

Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "GILER BRAVO"

Ubicación:

AVENIDA 4 DE NOVIEMBRE
PARROQUIA TARQUI
CANTÓN MANTA

Propietaria:

MATILDE GLADYS BRAVO
ANCHUNDIA

NOVIEMBRE 2019



CONTENIDO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES:

- ANTECEDENTES
- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS AMBIENTES

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

CUADRO DE CALCULO DE AREAS. ALÍCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

REGLAMENTO INTERNO



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "GIBER BRAVO"

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 co-propietarios 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 co-propietarios 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 co-propietario 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 co-propietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado 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 co-propiedad.

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 co-propiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de 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.



**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "GILER BRAVO"**

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

La señora **MATILDE GLADYS BRAVO ANCHUNDIA** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el **EDIFICIO "GILER BRAVO"**, 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.- UBJCACIÓN.

El terreno donde se encuentra implantado el **EDIFICIO "GILER BRAVO"** actualmente no registra ningún Gravamen, posee la Clave Catastral No. 2-01-26-07-000 no poseyendo deuda alguna ante la Municipalidad, se encuentra ubicado en la Avenida Cuatro de Noviembre de la parroquia urbana Tarqui del cantón Manta, conforme lo describe la escritura de Compraventa inscrita el 15 de julio de 1993 y autorizada por la Notaría Cuarta del cantón Manta el 05 de julio de 1993, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Frente: 5,00m – Avenida 4 de Noviembre

Atrás: 5,00m – Propiedad de los herederos Cevallos Cantos

Por el costado derecho: 18,00m – Propiedad de Manabisa

Por el costado izquierdo: 18,00m – Terrenos de los vendedores (hoy propiedad particular).

Área total: 90,00m².

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

La presente Declaratoria al **EDIFICIO "GILER BRAVO"** incorpora un bloque central conformado por planta baja, 1er. Piso Alto y 2do. Piso Alto, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

- **PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 101 y Local 102; más el área común de soportal y escalera destinado para este nivel.

- **1er. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:

Departamento 201; más el área común de ducto y escalera destinado para este nivel

- **2do. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:

Departamento 301; más el área común de ducto y escalera destinado para este nivel

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
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubiertas:	Metálica
Escaleras:	Hormigón Armado / Metálica
Puertas:	Madera



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "GILBR BRAVO"

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

3.1.- DEPARTAMENTO 101 (50,02m²).

Conformado por los ambientes de lavandería, sala, comedor, cocina, dormitorios 1 y 2 que comparten un baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él desde el área común destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el Departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del Edificio

Por el Norte: Lindera con propiedad de Manabisa en 9,74m

Por el Sur: Lindera con propiedad particular en 10,30m

Por el Este: Lindera con propiedad de los herederos Cevallos Cantos en 5,00m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,65m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,56m y lindera en sus dos extensiones con el Local 102; desde este punto gira hacia el Sur en 2,35m y lindera con el área común destinada para este nivel.

Área total: 50,02m².

3.2.- LOCAL 102 (15,66m²).

Conformado por el espacio propiamente referido de Local anexando un ½ baño; ubicado en la planta baja se accede a él directamente desde el área común de soportal destinada para la Avenida 4 de Noviembre; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el Departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del Edificio

Por el Norte: Lindera con propiedad de Manabisa en 5,91m

Por el Sur: Lindera con el Departamento 101 y con el área común de escalera destinada para este nivel en 5,91m.

Por el Este: Lindera con el Departamento 101 en 2,65m

Por el Oeste: Lindera con el área común de soportal destinada para la Avenida 4 de Noviembre en 2,65m.

Área total: 15,66m².

3.3.- DEPARTAMENTO 201 (73,01m²).

Conformado por los ambientes de lavandería, sala, comedor, cocina, utilería, estudio, ½ baño, dormitorio con baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el primer piso alto; 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 y con el área común destinada para el nivel superior.

Por abajo: Lindera con el Departamento 101, con el Local 102 y con vacío hacia el área común de soportal área común de soportal destinada para la Avenida 4 de Noviembre.

