC-2018

APROBACIÓN DE:

Fecha: 02/01/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO
ÁREA DE CONTROL URBANO

Fecha: 02/01/2019



Fecha: 02/01/2019

PROYECCION DE PLANOS DE PROYECTO
AL AREA DE CONTROL URBANO

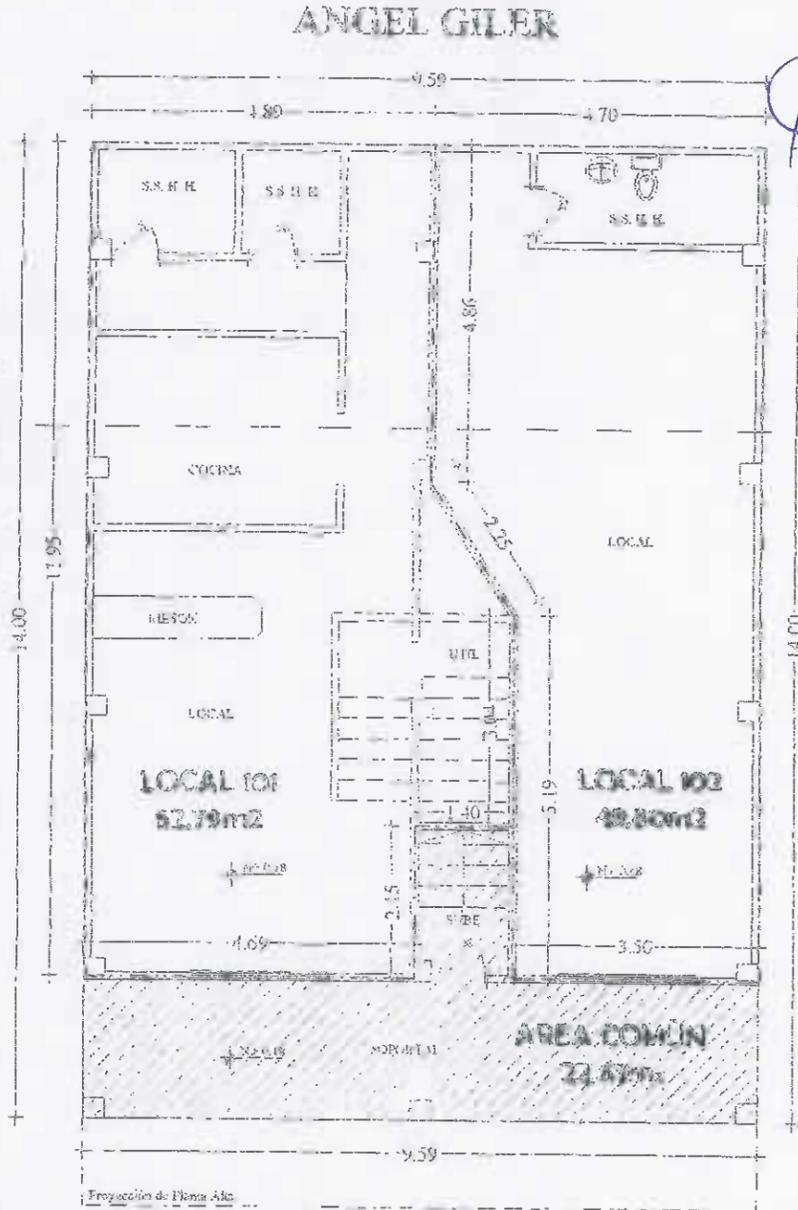
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION DE INGENIERIA Y OBRAS
PUBLICAS Y TERRITORIAL

REVISADO

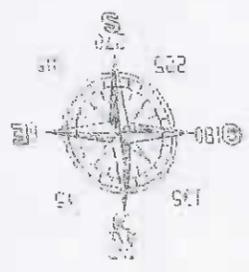
Fecha: 02/01/2019

FRANCISCO GUERRERO

JOSÉ PALMA ZAMBRANO



AVENIDA 108
(ANTES CALLE PORTOVIEJO)