Por el Norte: Lindera con propiedad de Manabisa en 17,20m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 3,85m y lindera con propiedad particular; desde este punto gira hacia el Norte en 0,65m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,65m y lindera en sus tres extensiones con área común de ducto; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,95m y lindera con propiedad particular; desde este punto gira hacia el Norte en 2,35m; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,10m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,35m y lindera en sus tres extensiones con el área común de hall-escalera destinada para este nivel; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,75m y lindera con propiedad particular.

Por el Este: Lindera con propiedad de los herederos Cevallos Cantos en 5,00m

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el área común de soportal destinada para la Avenida 4 de Noviembre en 5,00m.

Área total: 73,01m².



*PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "GILBR BRAVO"*

3.4.- DEPARTAMENTO 301 (73,76m²).

Conformado por los ambientes de lavandería, sala, comedor, cocina, dormitorios 1 y 2 cada uno con baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; 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 correspondiente para el mismo Departamento

Por abajo: Lindera con el Departamento 201 y con el área común de hall-escalera destinada para el nivel inferior.

Por el Norte: Lindera con propiedad de Manabisa en 17,20m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 3,85m y lindera con propiedad particular; desde este punto gira hacia el Norte en 0,65m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,55m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,65m y lindera en sus tres extensiones con área común de ducto; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,34m y lindera con propiedad particular; desde este punto gira hacia el Norte en 1,60m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,91m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,75m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,80m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,35m y lindera en sus cinco extensiones con el área común de hall-escalera destinada para este nivel; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,75m y lindera con propiedad particular.

Por el Este: Lindera con propiedad de los herederos Cevallos Cantos en 5,00m

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el área común de soportal destinada para la Avenida 4 de Noviembre en 5,00m.

Área total: 73,76m².



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "GILER BRAVO"

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

EDIFICIO "GILER BRAVO"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA: DEPARTAMENTO 101-LOCAL 102	65,68	24,32	90,00
1er. PISO ALTO: DEPARTAMENTO 201	73,01	12,99	86,00
2do. PISO ALTO: DEPARTAMENTO 301	73,76	12,24	86,00
TOTALES	212,45	49,55	262,00

4.2.- ÁREAS GENERALES.

4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO:	90,00m ² .
4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMÚN:	49,55m ² .
4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE:	212,45m ² .
4.2.4.- ÁREA TOTAL:	262,00m ² .



EDIFICIO "GILER BRAVO"					
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÍCUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMÚN M2	AREA TOTAL M2
DEPARTAMENTO 101	50,02	0,2354	21,19	11,67	61,69
LOCAL 102	15,66	0,0737	6,63	3,65	19,31
DEPARTAMENTO 201	73,01	0,3437	30,93	17,03	90,04
DEPARTAMENTO 301	73,76	0,3472	31,25	17,20	90,96
TOTAL GENERAL	212,45	1,0000	90,00	49,55	262,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
11/15
PH.# 043- RES. EJECT. No
ITTA-2019-ALC-191
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
[Signature]

PÁGINA 5

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO
FECHA: 27.01.2020
11/15
[Signature]
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "GILER BRAVO"
REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "GILER BRAVO" 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 "GILER BRAVO" 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 definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio "GILER BRAVO" se encuentra ubicado en la Avenida Cuatro de Noviembre de la parroquia urbana Tarqui del cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 2-01-26-07-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque central conformado por planta baja, 1er. Piso Alto y 2do. Piso Alto, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

- **PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 101 y Local 102; más el área común de soportal y escalera destinado para este nivel.

- **1er. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:

Departamento 201; más el área común de ducto y escalera destinado para este nivel

- **2do. PISO ALTO:** Comprende un sólo ambiente:

Departamento 301; más el área común de ducto y escalera destinado para este nivel

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 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 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.



**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "GILBR BRAVO"**

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 co-propietarios 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 co-propiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada co-propietario 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 co-propietarios 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 co-propietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los co-propietarios 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 co-propietarios:

- 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 los 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 co-propietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños e instalaciones, quejas de co-propietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "GILER BRAVO"

- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del co-propietario 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 co-propietario 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 co-propietarios;
- 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 alicuotas. 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 alicuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada co-propietario 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.

EDIFICIO "GILER BRAVO"		
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÍCUOTA %
DEPARTAMENTO 101	50,02	23,54
LOCAL 102	15,66	7,37
DEPARTAMENTO 201	73,01	34,37
DEPARTAMENTO 301	73,76	34,72
TOTAL GENERAL	212,45	



CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 13.- Está prohibido a los co-propietarios, 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-propietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.*
- *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 co-propietarios, 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 co-propietarios o bienes comunales.*
- *Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o 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 co-propietarios.*
- *Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de co-propietarios 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 co-propietarios.*



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "GILBER BRAVO"

- 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 co-propietarios 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 hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de co-propietarios 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 co-propietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de co-propietarios.
- Publicar periódicamente la nómina de co-propietarios 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 co-propietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los co-propietarios, a sus familiares o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea.



**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "GILBER BRAVO"**

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

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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 co-propietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.*

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

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

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

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de co-propietarios 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 concurran todo los co-propietarios 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 co-propietarios que representen el 51% de las alícuotas de los propietarios.*



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "GILBER BRAVO"

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de co-propietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas 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 co-propietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

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

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

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

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

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



**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "GILER BRAVO"**

- g) Autorizar a los co-propietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del 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 periodo.
- j) Sancionar a los co-propietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8.

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

Art. 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 co-propietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los co-propietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "GILER BRAVO".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de co-propietarios.
- 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.



PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "GILER BRAVO"

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser co-propietario 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 co-propietarios del Edificio "GILER BRAVO", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del co-propietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del 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 "GILER BRAVO", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.



**PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "GILBER BRAVO"**

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

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el 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 acciones que ejecuten 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 co-propietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