PLANTA BAJA
ESCALA: 1 : 100

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		EDIFICIO MONTEHERMOSO		ESCALA: 1 : 100
CONTENIDO: PLANTA BAJA LOCAL 101 LOCAL 102 AREA COMUN	RSF TECNICO: ING. GUSTAVO GARCIA REG. GUSTAVO 2016	PROYECTISTA: ESTUDIO ESCOBAR ARQUITECTOS Y DISEÑADORES	UBICACION: CENTRO DE TARRQUE AV. 108 ENTRE C. 101 y 102 PARQUE TARRQUE CANTÓN MANTA	FECHA: ABRIL 2016
				U. O. 2-01-30-00000
				LAVANIA: 1

GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH. #003-DES ADT. No 049
ALC-17-J02-2018
APROBACIÓN DE:

Fecha: 02/01/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

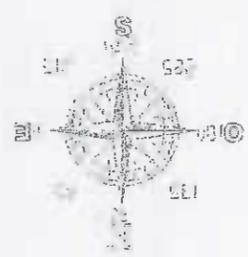
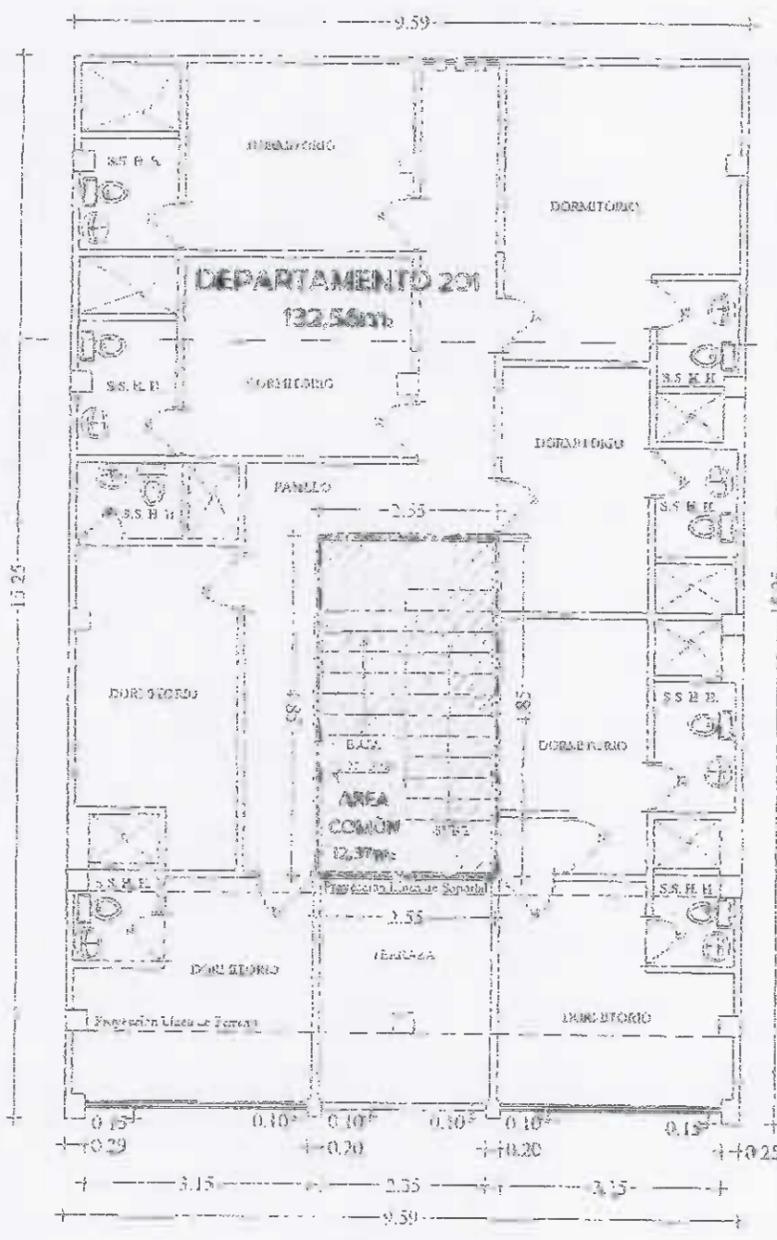
REVISADO

Fecha: 02/01/2019

ANGEL GILER

JOSÉ PALMA ZAMBRANO

FRANCISCO GUERRERO



AVENIDA 108
(ANTES CALLE PORTOVIEJO)