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

Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

Arq. Javier Rivas Franco
Reg. Prof. C. A. E. M - 214

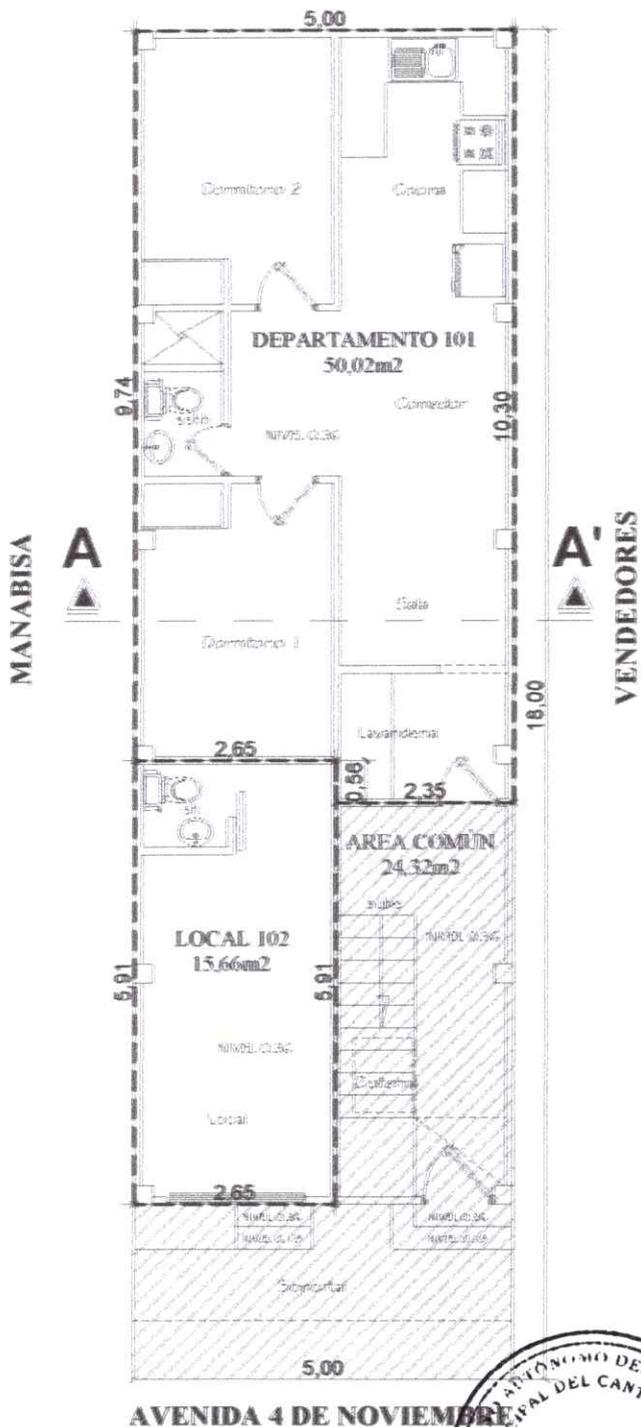


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDIA
REVISADO

FECHA: 11/11/15
PH # 043 - RES. EJEC. No. 11/11/15
MANTA - 2019 - ALC - 191
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDIA
REVISADO
FECHA: 11/11/15
Jose F. Melrose
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

**HEREDEROS
CEVALLOS CANTOS**



AVENIDA 4 DE NOVIEMBRE



PLANTA BAJA
ESCALA 1:100

PROYECTAR/A

**MATILDE GLADYS
BRAVO ANCHUNDIA**

RESPONSABLE TÉCNICA

Arq. Javier Rivas Franco
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

GENERA

**ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"GILER BRAVO"**

CONTIENE

**PLANTA BAJA
DEPARTAMENTO 101
LOCAL 102
AREA COMUN**

CLAVE CATASTRAL

2-01-26-07-000

FECHA

NOVIEMBRE 2019

UBICACION

**AVENIDA
4 DE NOVIEMBRE
PARROQUIA TARQUI
CANTÓN MANTA**

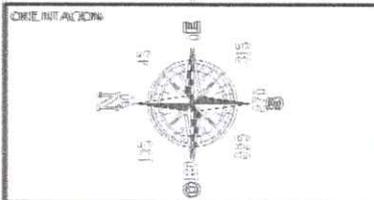
E. ESCALA

1:100

L. LAMINA

1

ORIENTACION



SELLOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDIA REVISADO

FECHA: 11/15 HORA: 11/15
P.H. # 043-RES. EJEC. No MTA-2019-ALC-191

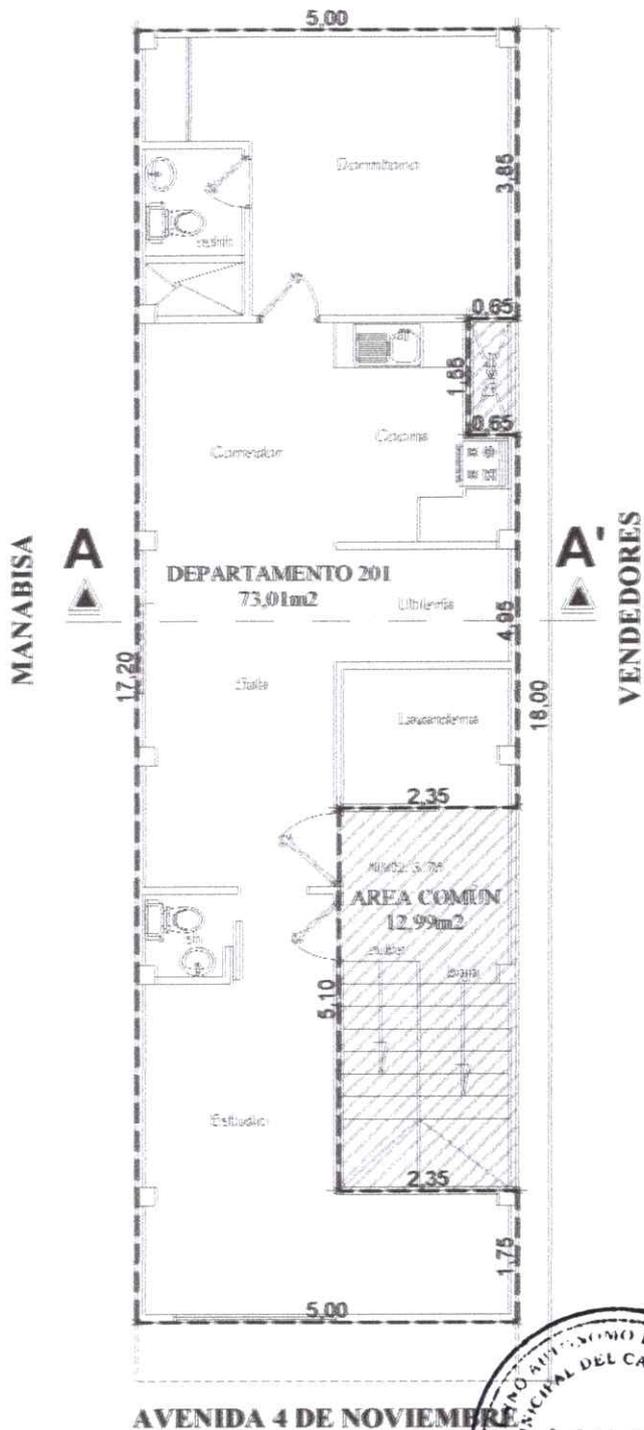
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDIA REVISADO

FECHA: 11/15 HORA: 11/15
José T. Melrose

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

**HEREDEROS
CEVALLOS CANTOS**



1er. PISO ALTO
ESCALA 1:100

PROYECTANTE:

**MATILDE GLADYS
BRAVO ANCHUNDIA**

RESPONSABLE TÉCNICO:

Arq. Javier Rivas Franco
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

OBJETO:

**ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"GILER BRAVO"**

CONTIENE:

**1er. PISO ALTO
DEPARTAMENTO 201
ÁREA COMÚN**

CLASE CATASTRAL:

2-01-26-07-000

FECHA:

NOVIEMBRE 2019

UBICACIÓN:

**AVENIDA
4 DE NOVIEMBRE
PARROQUIA TARQUI
CANTÓN MANTA**

ESCALA:

1:100

LÁMINA:

2

ORIENTACIÓN:



SELLOS MUNICIPALES:

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 27.10.2019 HORA: 11/15
PH # 043-RES. EJEC. No.
MTA-2019-ALC-191

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Nuñez

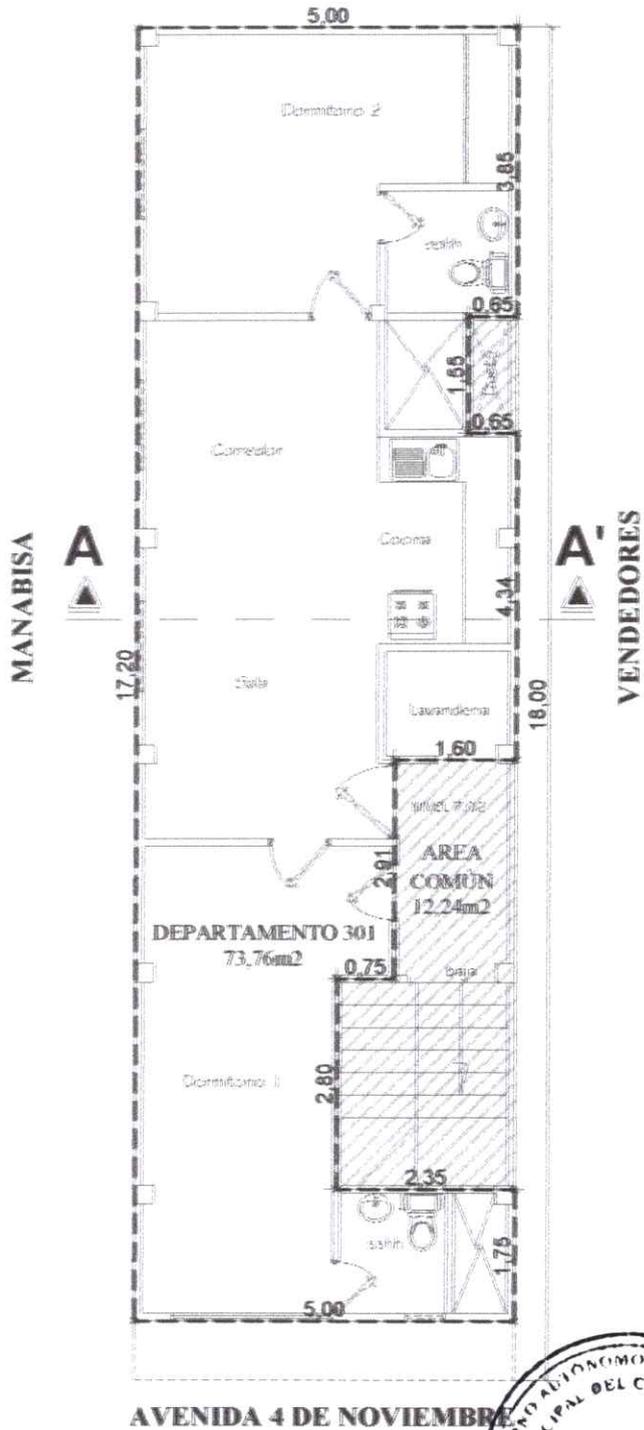
MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 27.10.2019 HORA: 11/15
PH # 043-RES. EJEC. No.
MTA-2019-ALC-191