1ra. PLANTA ALTA
ESCALA: 1:100

ESTADO DE LOS PLANOS HORIZONTAL				EDIFICIO "MONTEHERMOSO"		ESCALA: 1:100
CONTENIDO	PROYECTADO POR	PROYECTADO POR	USUARIO	FECHA	PROYECTO	LÁMINA
1ra. PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 201 AREA COMUN	ANGEL GILER	ANGEL GILER	CENTRO DE TÁNDUI AV. 300 ENTRE C. 100 Y 100 PRESIDENCIA TÁNDUI CANTÓN MANTA	ABRIL 2015	1-04-2015-000	2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANA
PH: # 003-7763 ADO: XLS CA9
ALC-7-2021-2018
APROBACIÓN DE:

Fecha: 02/01/2018

SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANA
SECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

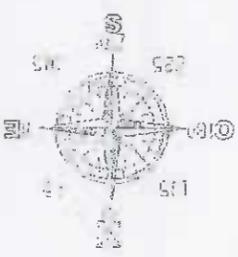
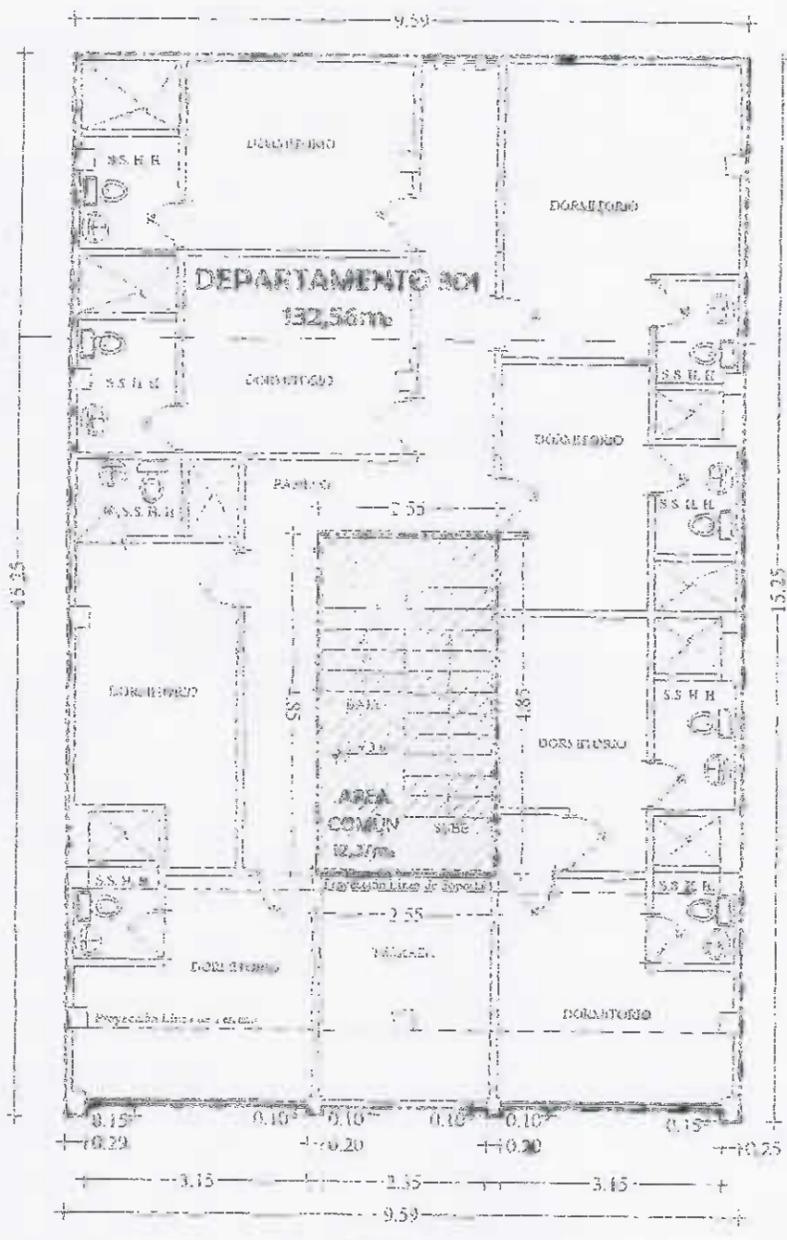
REVISADO

Fecha: 02/01/2018

ANGEL GILER

JOSÉ PALMA ZAMBRANO

FRANCISCO GUERRERO



AVENIDA 108
(ANTES CALLE PORTOVIEJO)