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

Bravo Anchundia

**HEREDEROS
CEVALLOS CANTOS**



AVENIDA 4 DE NOVIEMBRE



2do. PISO ALTO
ESCALA 1:100

PROPIETARIA:

**MATILDE GLADYS
BRAVO ANCHUNDIA**

RESPONSABLE TÉCNICO:

Arq. Javier Rivas Franco
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

DEVA:

**ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"GILER BRAVO"**

CONTIENE:

**2do. PISO ALTO
DEPARTAMENTO 301
AREA COMUN**

CLAVE CATASTRAL:

2-01-26-07-000

FECHA:

NOVIEMBRE 2019

UBICACION:

**AVENIDA
4 DE NOVIEMBRE
PARROQUIA TARQUI
CANTÓN MANTA**

E. ESCALA:

1:100

LAMINA:

3

ORIENTACION:



SELLOS MUNICIPALES:

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA

REVISADO 11/15

FECHA: 17/11/19 HORA: 10:00
PH # 043-PES FEJCT. No
MTA-2019-ALC-191

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA

REVISADO 11/15

FECHA: 17/11/19 HORA: 10:00
José F. Alvarado

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



CORTE A - A'
ESCALA 1:100



FOTO FACHADA
ESCALA Referencial

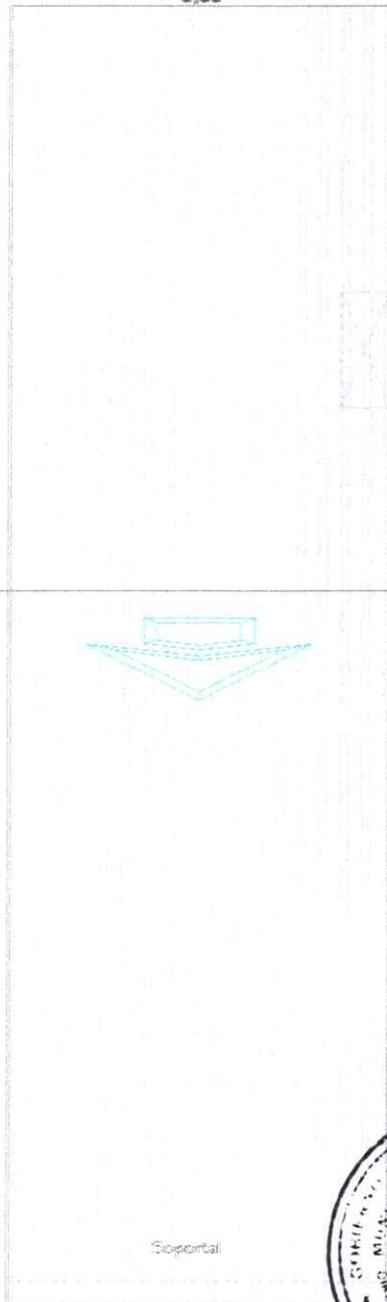
PROYECTANTE:	
MATILDE GLADYS BRAVO ANCHUNDIA	
RESPONSABLE TÉCNICO:	
Arg. Javier Rivas Franco Reg. SENESCYT 1016-02-301851	
DENOMINACIÓN:	
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "GILER BRAVO"	
CONTENIDO:	
CORTE A - A' FOTO FACHADA	
CLASE CATASTRAL:	FECHA:
2-01-26-07-000	NOVIEMBRE 2019
UBICACIÓN:	
AVENIDA 4 DE NOVIEMBRE PARROQUIA TARQUI CANTÓN MANTA	
ESCALA:	LÁMINAS:
Las indicadas	4
SÍMBOLOS MUNICIPALES:	
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA REVISADO 11/15 FECHA: 17/11/19 HORA: PH # 043-RES. EJECT. No. MTA - 2019-ALC-191 DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES <i>[Signature]</i>	
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA REVISADO 11/15 FECHA: 17/11/19 HORA: <i>[Signature]</i> DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES	

**HEREDEROS
CEVALLOS CANTOS**

5,00

MANABISA

A



18,00

VENDEDORES

A'

5,00

AVENIDA 4 DE NOVIEMBRE



PROPIETARIA:

**MATILDE GLADYS
BRAVO ANCHUNDIA**

RESPONSABLE TÉCNICA:

Arq. Javier Rivas Franco
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

OBJETO:

**ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"GILER BRAVO"**

CONTIENE:

**IMPLANTACIÓN GENERAL
UBICACIÓN GEOGRÁFICA**

CLASE CATASTRAL:

2-01-26-07-000

FECHA:

NOVIEMBRE 2019

UBICACIÓN:

**AVENIDA
4 DE NOVIEMBRE
PARROQUIA TARQUI
CANTÓN MANTA**

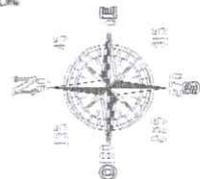
ESCALA:

Las indicadas

LÁMINA:

5

ORIENTACIÓN:



SELLOS MUNICIPALES:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCANTIA

REVISADO 11/15

PH# 043- RES. EJECT. No.
MTA-2019-ALC-191

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCANTIA

REVISADO 11/15

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCANTIA

REVISADO 11/15

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCANTIA

REVISADO 11/15

MEMORANDO

MTA-2019-SCG&GD-M-5211

PARA: Arq. José Félix Maldonado,
DIRECTOR DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
Ab. David Villarroel
PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL
Ing. Angel Carvajal,
DIRECTOR FINANCIERO MUNICIPAL

ASUNTO: NOTIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO GILER

FECHA: Manta, diciembre 26 de 2019

Para conocimiento y fines de ley pertinente, notifico Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-191 debidamente firmado por el Ab. Agustín Intriago Quijano, ALCALDE DE MANTA, en la cual resuelve:

Primero. - Aprobar la declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio **"GILER BRAVO"**, de propiedad de la señora Bravo Anchundia Matilde Gladys, bien inmueble que se encuentra ubicado en la Avenida 4 de Noviembre, perteneciente a la parroquia Tarqui del cantón Manta, signado con clave catastral # 2-01-26-07-000 que posee un área de 90.00m².

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Ab. Dalton Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL



Fecha: 21/1/2020 9:30
Ab. [Signature]

Elaborado por:	Lic. Gabriela Delgado, Analista de Secretaria General
Tramite:	Notificación

Recibi
01-21-2020
10:50
Yessy

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2019-ALC-191

AGUSTIN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE 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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*.
- Que** el 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; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;...”

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: “h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...”*

Que la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 1 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.

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos concondominiales...”

Que la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 manifiesta: “*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 Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "...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", Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. - Autorización administrativa preliminar. - Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo..."

Que la SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: "... 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 alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f.- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, Adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y Específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. Al área de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino..."

Que el Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:

“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.

En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los Interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.

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

Que, Mediante Memorando Nro. JFMC-DACRP-2019-942-GADM del 27 de noviembre de 2019, suscrito por el Arq. José Félix Maldonado Cevallos, Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, informa lo siguiente: “(...) **1.- ANTECEDENTES:** De acuerdo a la Escritura de Compraventa autorizada por la Notaría Cuarta de Manta el 05 de julio de 1993 e inscrita el 15 de julio de 1993, en el Registro de la Propiedad de Manta, la señora Bravo Anchundia Matilde Gladys (c.c. 130012711-3), es propietaria de un lote de terreno, con clave catastral No. 2-01-26-07-000 con un área de 90.000m², ubicado en la avenida 4 de noviembre de la parroquia Tarqui del cantón Manta. El antes descrito lote de terreno de acuerdo a la Ficha Registral-Bien inmueble 72125 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 15 de noviembre de 2019, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio la propietaria construyo el EDIFICIO GILER BRAVO, para este fin se obtuvo el permiso de construcción otorgado por este GAD Municipal. La estructuración del edificio está conformada por dos (2) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y seis (6) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en tres plantas, posee losas de entepiso de hormigón armado, y cubierta metálica. **En el proceso de inspección del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales y principales como son las columnas y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni**