2da. PLANTA ALTA
ESCALA: 1 : 100

ESTUDIO DE PROYECTO HORIZONTAL		EDIFICIO MONTEHERMOSO		ESCALA: 1 : 100
PROYECTO	FECHA	PROYECTISTA	UBICACIÓN	FECHA
2da. PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 301 AREA COMUN	02/01/2018	FRANCISCO GUERRERO MONTEHERMOSO GUERRERO	CENTRO DE TARIQUI AV. 108 ENTRE C. 101 Y 102 PARROQUIA TARIQUI CANTÓN MANA	02/01/2018
				LÁMINA: 3

Fecha: 02/01/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

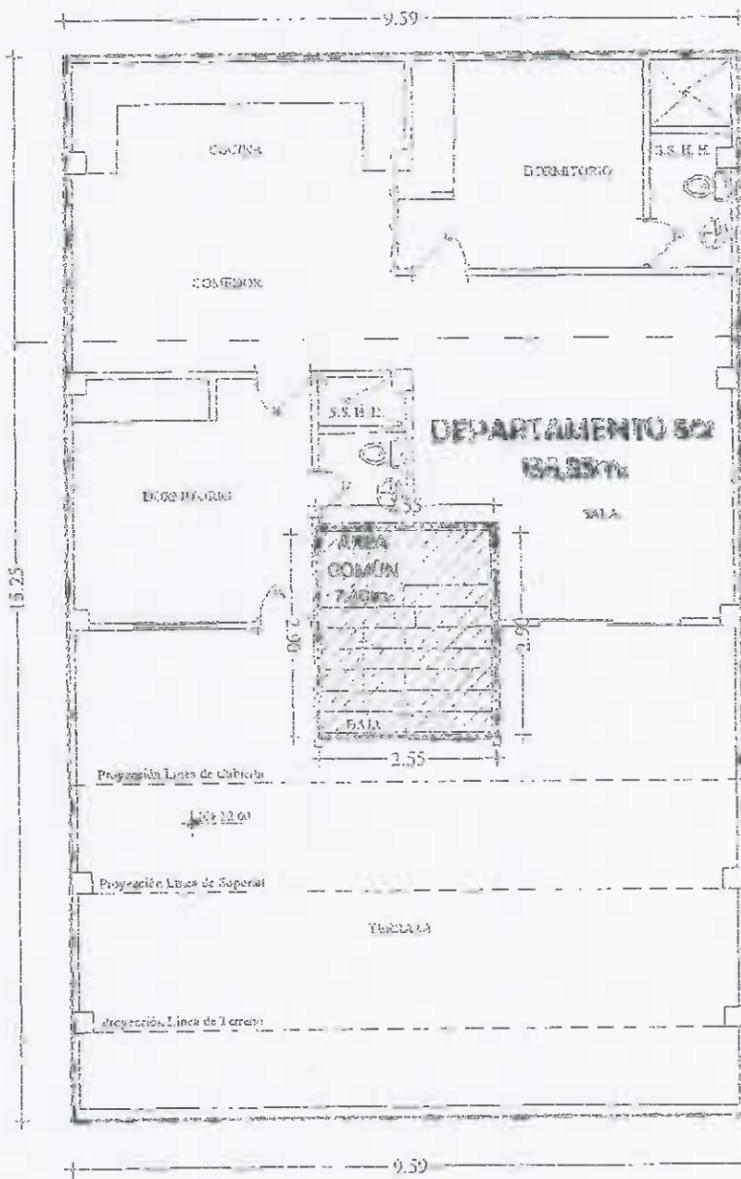
REVISADO

Fecha: 02/01/2019

ANGEL GILER

JOSÉ PALMA ZAMBRANO

FRANCISCO GUERRERO



AVENIDA 108
(ANTES CALLE PORTOVIEJO)

4ta. PLANTA ALTA
ESCALA: 1 : 100

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "MONTEHERMOSO"				ESCALA: 1 : 100
CONTENIDO: 4ta. PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 501 AREA COMUN	RESP. TÉCNICO: ING. DE PROYECTOS 2016	PROYECTISTA: INGENIERO SERV. DE PROYECTOS CLAVES	UBICACIÓN: CENTRO DE TERCER AV. LOS ENFEROS C. 701 y 702 CARRIOBUSA TAPOL CANTÓN MANTA	FECHA: ABRIL 2016 C. C.: 2-01-30-01-008 LÍNEA: 5