desplazamientos, por tanto la edificación se encuentran en excelente estado, por lo que no presenta inconvenientes técnicos con respecto al terremoto acontecido en nuestra ciudad. El Edificio "GILER BRAVO" incorpora un bloque central conformado por planta baja, 1er piso alto y 2do. Piso Alto, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla: PLANTA BAJA: departamento 101 y local 102; más el área común de soportal y escalera destinado para este nivel. PRIMERO PISO ALTO: Departamento 201; más el área común de ducto y escalera destinado para este nivel. SEGUNDO PISO ALTO: Departamento 301, más el área común de ducto y escalera destinado para este nivel. Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado, entrepisos losas de hormigón armado, escaleras de hormigón armado y metálicas, paredes interior y exterior de ladrillos y bloques pintados con pintura de caucho, pisos de cerámicas, instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes, cubierta metálica, ventanas de aluminio y vidrio, puertas de madera.

TERRENO:	90,00m ²
Total de Área Neta Vendible:	212,45m ²
Total Área común:	49,55m ²
Área Total:	262,00m ²

Acatando la disposición determinada en el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, y por las consideraciones expresadas dentro del informe técnico, el "EDIFICIO GILER BRAVO", se constituye específicamente en un **CONJUNTO DE VIVIENDA Y COMERCIO**. Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del: "EDIFICIO GILER BRAVO", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus 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 N.º MAT-PS-2019-399-I, de fecha, 16 de diciembre de 2019, suscrito por el Ab. David Arturo Villarroel Vera, en calidad de Procurador Síndico en su parte pertinente expresa: "Con los antecedentes expuestos y la normativa legal invocada en líneas anteriores, esta Procuraduría Síndica, posterior a la revisión del memorando Nro. JFMC-DACRP-2019-942, de 27 de noviembre del 2019, suscrito por el Arq. José Félix Maldonado Cevallos en calidad de Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, en el que señala que al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO GILER BRAVO", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 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; recomienda acoger dicho informe y

atender lo requerido por la Sra. Bravo Anchundia Matilde Gladys, por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón Manta; ante ello corresponde Señor alcalde en su calidad de máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Manta, dicte Acto Administrativo, disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO GILER BRAVO" de propiedad de la Sra. Bravo Anchundia Matilde Gladys, ubicado en la avenida 4 de noviembre perteneciente a la parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral # 2-01-26-07-000 que posee un área de 90,00m2."

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-MANTA.

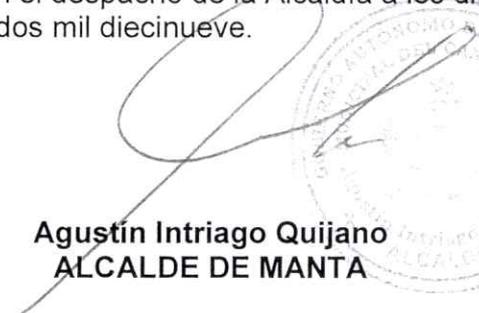
RESUELVE

Primero. - Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "GILER BRAVO", de propiedad de la Señora Bravo Anchundia Matilde Gladys, bien inmueble que se encuentra ubicado en la Avenida 4 de Noviembre, Perteneciente a la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signado con clave catastral # 2-01-26-07-000 que posee un área de 90,00m2.

Segundo. - Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique al interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúo, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Gestión Jurídica y que la misma se inscriba en el registro de la propiedad de 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 en base los informes emitidos para esta administración.

Tercero: Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los dieciséis días del mes de diciembre del dos mil diecinueve.


Agustín Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA