

MEMORANDO
MTA-2019-SCG&GD-2594-M.

A: Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
Dirección de Avalúos, Catastros y Registros
Dirección de Gestión Financiera
Dirección de Gestión Jurídica

TRAMITE: 6459
ASUNTO: Notificación de Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-066
FECHA: Manta, 20 de Agosto de 2019

Para los fines pertinentes, anexo copia de la Resolución Ejecutiva No. MTA-2019-ALC-066 de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"VELEZ VELEZ"**, de propiedad de la señora Ángela Leonila Velez Pico, ubicado en la Avenida 103 entre las calles 108 y 110 de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

Atentamente,

Ab. Dalton Pazmiño Castro

**SECRETARIO DE CONCEJO, GENERAL Y
GESTIÓN DOCUMENTAL**



Elaborado por:	Maria Mendoza - Analista de Secretaria
Revisado por	Carolina Carrera, Asistente de Alcaldía
No. Trámite	13825



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

RECIBIDO

FECHA: 21 AGO 2019

15:49
HORA

Elizabeth

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

RECIBIDO

FECHA: 21 AGO 2019

15:46
HORA

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2019-ALC-066**

**AGUSTÍN 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 establece 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, expresa: *"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, expresa: *"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 correspondiente obras públicas; i) 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 condominiales..."

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: *"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. A la 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 Oficio N° MTA-DPOT-2019-408-I de fecha 09 de Julio del 2019, suscrito por el Arq. Galo Álvarez González director (E) de Planificación Ordenamiento Territorial al respecto informa lo siguiente: "(...) **1.- ANTECEDENTES.** De acuerdo a la Escritura de Compraventa autorizada por la Notaría Primera del Cantón Montecristi el 06 de agosto de 1996 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 29 de agosto de 1996, la señora ANGELA LEONILA VELEZ PICO (c.c. 130129828-5) es propietaria de un lote de terreno ubicado en la avenida 103, entre las calles 108 y 1 10, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con clave catastral # 2-02-13-49-000, con un área de 100,65m². Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio la propietaria ha construido el edificio denominado "VELEZ VELEZ" (...) **2.- ANÁLISIS TÉCNICO** La estructuración del edificio está conformada por seis (6) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y siete (7) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en tres plantas, posee losa de entrepiso de hormigón armado, y cubierta de estructura metálica. En el proceso de inspección del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto, la edificación se encuentra en excelente estado, por lo que no presenta inconvenientes técnicos con respecto al terremoto acontecido en nuestra ciudad. **3.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.** se compone de 1 Planta Baja, 2 Pisos altos y una Terraza: Planta Baja: área común de portal, Departamentos 101 y 102, Primera Planta Alta: Continuación del Departamento 101 y Área de Escalera hacia continuación Departamento 102. **Segunda Planta Alta:** Continuación del Departamento 102, **Segunda Planta Alta:** Terraza del Departamento 102. Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado; entrepiso losas de hormigón armado; escaleras de hormigón armado; paredes mampostería de bloque enlucidas y pintadas, pisos de baldosas; instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes; ventanas de aluminio negro; puertas de madera interiores y exteriores; Cubierta metálica. **4.- ÁREAS GENERALES. TERRENO:** 100,65 m²; **TOTAL DE ÁREA NETA VENDIBLE:** 416,86 m²; **TOTAL ÁREA COMÚN:** 13,58 m²; **ÁREA TOTAL:** 430,44 m². **5.- ASPECTO LEGAL.** 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 VELEZ VELEZ" se constituyó específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDA. **6.- CONCLUSIÓN.** Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del: "EDIFICIO VELEZ VELEZ", 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 (...)"

Que, Mediante informe N° MAT-PS-2019-0137-I, de fecha, 22 de Julio de 2019, suscrito por el Ab. David Arturo Villarroel Vera, en calidad de Procurador Sindico en su parte pertinente expresa: " En virtud de la normativa legal antes expuesta, y acogiendo el informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Municipal, considero pertinente atender lo requerido por la Sra. Ángela Leonila Vélez Pico, por cuanto se ha cumplido 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 recomiendo Señor alcalde en su calidad de máxima Autoridad Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Manta, dicte resolución administrativa, disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO VELEZ VELEZ" de propiedad de la señora ANGELA LEONILA VELEZ PICO, cuyo bien se encuentra ubicado en la avenida 103, entre las calles 108 y 110, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con clave catastral # 2-02-13-49-000, con un área de 100,65m². Conforme a certificado emitido por el Registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen

En virtud de lo expuesto; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador.

SE RESUELVE

Art. 1.- Aprobar el proyecto de Propiedad Horizontal del Edificio "VELEZ VELEZ", de propiedad de la señora ANGELA LEONILA VELEZ PICO, esto es al amparo de las normas expuesta en la presente resolución y acogiendo los informes presentados por las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial; Obras Públicas; Avalúos, Catastro y Registros; y Asesoría Jurídica, que forman parte integral de la presente Resolución.

Art. 2.- Que, la Secretaría General de esta Municipalidad notifique al interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúos, Catastro y Registros; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

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


AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DE MANTA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Manta, 30 de noviembre del 2018

Ingeniero

Jorge Zambrano Cedeño

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL MANTA

Ciudad

Estimado Alcalde, mediante la presente; Yo, ANGELA LEONILA VÉLEZ PICO, con C.I 1301298285 solicito a Usted se me extienda la **APROBACIÓN DE LA DECLARATORIA EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** de mi domicilio localizado en la Avenida 103 entre calles 108 y 110 # 118, parroquia Tarqui, con clave catastral **No. 2-02-13-49-000**.

Adjunto Estudio de Propiedad horizontal y demás documentación requerida.

Segura de contar con su aprobación, quedo de Usted muy agradecida;

Atentamente;

Angela V. de Vélez

Sra. Angela Vélez Pico

C.I 1301298285

Telef. 0967-444-939

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN



CEDULA DE CIUDADANIA
N. 130129828-5

VELEZ PICO
ANGELA LEONILA

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
SANTA ANA
HONORATO VASQUEZ

FECHA DE NACIMIENTO: 1949-09-18

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

SEXO: F

ESTADO CIVIL: CASADO
ANGEL RAFAEL
VELEZ VELEZ



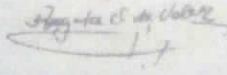
INSTRUCCIÓN: **BACHILLERATO** PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **COMERCIANTE** E133311222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **VELEZ RAMON**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **PICO OLANDA**

LUGAR Y FECHA DE EXPIRACIÓN: **MANTA 2016-07-14**

FECHA DE EXPIRACIÓN: **2025-07-14**







CERTIFICADO DE VOTACIÓN
4 DE FEBRERO 2015



070 JUNTA No. **070 - 049** NUMERO **1301298285** CÉDULA

VELEZ PICO ANGELA LEONILA
APELLIDOS Y NOMBRES



MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN
TARQUI
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN
ZONA: 1







Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C.: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléf.: 2611 - 479 / 2611 - 477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0743850

04/04/2018 09:13:15

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCION	AÑO	CONTROL	TITULO N°
2-02-13-46-000	101.00	\$ 28.751,56	AV. 103	2018	346761	743850
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJOS (-) / RECARGOS (+)	VALOR A PAGAR
VELIZ PICO ANGELA LEONILA		1301298285	Costa Judicial			
04/04/2018 09:13:15 ALARCÓN SANTOS MERCEDES JUDITH			Impuestos por M²			
El lote se encuentra registrado como 3ra edad			MEJORAS 2011	\$ 5,35	(\$ 1,34)	\$ 4,02
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			MEJORAS 2012	\$ 2,52	(\$ 0,63)	\$ 1,89
			MEJORAS 2013	\$ 4,49	(\$ 1,12)	\$ 3,37
			MEJORAS 2014	\$ 4,74	(\$ 1,18)	\$ 3,56
			MEJORAS 2015	\$ 3,63	(\$ 0,91)	\$ 2,72
			MEJORAS 2016	\$ 0,75	(\$ 0,19)	\$ 0,56
			MEJORAS 2017	\$ 6,23	(\$ 1,56)	\$ 4,67
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 97,00	(\$ 2,20)	\$ 94,80
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 5,75		\$ 5,75
			TOTAL A PAGAR			\$ 104,99
			VALOR PAGADO			\$ 54,20
			SALDO			\$ 50,79

CANCELADO
SERVICIO MUNICIPAL DE CATASTRO





Ficha Registral-Bien Inmueble

68708



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Tel: 052624758
www.registropmanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo: RPM-19014030, certifico hasta el día de hoy 18/06/2019 16:43:21, la Ficha Registral Número 68708.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial:

Fecha de Apertura: viernes, 09 de noviembre de 2018

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Parroquia: MANTA

Información Municipal:

Dirección del Bien: TARQUI

LINDEROS REGISTRALES:

COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES, relacionada con un lote de terreno ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE mide seis metros setenta y un centímetros y Avenida Ciento tres, POR ATRAS con seis metros setenta y un centímetros y propiedad de Ricardo Delgado, POR EL COSTADO DERECHO con quince metros y propiedad de la señora Luzmila Veliz; y POR EL COSTADO IZQUIERDO con quince metros y propiedad de la señora Dalinda Mora, lote que tiene una superficie total de CIEN METROS SESENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES	1186	29/ago./1996	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 1] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 29 de agosto de 1996

Número de Inscripción: 1186

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2806

Folio Inicial: 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Folio Final: 1

Cantón Notaría: MONTECRISTI

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de agosto de 1996

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES, relacionada con un lote de terreno ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE mide seis metros setenta y un centímetros y Avenida Ciento tres, POR ATRAS con seis metros setenta y un centímetros y propiedad de Ricardo Delgado, POR EL COSTADO DERECHO con quince metros y propiedad de la señora Luzmila Veliz; y POR EL COSTADO IZQUIERDO con quince metros y propiedad de la señora Dalinda Mora, lote que tiene una superficie total de CIEN METROS SESENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
CAUSANTE	173451	VELIZ MACIAS RAMON	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	173453	VELIZ PICO LEONILA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000022480PICO	PICO FATIMA HOLANDA	VIUDA	MANTA	

Certificación impresa por : juliana_macias

Ficha Registral: 68708

martes, 18 de junio de 2019 16:43

Pag 1 de 2

Fecha: 18 JUN 2019

HORA:

VENDEDOR

800000000025975 VELIZ PICO ROSA LUZMILA

CASADO(A)

MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro

Número de Inscripciones

COMPRA VENTA

1

<<Total Inscripciones >>

1

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las : 16:43:21 del martes, 18 de junio de 2019

A petición de: VELEZ PICO ANGELA LEONILA

Elaborado por :JULIANA LOURDES MACIAS SUAREZ

1311367559



Validez del Certificado 30 días, Excepto
que se diera un traspaso de dominio o se
emitiera un gravamen.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

El interesado debe comunicar cualquier error en este
Documento al Registrador de la Propiedad.

ESPACIO EN
BLANCO



Q. WILSON PADILLA VELASTEGUI

Fono: 0993417602 Mail. whiskypapa69@hotmail.com

2-02-13-49-000

ESTUDIO DE PROPIEDAD

'HORIZONTAL

EDIFICIO

"VÉLEZ VÉLEZ"

ABRIL DEL 2018



CONTENIDO DEL ESTUDIO

1.0.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.0.- DATOS GENERALES: UBICACIÓN, DESCRIPCIÓN GENERAL

3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARIZADAS DE LOS DEPARTAMENTOS O PLANTAS.

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO: - ÁREAS POR PLANTAS

- ÁREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES POR DEPARTAMENTO

LOCAL, ÁREA DE TERRENO POR DEPARTAMENTO.

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS

7.- REGLAMENTO INTERNO

1.0.-DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1.- ÁREA DE TERRENO:



ESTÁ CONSTITUIDA POR EL ÁREA TOTAL DEL TERRENO EN LA QUE SE ENCUENTRA IMPLANTADA LA VIVIENDA, PERTENECIENDO ESTA ÁREA A LOS CO-PROPIETARIOS DE LA MISMA.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

COMPRENDE LA TOTALIDAD DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O VIVIENDA, INCLUYENDO LAS TERRAZAS ACCESIBLES

1.3.. ÁREA COMÚN:

ESTÁ CONFORMADA POR LA SUMA DE TODAS LAS ÁREAS DE USO O PROPIEDAD COMÚN, COMO PORTALES, ESCALERAS, TERRAZAS, PATIOS, ETC.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

ES LA RESULTANTE O SUMATORIA DE TODAS LAS ÁREAS VENDIBLES DE LOS 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, LOS DEPARTAMENTOS, Y COPROPIETARIOS DE LAS PARTES ANEXAS Y ACCESORIAS DE LOS ESPACIOS COMUNES, COMO INSTALACIONES DE AGUA, DESAGÜES, RED ELÉCTRICA, TELEFÓNICA, DESDE LA ACOMETIDA HASTA LAS INSTALACIONES PROPIAS DE CADA DEPARTAMENTO. IGUALMENTE, LE PERTENECE AL COPROPIETARIO, LA MITAD DE LAS LOSAS DE LOS PISOS.

1.5.- ALICUOTA:

NÚMERO DE CUATRO DECIMALES QUE REPRESENTA UNA PARTE DE TODO EL EDIFICIO, CORRESPONDIENTE A CADA DEPARTAMENTO, LA SUMATORIA DE TODAS ESTAS PARTES, DEBE SER IGUAL A LA UNIDAD.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMUN:

ES LA SUPERFICIE O PORCIÓN DE ÁREA COMÚN QUE LE CORRESPONDE A CADA DEPARTAMENTO, PARA EFECTOS DE TRIBUTACIÓN Y COPROPIEDAD.

SON BIENES COMUNES Y DE DOMINIO INDIVISIBLE DEL EDIFICIO, LOS SIGUIENTES:

1. EL TERRENO EN QUE SE ENCUENTRA IMPLANTADO EL EDIFICIO, INCLUIDO EL PORTAL
2. EL INGRESO PRINCIPAL, LAS ESCALERAS.
3. LA ESTRUCTURA O ELEMENTOS RESISTENTES DEL EDIFICIO O VIVIENDA.
4. LAS PAREDES MEDIANERAS EN 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.
5. LOS DUCTOS DE INSTALACIONES



6. LAS FACHADAS DEL EDIFICIO Y SUS CARAS EXTERIORES.

7. LOS SISTEMAS DE CONDUCCIÓN Y CONTROLES ELÉCTRICOS Y EL TABLERO DE MEDIDORES DE LOS DEPARTAMENTOS.

8. LA CISTERNA, LOS TANQUES DE PRESIÓN Y BOMBAS DE SISTEMA DE DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

9. TODO EL SISTEMA DE AGUA POTABLE DEL EDIFICIO.

LOS LOS SISTEMAS DE AGUAS SERVIDAS Y AGUAS LLUVIAS.

11. 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 Y DEPARTAMENTO, PARA EFECTOS DE TRIBUTACIÓN Y COPROPIEDAD.

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

REPRESENTA EL COSTO TOTAL DE CADA LOCAL Y DEPARTAMENTO, EN EL QUE SE ENCUENTRAN INCLUIDOS LOS COSTOS CORRESPONDIENTES AL ÁREA NETA DEL DEPARTAMENTO Y LAS CUOTAS DEL ÁREA COMÚN Y TERRENO QUE LE CORRESPONDAN.

EXISTEN DOS TIPOS DE VALORES DE CADA DEPARTAMENTO: EL COMERCIAL MUNICIPAL Y EL COMERCIAL REAL. EL PRIMERO DE ACUERDO CON EL AVALÚO CATASTRAL VIGENTE Y EL COMERCIAL REAL QUE ES EL DE PROMOCIÓN Y VENTA DE LOS DEPARTAMENTOS QUE COMPONEN EL EDIFICIO.





Q. WILSON PADILLA VELASTEGUI

Fono: 0993417602 Mail. whiskypapa69@hotmail.com

2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- UBICACIÓN:

EL TERRENO EN QUE SE ENCUENTRA IMPLANTADO EL BIEN INMUEBLE, DE PROPIEDAD DE LA SRA. ÁNGELA LEONILA VÉLEZ PICO, UBICADO EN LA AV 103, ENTRE LAS CALLEZ 108 Y 110 LA PARROQUIA TARQUI, CANTÓN MANTA, CON CLAVE CATASTRAL # 2-02-13-49-000 PRESENTA DE ACUERDO A ESCRITURAS, LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:

- **FRENTE:** 06,71M AVENIDA 103
- **ATRÁS:** 06,71M SR. RICARDO DELGADO
- **COSTADO DERECHO:** 15,00M SRA. LUZMILA VELIZ
- **COSTADO IZQUIERDO:** 15,00M SR. DALINDA MERA

- **ÁREA TOTAL:** 100,65 MTS².

2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

EL EDIFICIO SE COMPONE DE 01 PLANTA BAJA, 2 PISOS ALTOS Y UNA TERRAZA DISTRIBUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

PLANTA BAJA: ÁREA COMÚN DE PORTAL, DEPARTAMENTOS 101 Y 102

PRIMERA PLANTA ALTA: CONTINUACIÓN DEL DEPARTAMENTO 101 Y ÁREA DE ESCALERA HACIA CONTINUACIÓN DEP.102

SEGUNDA PLANTA ALTA: CONTINUACIÓN DEL DEPARTAMENTO 102

TERCERA PLANTA ALTA: TERRAZA DEL DEPARTAMENTO 102.

LA CONSTRUCCIÓN TIENE LAS SIGUIENTES ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES:

ESTRUCTURA:

ENTREPISOS:

ESCALERAS:

PAREDES:

PISOS:

INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS:

CUBIERTA:

VENTANAS:

PUERTAS:

HORMIGÓN ARMADO

LOSAS DE HORMIGÓN ARMADO

DE HORMIGÓN ARMADO.

MAMPOSTERÍA DE BLOQUE

ENLUCIDA Y PINTADA;

ENLUCIDAS Y PINTADAS.

BALDOSAS

EMPOTRADAS EN PISOS Y PAREDES

ESTRUCTURA Y TECHO METÁLICO

DE ALUMINIO Y VIDRIO

EXTERIORES E INTERIORES DE MADERA





Q. WILSON PADILLA VELASTEGUI

Fono: 0993417602 Mail. whiskypapa69@hotmail.com

EL DEPARTAMENTO D102 TIENE SU INGRESO FRONTAL POR EL PORTAL, MISMO QUE LLEVA A UNA ESCALERA TRASERA QUE CONECTA A LA CONTINUACIÓN DEL DEPARTAMENTO D102 EN LA SEGUNDA PLANTA ALTA, ESTA ESCALERA PASA POR LA PRIMERA PLANTA ALTA, SIN INGRESAR EN ELLA.

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA, CONTINUACIÓN DEL DEPARTAMENTO D101:

DEPARTAMENTO UBICADO EN LA PLANTA ALTA, COMPUESTO DE 01 SALA-COMEDOR, 01 COCINA, 01 BAÑO GENERAL, 02 DORMITORIOS CON 02 BAÑOS. SE INGRESA A ESTA ÁREA POR EL ÁREA COMÚN DE PORTAL QUE QUEDA A LA AV. 103 Y DE MANERA DIRECTA POR MEDIO DEL DEPARTAMENTO 101 UBICADO EN PLANTA BAJA, EL MISMO QUE PRESENTA LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:

- POR ARRIBA: LINDERA CON SEGUNDA PLANTA ALTA;
- POR ABAJO: LINDERA CON LA PLANTA BAJA (DPTO. 101 Y 102);
- POR EL NORTE: PARTIENDO DEL ESTE AL OESTE CON 6,71 M - LINDERA CON AV.103
- POR EL SUR: PARTIENDO DEL ESTE AL OESTE CON 3,16 M LINDERA CON LA PROPIEDAD DEL SR. RICARDO DELGADO, 2,25 M + 1,30 M QUE LINDERA CON ÁREA DE ESCALERA HACIA EL DEPARTAMENTO D102 (TOTAL 6,71 M).
- POR EL ESTE: PARTIENDO DE NORTE A SUR CON 16,38 M – LINDERA LA PROPIEDAD DE LA SRA. LUZMILA VELIZ
- POR EL OESTE: PARTIENDO DE NORTE A SUR CON 1,13 M + 2,72 M QUE LINDERA CON ÁREA DE ESCALERA HACIA EL DEPARTAMENTO D102, + 12,54 M QUE LINDERA CON LA PROPIEDAD DE LA SRA. DALINDA MERA. (TOTAL 16,38M).

PARA ACCEDER A ESTE DEPARTAMENTO SE INGRESA POR LA ESCALERA QUE ESTÁ CONECTADA CON LA PUERTA DEL PORTAL DEL DEPARTAMENTO D101 EN PLANTA BAJA.





Q. WILSON PADILLA VELASTEGUI

Fono: 0993417602 Mail. whiskypapa69@hotmail.com

3.3. - PRIMERA PLANTA ALTA, DEPARTAMENTO D102, ESCALERA.

ESTA ESCALERA TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS:

- POR ARRIBA: LINDERA CON EL DPTO. D102 DE LA SEGUNDA PLANTA ALTA
- POR ABAJO: LINDERA CON EL DPTO.. 102 DE LA PLANTA BAJA;
- POR EL NORTE: PARTIENDO DEL ESTE AL OESTE CON 1,31 + 2,25 M LINDERA CON EL DPTO.. 101 DE LA PRIMERA PLANTA ALTA.
- POR EL SUR: PARTIENDO DEL ESTE AL OESTE CON 3,56 M – LINDERA CON LA PROPIEDAD DEL SR. RICARDO DELGADO
- POR EL ESTE: PARTIENDO DE NORTE A SUR CON 2,72M + 1,13 M – LINDERA CON EL DPTO. 101 DE LA PRIMERA PLANTA ALTA.
- POR EL OESTE: PARTIENDO DE NORTE A SUR CON 3,85 M, LINDERA CON LA PROPIEDAD DE LA SRA. DALINDA MERA.

3.4. - SEGUNDA PLANTA ALTA, CONTINUACIÓN DEL DEPARTAMENTO D102:

DEPARTAMENTO UBICADO EN LA PLANTA ALTA, COMPUESTO DE 01 SALA-COMEDOR, 01 COCINA, 01 BAÑO GENERAL, 03 DORMITORIOS CON 03 BAÑOS. SE INGRESA A ESTA ÁREA POR EL ÁREA COMÚN DE PORTAL QUE QUEDA A LA AV. 103 Y DE MANERA DIRECTA POR EL DEPARTAMENTO 102 DE LA PLANTA BAJA, EL MISMO QUE PRESENTA LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:

- POR ARRIBA: LINDERA CON LA TERRAZA DEL DPTO. D102;
- POR ABAJO: LINDERA CON LA PRIMERA PLANTA ALTA;
- POR EL NORTE: PARTIENDO DEL ESTE AL OESTE CON 6,71 M – LINDERA CON AV.103
- POR EL SUR: PARTIENDO DEL ESTE AL OESTE CON 6,71 M – LINDERA CON LA PROPIEDAD DEL SR. RICARDO DELGADO
- POR EL ESTE: PARTIENDO DE NORTE A SUR CON 16,38M – LINDERA LA PROPIEDAD DE LA SRA. LUZMILÁ VELIZ
- POR EL OESTE: PARTIENDO DE NORTE A SUR CON 16,38 LINDERA CON LA PROPIEDAD DE LA SRA. DALINDA MERA.

PARA ACCEDER A ESTE DEPARTAMENTO SE INGRESA POR LA ESCALERA POSTERIOR DEL DEPARTAMENTO D102 EN PLANTA BAJA, MISMA QUE ESTÁ CONECTADA CON LA PUERTA DEL PORTAL Y NO TIENE SALIDA POR LA PRIMERA PLANTA ALTA, YA QUE SÓLO ESTÁ LA ESCALERA.





Q. WILSON PADILLA VELASTEGUI

Fono: 0993417602 Mail. whiskypapa69@hotmail.com

3.5. – TERRAZA T102:

TERRAZA DEL DPTO. D102, CON ACCESO DIRECTO POR LA PLANTA BAJA Y A LA SEGUNDA PLANTA ALTA, UBICADO EN EL TERCER PISO ALTO, COMPUESTO DE 01 BAÑO, 01 ÁREA DE LAVADO Y ÁREA ABIERTA. SE INGRESA A ESTA ÁREA POR ESCALERA QUE INICIA EN LA PLANTA BAJA, SUBE A LA SEGUNDA PLANTA ALTA Y TERMINA EN LA TERRAZA, EL MISMO QUE PRESENTA LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:

- POR ARRIBA: LINDERA CON CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN;
- POR ABAJO: LINDERA CON LA SEGUNDA PLANTA ALTA;
- POR EL NORTE: PARTIENDO DEL ESTE AL OESTE CON 6,71 M - LINDERA CON VOLADO HACIA AV.103
- POR EL SUR: PARTIENDO DEL ESTE AL OESTE CON 6,71 M – LINDERA CON VOLADO HACIA LA PROPIEDAD DEL SR. RICARDO DELGADO
- POR EL ESTE: PARTIENDO DE NORTE A SUR CON 16,38M – LINDERA VOLADO HACIA LA PROPIEDAD DE LA SRA. LUZMILA VELIZ
- POR EL OESTE: PARTIENDO DE NORTE A SUR CON 16,38 LINDERA CON VOLADO HACIA LA PROPIEDAD DE LA SRA. DALINDA MERA.

PARA ACCEDER A ESTA TERRAZA, SE INGRESA POR LA ESCALERA POSTERIOR DEL DEPARTAMENTO D102 EN PLANTA BAJA, MISMA QUE ESTÁ CONECTADA CON LA PUERTA DEL PORTAL Y NO TIENE SALIDA POR LA PRIMERA PLANTA ALTA., PERO QUE CONECTA DIRECTAMENTE AL DEPARTAMENTO D102.

4.0.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (ÁREAS POR METROS CUADRADOS).

PLANTAS	AREA COMUN M2	AREA VENDIBLE M2	AREA TOTAL M2
PLANTA BAJA	6,38 + 7,20	40,91 + 46,11	100,60
PRIMERA PLANTA ALTA	000	109,94	109,94
SEGUNDA PLANTA ALTA	000	109,95	109,95
TERRAZA	000	109,95	109,95
TOTALES	13,58	416,86	430,44

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

PH#035.- RES. EJEC. N.º 775
2019.-ALC.-066

AFROGACIONES

MANTA

22 DE 03 DE 2019

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha:

22/03/2019





Q. WILSON PADILLA VELASTEGUI

Fono: 0993417602 Mail. whiskypapa69@hotmail.com

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1.- TERRENO -----	100,65 M2
4.2.2.- ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN-----	430,44 M2
4.2.3.- ÁREA COMÚN -----	13,58 M2
4.2.4.- ÁREA NETA VENDIBLE -----	416,86 M2

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS POR DEPARTAMENTO.

LOCAL O DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALICUOTA %	AREA TERRENO M2	AREA COMÚN M2	AREA TOTAL M2
PLANTA BAJA DPTO. 101	40,91	✓ 0,0981	9,88	1,33	42,24
PLANTA BAJA DPTO.102	46,11	0,1106	11,13	1,50	47,61
PRIMERA PLANTA ALTA, DPTO. 101	102,37	✓ 0,2456	24,72	3,33	105,70
PRIMERA PLANTA ALTA, ESCALERA DPTO. 102	7,57	0,0182	1,83	0,25	7,82
SEGUNDA PLANTA ALTA, DPTO. 102	109,95	0,2638	26,55	3,58	113,53
TERRAZA, DPTO. 102	109,95	0,2638	26,55	3,58	113,53
TOTAL	416,86	1,0000	100,65	13,58	430,44

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 035.- RES. FJEC. N.º 774
2019-XLC-066
AUTORIZACIONES

MANTA 22 08 2019
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO
Fecha: 22/08/2019





Q. WILSON PADILLA VELASTEGUI

Fono: 0993417602 Mail. whiskypapa69@hotmail.com

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES.

DEPARTAMENTO D101	% DE GASTO
PLANTA BAJA, DPTO. 101	9,81%
PRIMERA PLANTA ALTA, DPTO. 101	24,55%
TOTAL	34,36%

DEPARTAMENTO D102	% DE GASTO
PLANTA BAJA, DPTO. 102	11,06%
ESCALERA PRIMERA PLANTA ALTA DPT.102	1,82%
SEGUNDA PLANTA ALTA, DPTO. 102	26,38%
TERRAZA, T102	26,38%
TOTAL	65,64%

$$D101 (34,36\%) + D102 (65,64\%) = 100\%$$

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH #035-DES-EXEC. N.º 177A
2019-ALC-066
22/08/2019
DIRECCIÓN DE APLICACION
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 22/08/2019





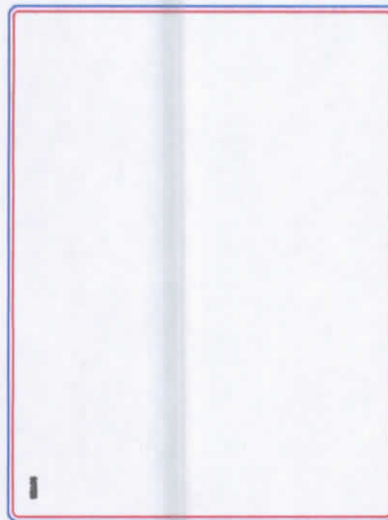
FOTO SATELITAL



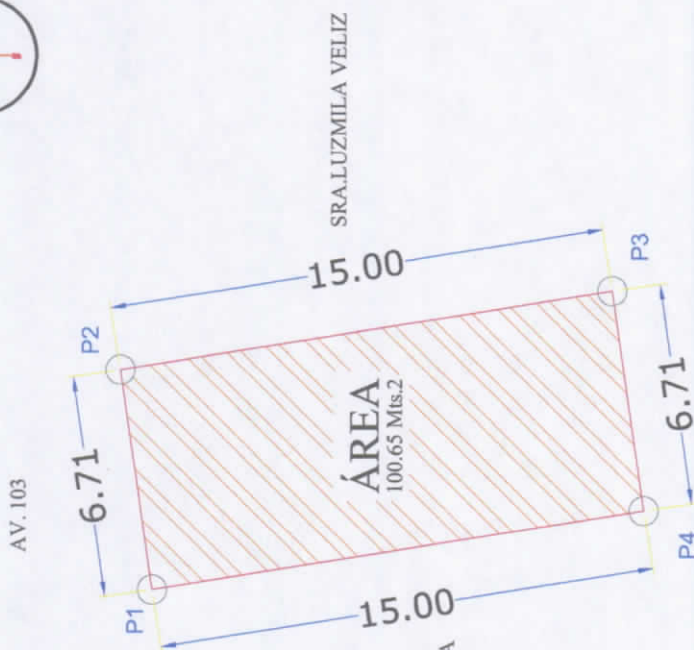
UBICACIÓN GENERAL



FOTO REAL DE VIVIENDA



VIVIENDA FAMILIA VELEZ VELEZ		WP
PLANO GEOREFERENCIADO DE UBICACIÓN		
FECHA DE ELABORACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN	FECHA DE VIGENCIA
22/08/2019	22/08/2019	22/08/2019
A-17		



INFORME DE LINDERACIÓN

LINDERA CON AV. 103
LINDERA CON PROPIEDAD SR. RICARDO DELGADO
LINDERA CON PROPIEDAD SRA. LUZMILA VELEZ
LINDERA CON PROPIEDAD SRA. DALINDA MERA

PTO 1 Y 2
PTO 3 Y 4
PTO 2 Y 3
PTO 4 Y 1

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 035- RES. EJEC. No 177A
2019-DLC-066

APROBACIÓN DE:

Fecha:

22/08/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

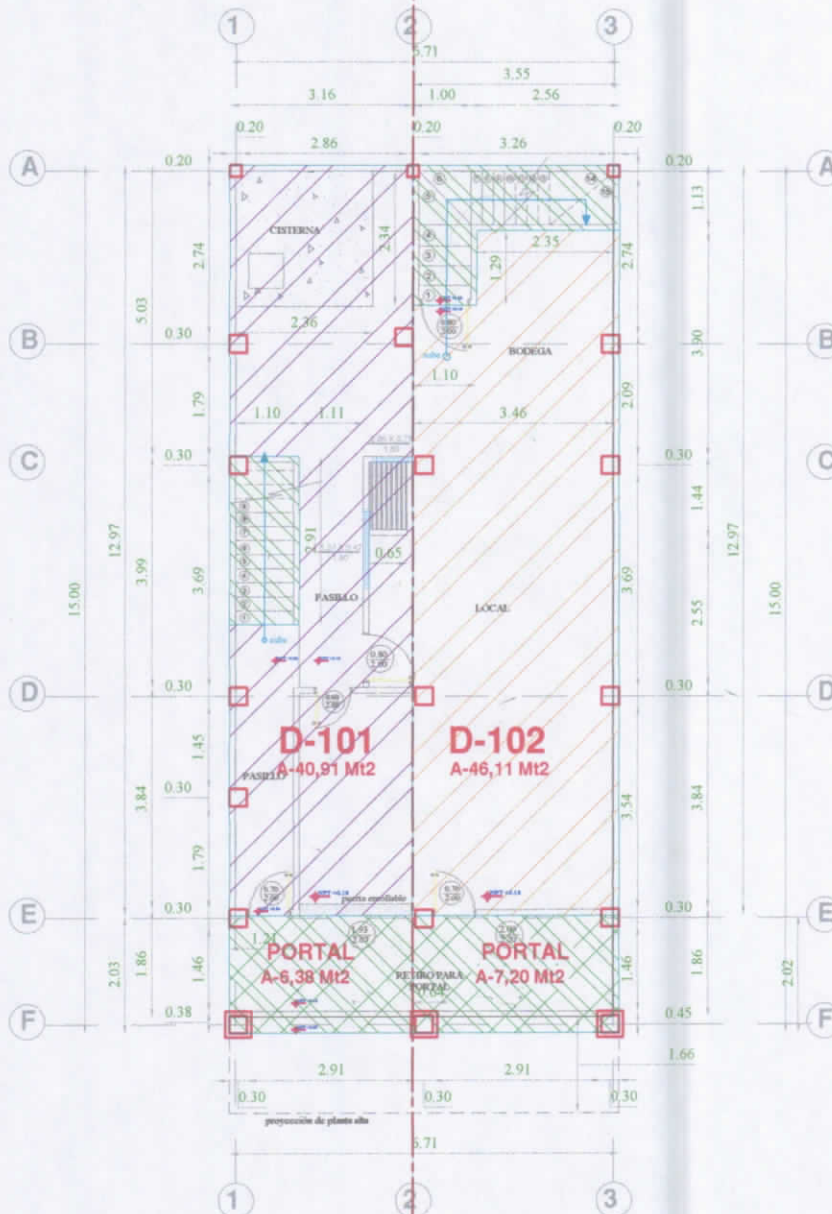
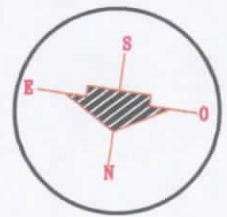
Fecha:

22/08/2019

CUADRO DE COORDENADAS UTM WGS 84			
PUNTO	X	Y	
P1	532163	9894717	
P2	532170	9894718	
P3	532172	9894703	
P4	532166	9894703	

EQUIPO GPS MAP 62 GARMIN





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 035 - DES. ELEC. N.º TMA
2019 - ALC- 066
APROBACIÓN DE:

Fecha: 22/08/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

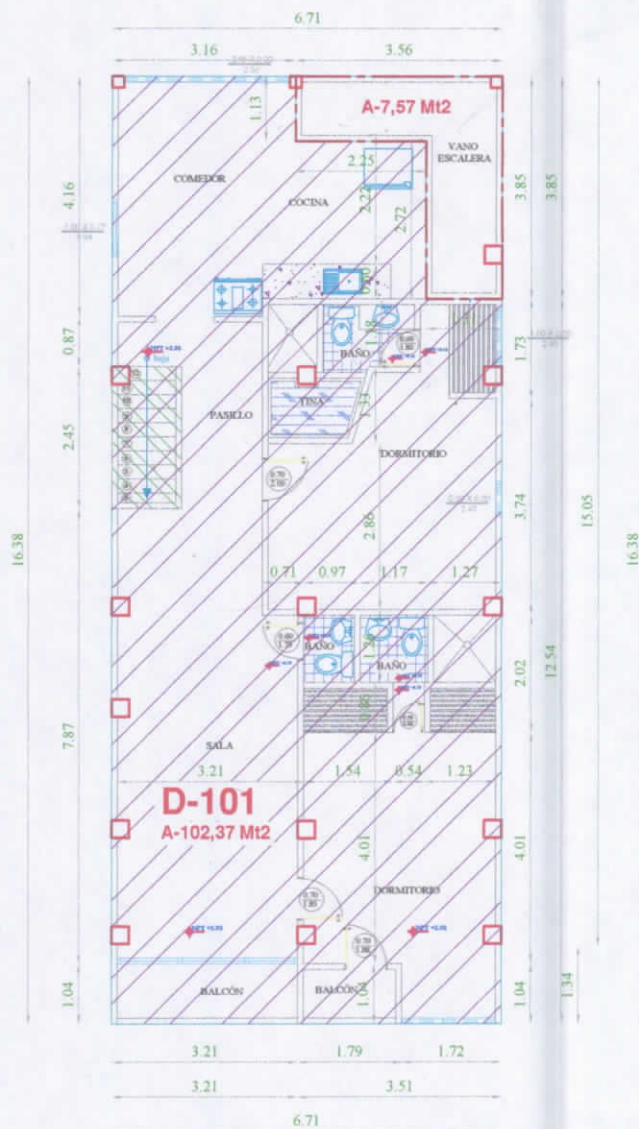
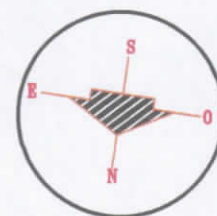
REVISADO

Fecha: 22/08/2019



 OBRA LEVANTAMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		WP ARQUITECTO
CONTIENE PLANTA BAJA		
DISEÑO ARQUITECTÓNICO ARO. WILSON PADILLA VELASTEGUI Reg. Prof. No. 1030-12-1179735	RESPONSABLE TÉCNICO ARO. WILSON PADILLA VELASTEGUI Reg. Prof. No. 1030-12-1179735	PROPIETARIOS SR. VÍCTOR VÉLEZ SRA. MA. EUGENIA VÉLEZ
FECHA MAYO/2018	ESCALA 1:100	UBICACIÓN MAMARI / MANTA / TARIQUI / AV. 103 ENTRE CALLES 108 Y 110
		PARROQUIA TARIQUI
		LÁMINA A-2/7





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 035 - RES. EJEC. N° 177A
2019-ALC-066

APROBACIÓN DE:
Fecha: 22/08/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

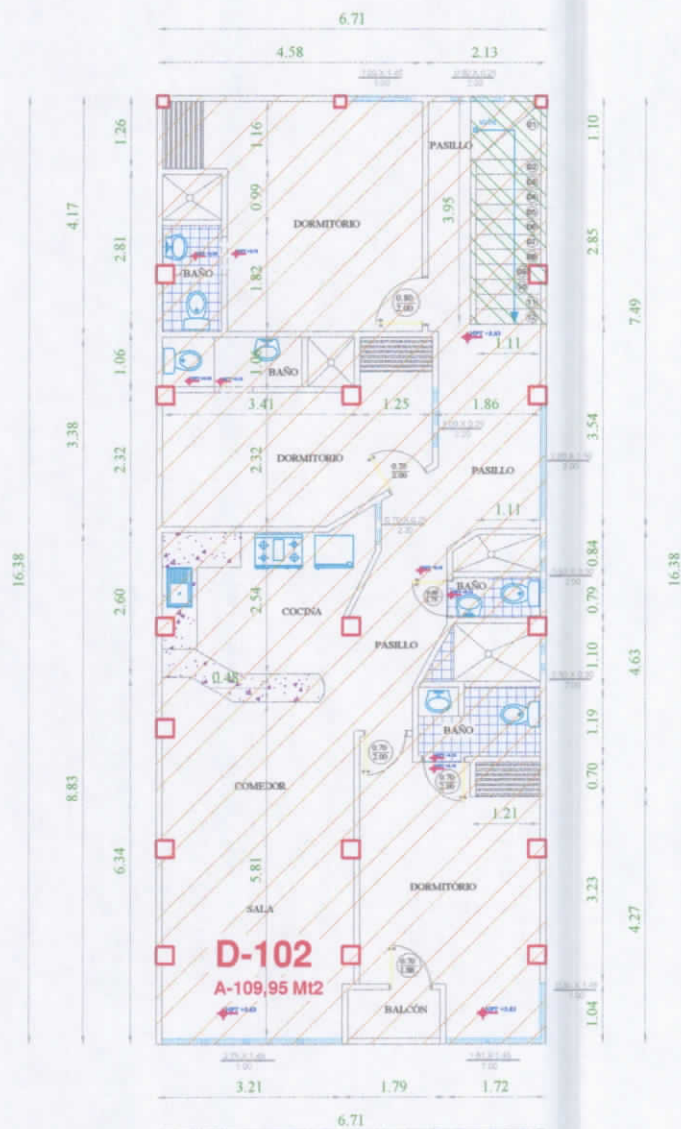
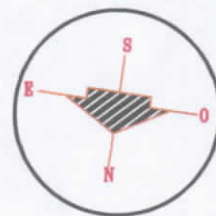
REVISADO

Fecha: 22/08/2019



	OBRA LEVANTAMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL				WP ARQUITECTO
	CONTIENE PRIMERA PLANTA ALTA				
DISEÑO ARQUITECTÓNICO ARQ. WILSON PADILLA VELASTEGUI Reg. Prof. No. 1030-12-1179735		RESPONSABLE TÉCNICO ARQ. WILSON PADILLA VELASTEGUI Reg. Prof. No. 1030-12-1179735		PROPIETARIOS SRA. MA. EUGENIA VÓLEZ	
FECHA MAYO/2018	ESCALA 1:100	UBICACIÓN MANABI / MANTA / TARIQUI / AV. 103 ENTRE CALLES 108 Y 110	PARRÓQUIA TARIQUI	LÁMINA A-3/7	





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 039-285-EJEC. N. 177A
2019-ALC-066

APROBACIÓN DE:

Fecha: 22/08/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

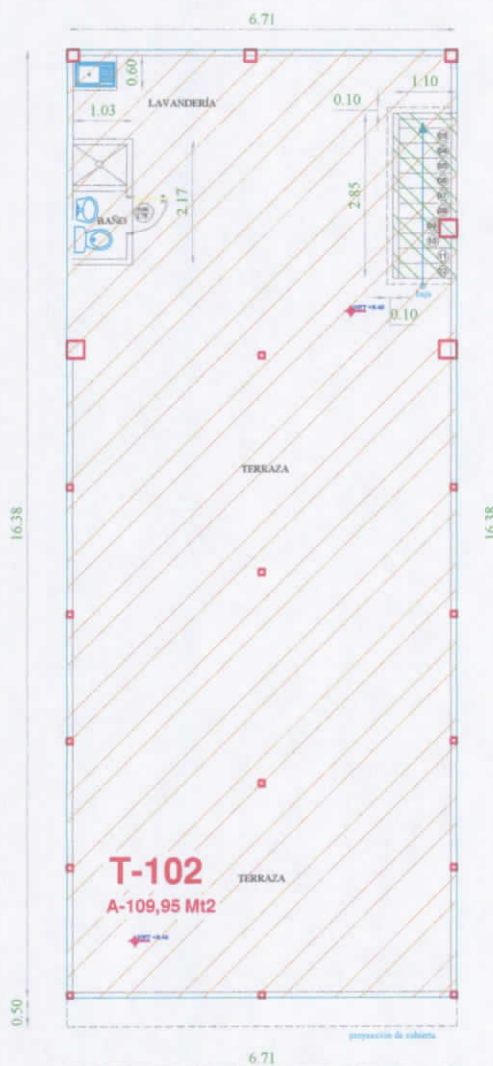
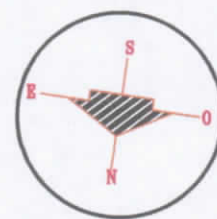
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 22/08/2019

	OBRA LEVANTAMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL				WP PROYECTO
	CONTIENE SEGUNDA PLANTA ALTA				
DISEÑO ARQUITECTÓNICO ARO. WILSON PADILLA VELASTEGUI Reg. Prof. No. 1030-12-1179735		RESPONSABLE TÉCNICO ARO. WILSON PADILLA VELASTEGUI Reg. Prof. No. 1030-12-1179735		PROPIETARIOS SR. VINICIO VÉLEZ	
FECHA MAYO/2018	ESCALA 1:100	UBICACIÓN MANABI / MANTA / TARIQUI / AV. 103 ENTRE CALLES 108 Y 110	PARROQUIA TARIQUI	LAMINA A-4/7	





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH# 035- DEL EJEC. - N° MTA
2019 - ALC- 066

APROBACIÓN DE:

Fecha: 22/08/2019

DIRECCIÓN DE PLANTAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

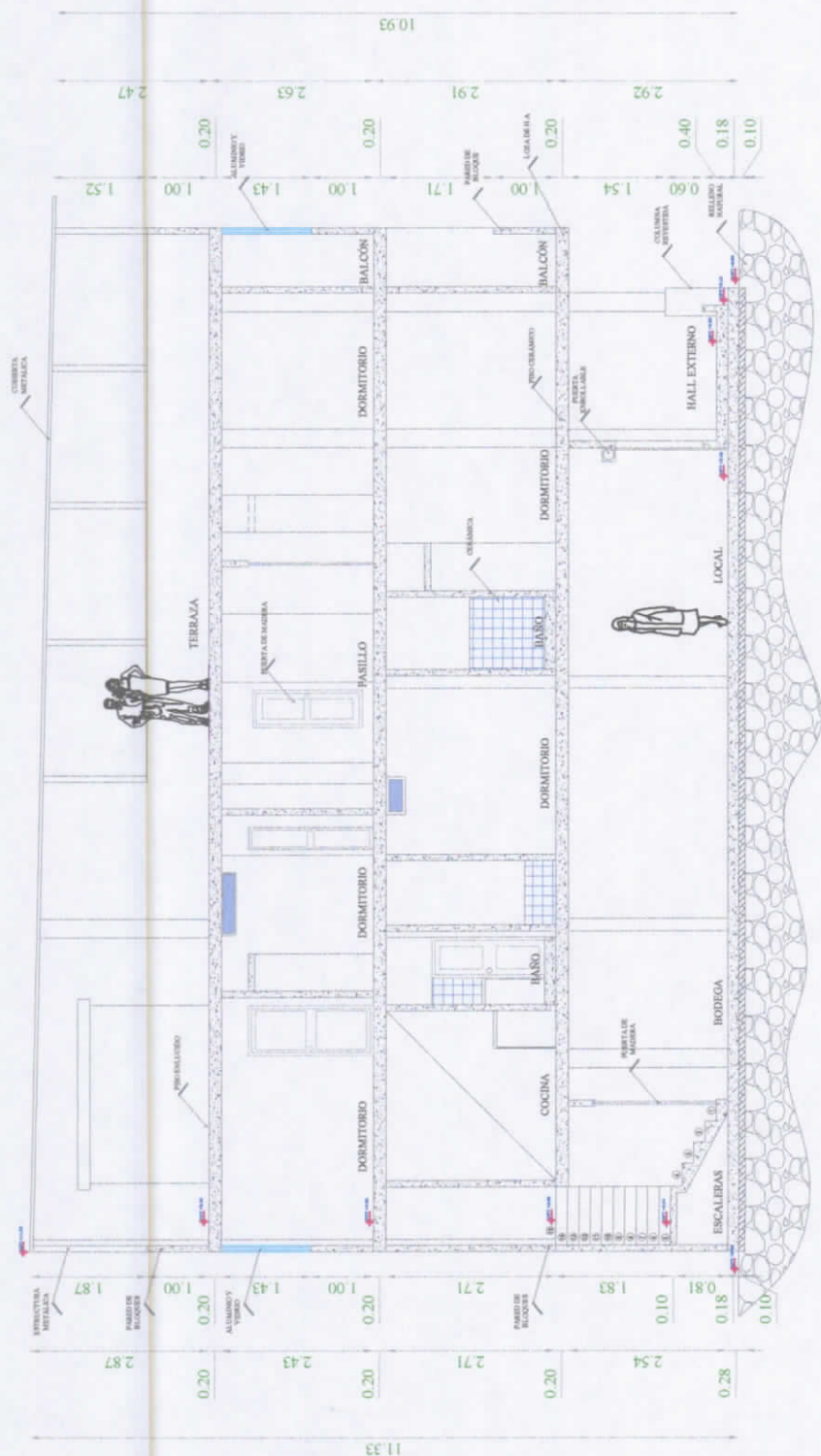
REVISADO

Fecha: 22/08/2019



	OBRA LEVANTAMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		WP ARQUITECTO
	CONTIENE TERCERA PLANTA / TERRAZA		
DISEÑO ARQUITECTÓNICO ARQ. WILSON PADILLA VELASTEGUI Reg. Prof. No. 1030-12-1178735		RESPONSABLE TÉCNICO ARQ. WILSON PADILLA VELASTEGUI Reg. Prof. No. 1030-12-1178735	PROPIETARIOS SR. VINICIO VÉLEZ
FECHA MAYO/2018	ESCALA 1:100	UBICACIÓN MANABI / MANTA / TARIQUI / AV. 103 ENTRE CALLES 108 Y 110	PARROQUIA TARIQUI
			LÁMINA A- 5/7



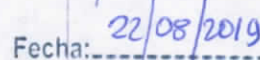


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH# 035.- RES. EJEC. No. MTA
APROBACIÓN DE: 2019-ALC-066
Fecha: 22/08/2019
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 22/08/2019

		LEVANTAMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		 ARQUITECTOS
OPERA		CORTE B - B'		
CONTENIDO		RESPONSABLE TÉCNICO		PROPIETARIOS
ARQ. WILSON PADILLA VELASTEGUI Reg. Prof. No. 1030-12-117925				FAMILIA VÉLEZ
FECHA MARZO/2018	ESCALA 1:100	UBICACIÓN MANTUA / MANTA / TARRA / TARRA Km. 103 ENTRE CALLES 100 Y 110	PERIODECA TARRA	LÁMINA 617





REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO “VELEZ VELEZ”

MAYO DEL 2018

7.- REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO

“VELEZ VELEZ”





Q. WILSON PADILLA VELASTEGUI

Fono: 0993417602 Mail. whiskypapa69@hotmail.com

CAPITULO L

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ART. 1.- EL EDIFICIO "VELEZ VELEZ" ESTÁ CONSTRUIDO Y ACTUALMENTE 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, USO, CONSERVACIÓN, Y REPARACIÓN.

ART.2.- EL EDIFICIO "VELEZ VELEZ" SE COMPONE DE BIENES EXCLUSIVOS Y BIENES COMUNES. SON BIENES EXCLUSIVOS LOS QUE PERTENECEN SINGULAR Y EXCLUSIVAMENTE A CADA PROPIETARIO COMO SON 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 "VELEZ VELEZ" SE ENCUENTRA UBICADO EN LA PARROQUIA TARQUI AVENIDA 103 ENTRE LA CALLE 108 Y LA CALLE 110, CANTÓN MANTA, CON CLAVE CATASTRAL # 2-02-13-49-000, ESTÁ SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LAS LEYES, ORDENANZAS Y REGLAMENTOS PERTINENTES. EL EDIFICIO SE COMPONE DE 3 PISOS Y TERRAZA DISTRIBUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

PLANTA BAJA: DEPARTAMENTO 101 Y 102

1ER PLANTA ALTA: DEPARTAMENTO 101 Y ESCALERA DEL DPTO..102

2DA PLANTA ALTA: DEPARTAMENTO 102

3RA PLANTA ALTA: TERRAZA DEL DPTO. 102

ART.4.- EN LOS PLANOS DEL EDIFICIO, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SE FIJAN LOS LINDEROS, DIMENSIONES Y UBICACIÓN DEL EDIFICIO, DISTRIBUCIÓN DE LAS PLANTAS EN QUE ESTÁ DIVIDIDO, LAS DE LOS DEPARTAMENTOS, LAS ESPECIFICACIONES QUE INTEGRAN LOS ESPACIOS DE CIRCULACIÓN, INSTALACIONES Y DEMÁS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO. LOS PLANOS EN REFERENCIA FORMAN PARTE COMPLEMENTARIA DEL PRESENTE REGLAMENTO POR LO QUE LO ACEPTAN LOS COPROPIETARIOS COMO ÚNICOS PARA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SU RELACIÓN Y SUS DERECHOS.





Q. WILSON PADILLA VELASTEGUI

Fono: 0993417602 Mail. whiskypapa69@hotmail.com

ANTICRÉTICOS O EN GENERAL CON LA PERSONA QUE USE SU PROPIEDAD EXCLUSIVA, CON RELACIÓN A LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO.

ART. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- SON DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS:

A) EJERCER SUS DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE SUS BIENES EXCLUSIVOS, USAR Y DISPONER EN ELLOS EN LA FORMA Y CON LAS LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA LEY Y ÉSTE 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 IMPUESTA POR LA LEY Y ÉSTE REGLAMENTO;

C) CONCURRIR CON PUNTUALIDAD A LAS ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS Y EJERCER SU DERECHO DE EXPRESIÓN, DE VOTO, DE PETICIÓN Y EN GENERAL HACER USO DE LAS DEMÁS ATRIBUCIONES QUE LA LEY Y ESTE REGLAMENTO LE ASIGNEN COMO MIEMBRO DE ESTE ORGANISMO COLEGIADO.

D) CUMPLIR CON LAS DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS QUE NORMA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LAS DE ÉSTE REGLAMENTO, OBEDECER LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS Y DESEMPEÑAR LOS CARGOS Y COMISIONES QUE ESTA LE CONFIERA.

E) PERMITIR AL ADMINISTRADOR LA INSPECCIÓN DE SUS LOCALES EN CASO DE DAÑOS EN SUS INSTALACIONES, QUEJA DE COPROPIETARIOS Y EN FIN CUANDO ÉSTE LO CONSIDERE NECESARIO;

F) NOTIFICAR AL ADMINISTRADOR CON EL NOMBRE, LA DIRECCIÓN Y EL TELÉFONO DE LA PERSONA QUE EN AUSENCIA DEL COPROPIETARIO POR MÁS DE DOS DÍAS, QUEDARÁ ENCARGADA DE LA CUSTODIA DE LAS LLAVES DE SU DEPARTAMENTO A FIN DE QUE ACTÚE EN CASO DE INCENDIO, ACCIDENTES, RUPTURA DE CUALQUIER INSTALACIÓN Y 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 EL USUARIO SE SOMETE EXPRESAMENTE AL PRESENTE REGLAMENTO Y A LAS RESOLUCIONES GENERALES TOMADAS POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. EL ADMINISTRADOR NO OTORGARÁ LA CERTIFICACIÓN A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 9 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SIN LA PREVIA VERIFICACIÓN DE QUE EN EL CONTRATO QUE VAYA A CELEBRARSE CONSTE LA CLÁUSULA EN REFERENCIA;





Q. WILSON PADILLA VELASTEGUI

Fono: 0993417602 Mail. whiskypapa69@hotmail.com

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 DEL EDIFICIO CON ARREGLO A LA TABLA DE CUOTAS QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO CON EL CUADRO DE ALÍCUOTAS. ESTAS CUOTAS DEBERÁN SER SATISFECHAS DENTRO DE LOS OCHO PRIMEROS DÍAS DE CADA MES. EN CASO DE MORA SE COBRARA EL INTERÉS MÁXIMO COMERCIAL CONVENCIONAL LEGAL SIN PREJUDIO DE LA ACCIÓN LEGAL CORRESPONDIENTE;

I) PAGAR LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS QUE ACORDARE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, ESPECIALMENTE EN CASO DE PRODUCIRSE DESTRUCCIÓN O DAÑO PARCIAL DEL EDIFICIO. ESTAS CUOTAS SERÁN PAGADAS DENTRO DEL PLAZO QUE SEÑALE LA MISMA ASAMBLEA;

J) LOS DEMÁS DERECHOS Y OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR 1A LEY, REGLAMENTO Y ORDENANZAS.

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

ART. 11.- TABLA DE 'ALICUOTAS.- 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 QUE ESTABLECE LO QUE CADA LOCAL Y DEPARTAMENTO, 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 EL CASO DE AUMENTO SALARIAL POR EFECTOS DE REFORMAS EN LA LEGISLACIÓN LABORAL, PREVIA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.





Q. WILSON PADILLA VELASTEGUI

Fono: 0993417602 Mail. whiskypapa69@hotmail.com

DEPARTAMENTO D101	% DE GASTO
PLANTA BAJA, DPTO. 101	9,81%
PRIMERA PLANTA ALTA, DPTO. 101	24,55%
DEPARTAMENTO D102	% DE GASTO
PLANTA BAJA, DPTO. 102	11,06%
ESCALERA PRIMERA PLANTA ALTA DPT.102	1,82%
SEGUNDA PLANTA ALTA, DPTO. 102	26,38%
TERRAZA, T102	26,38%
TOTAL	65,64%

$$D101 (34,36\%) + D102 (65,64\%) = 100\%$$

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

ART. 12.- ESTÁ PROHIBIDO A LOS COPROPIETARIOS, ARRENDATARIOS Y EN GENERAL A TODAS LAS PERSONAS QUE EJERZAN DERECHOS DE USO SOBRE BIENES EXCLUSIVOS DEL EDIFICIO:

A) DAÑAR, MODIFICAR O ALTERAR EN FORMA ALGUNA, NI AÚN A TÍTULO DE MEJORA, LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO.

B) MODIFICAR LAS DISTRIBUCIONES DE LA TABIQUERÍA, DE LA MAMPOSTERÍA DE SU PROPIEDAD EXCLUSIVA SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA Y EXPRESA DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO, QUIEN A SU VEZ DEBERÁ CONSULTAR A UN INGENIERO O ARQUITECTO CONSULTOR CAPACITADO PARA INDAGAR SI LOS CAMBIOS PROPUESTOS SON POSIBLES.

C) HACER USO ABUSIVO DE SU LOCAL O DEPARTAMENTO CONTRARIANDO SU DESTINO NATURAL Y OBSTACULIZANDO EL LEGÍTIMO USO DE LOS DEMÁS.

D) 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 VECINOS O LA SEGURIDAD DEL EDIFICIO.



E) ESTABLECER EN LOS LOCALES Y DEPARTAMENTOS: DEPÓSITOS, PENSIONES, TALLERES, FABRICAS, Y EN GENERAL DESARROLLAR ACTIVIDADES DISTINTAS DEL DESTINO NATURAL DE LOS MISMOS

F) INSTALAR MÁQUINAS QUE CAUSEN RUIDOS, PRODUZCAN VIBRACIONES, INTERFIERAN O DISTORSIONEN LAS ONDAS RADIALES O DE TELEVISIÓN, O ALTEREN EL FLUJO DE LA CORRIENTE ELÉCTRICA.

G) ALMACENAR SUSTANCIAS EXPLOSIVAS, TÓXICAS, INSALUBRES O MAL OLIENTES.

H) MANTENER ABIERTA LAS PUERTAS QUE COMUNICAN SUS DEPARTAMENTOS CON LOS ESPACIOS DE CIRCULACIÓN Y UTILIZAR ESTOS COMO SALA DE ESPERA.

I) TOCAR MÚSICA O CAUSAR RUIDOS A NÍVELES QUE TRANSCIENDAN DEL ÁMBITO DE SU PROPIEDAD.

J) INTRODUCIR Y MANTENER ANIMALES DOMÉSTICOS QUE A JUICIO DE LOS MORADORES OCASIONEN CUALQUIER TIPO DE MOLESTIAS, DAÑOS O PERJUICIOS A LOS DEMÁS COPROPIETARIOS O BIENES COMUNALES.

K) PINTAR O COLOCAR LETREROS, SIGNOS, AVISOS O ANUNCIOS EN LOS VIDRIOS DE LOS DEPARTAMENTOS DEL EDIFICIO, EN LOS CORREDORES, ESCALERAS, EN LAS PUERTAS QUE COMUNICAN LOS DEPARTAMENTOS CON LOS ESPACIOS DE CIRCULACIÓN Y EN GENERAL EN LOS BIENES COMUNES DE LOS EDIFICIOS.

L) PINTAR O COLOCAR RÓTULOS, CARTELES, LETREROS, AVISOS, INSCRIPCIONES O SIGNOS EN LA FACHADA DEL EDIFICIO, SALVO CON AUTORIZACIÓN ESCRITA DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS Y EN LA FORMA Y CON LAS LIMITACIONES QUE ELLA LO PERMITA.

M) INSTALAR ANTENAS DE RADIO, TELEVISIÓN O CABLE SOBRE LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO, SALVO CON AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

N) REALIZAR ACTOS CONTRARIOS A LAS LEYES REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS O QUE SEAN INCOMPATIBLES CON EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL QUE ESTÁ SOMETIDO EL EDIFICIO.

O) COLGAR ROPA ALFOMBRAS O COSAS SIMILARES EN LAS VENTANAS, PAREDES DE TERRAZA Y EN GENERAL COLOCAR COSAS ALGUNAS EN LAS VENTANAS, BALCONES O BIENES COMUNES NI SACUDIR POLVO EN LAS MISMAS, NI LIMPIAR LAS COSAS GOLPEANDO CONTRA LAS PAREDES EXTERIORES DEL EDIFICIO.

P) PONER BASURA EN NINGÚN LUGAR FUERA DE LAS INSTALACIONES DESTINADAS PARA ESTE EFECTO Y EN TODO CASO LA BASURA SERÁ DEPOSITADA EN BOLSA PLÁSTICA.



Q) DAR ALOJAMIENTO A PERSONAS QUE SUFRAN ENFERMEDADES INFECTO-CONTAGIOSAS, O DE CARÁCTER PSICOPÁTICO QUE IMPLIQUEN PELIGRO PARA LA SEGURIDAD O SALUD DE LOS DEMÁS COPROPIETARIOS

R) EL PROPIETARIO O ARRENDATARIO O CUALQUIER PERSONA QUE USE O GOCE POR OTRO TÍTULO LEGAL SERÁ SOLIDARIAMENTE RESPONSABLE CON SUS TRABAJADORES DOMÉSTICOS, VISITANTES Y TERCEROS QUE TENGAN RELACIÓN CON EL TITULAR DE LOS DEPARTAMENTOS, EN CASO DE QUE INFRINJAN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SU REGLAMENTO Y EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO

S) 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 CUMPLE CON LAS OBLIGACIONES DETERMINADAS EN EL LITERAL G) DE ESTE REGLAMENTO.

T) INSTALAR CORTINAS QUE DISTORSIONEN LA ARMONÍA Y ESTÉTICA DEL EDIFICIO.

CAPITULO 6.-

DE LAS SANCIONES:

ART. 13.- PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO O INFRACCIÓN A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ESTE REGLAMENTO INTERNO, SE ESTABLECEN LAS SANCIONES QUE A CONTINUACIÓN SE DETERMINAN:

A) AMONESTACIÓN VERBAL EN PRIMERA Y POR ESCRITO A SEGUNDA INSTANCIA, POR PARTE DEL ADMINISTRADOR.

B) IMPOSICIÓN DE MULTAS DE HASTA UN SBU (SALARIO BÁSICO UNIFICADO).

C) LOS QUE INFRINGIEREN LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO, SERÁN DEMANDADOS POR EL ADMINISTRADOR EN JUICIO VERBAL SUMARIO ANTE EL JUEZ COMPETENTE DE ESTA CIUDAD, POR LAS INDEMNIZACIONES A QUE HUBIERE EL 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.

D) LOS QUE NO PAGAREN DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO LAS CUOTAS ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS IMPUESTA 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, QUIÉN 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.

E) 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.

F) PUBLICAR PERIÓDICAMENTE LA NÓMINA DE COPROPIETARIO MOROSOS EN LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN ACOSTUMBRADOS POR LA ADMINISTRACIÓN

ART. 14.- EL ADMINISTRADOR DEBERÁ ACTUAR INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE CONOCIDA CUALQUIER ACCIÓN DE INFRACCIÓN O FALTA COMETIDA POR LOS COPROPIETARIOS O ARRENDATARIOS SALVO QUE POR CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES O FUERZA MAYOR DEBIDAMENTE JUSTIFICADAS, NO PUDIERA HACERLO DE INMEDIATO. EN CASO DE NEGLIGENCIA COMPROBADA, EL ADMINISTRADOR SERÁ RESPONSABLE DE TODO PERJUICIO QUE OCASIONARE A LOS COPROPIETARIOS O AL EDIFICIO Y PODRÁ SER DESTITUIDO POR LA ASAMBLEA; EN LO QUE SEA DE SU COMPETENCIA.

ART. 15.- CUALQUIER COPROPIETARIO PODRÁ IMPUGNAR ANTE EL JUEZ COMPETENTE DE ESTA CIUDAD, LOS ACUERDOS O RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA QUE SEAN CONTRARIOS A 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 SOLO PODRÁ EJERCITARSE DENTRO DE LOS DIEZ DÍAS SUBSIGUIENTES AL ACUERDO O A LA NOTIFICACIÓN QUE HICIERE AL COPROPIETARIO SI NO HUBIERE ASISTIDO A LA REUNIÓN EN QUE SE TOMÓ TAL RESOLUCIÓN.



CAPITULO 7**DE LA ADMINISTRACION**

ART. 16.- SON ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO: LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, EL DIRECTORIO Y EL ADMINISTRADOR.

ART. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS ESTÁ INVESTIDA DE LA MÁXIMA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA Y SE COMPONE DE LOS COPROPIETARIOS O DE SUS REPRESENTANTES O MANDATARIOS; REGULA LA CONSERVACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO ASÍ COMO LAS RELACIONES DE LOS CONDUENOS, AUNQUE NO CONCURRAN A LA ASAMBLEA O VOTEN EN CONTRA.

ART. 18.- LA ASAMBLEA ESTARÁ PRESIDIDA POR EL DIRECTOR, Y A FALTA DE ESTE POR EL PRIMER VOCAL O SIGUIENTE POR ORDEN DE DESIGNACIÓN. ES OBLIGATORIA LA ASISTENCIA DEL ADMINISTRADOR Y SECRETARIO.

ART. 19.- SESIONES.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS SE REUNIRÁ ORDINARIAMENTE DOS VECES AL AÑO, EN LOS ÚLTIMOS DÍAS DEL MES DE ENERO Y JULIO DE CADA AÑO CALENDARIO Y EXTRAORDINARIAMENTE, CUANDO LO JUZGUE NECESARIO EL DIRECTOR O LO SOLICITE EL ADMINISTRADO.

LA ASAMBLEA EN CUALQUIER CASO SERÁ CONVOCADA POR EL DIRECTOR Y CUANDO ÉSTE NO LO HICIERE POR PETICIÓN DEL ADMINISTRADOR DENTRO DE LOS OCHO DÍAS DE SOLICITADA, LA CONVOCATORIA A ASAMBLEA LO HARÁN CUALQUIERA DE ESTOS EN FORMA DIRECTA Y SE HARÁ CONSTAR EXPRESAMENTE LA NEGATIVA DEL DIRECTOR PARA CONVOCARLA. 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.

ART. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- LA ASAMBLEA PODRÁ REUNIRSE SIN PREVIA CONVOCATORIA EN CUALQUIER MOMENTO, SIEMPRE QUE CONCURRAN TODOS LOS COPROPIETARIOS, EN CUYO CASO SE TRATARA DE UNA ASAMBLEA UNIVERSAL.

ART. 21.- QUORUM.- EL QUÓRUM PARA LAS SESIONES DE LA ASAMBLEA ESTARÁ INTEGRADO POR LA CONCURRENCIA DE TODOS LOS COPROPIETARIOS. 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, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLOS CASOS QUE SE NECESITE OTRO QUÓRUM PARA TOMAR CIERTAS RESOLUCIONES DE CARÁCTER ESPECIAL, SEGÚN LO PRESCRITO EN ESTE REGLAMENTO.

ART.22.- REPRESENTACION.- LOS COPROPIETARIOS PUEDEN PARTICIPAR EN LA ASAMBLEA CON TODOS LOS DERECHOS, EN FORMA PERSONAL O POR MEDIO DE



REPRESENTANTES. LA REPRESENTACIÓN SE OTORGARÁ MEDIANTE PODER NOTARIAL O POR MEDIO DE UNA CARTA CURSADA AL DIRECTOR, LOS QUE SE ADJUNTARAN AL ACTA DE LA RESPECTIVA SESIÓN.

ART. 23.- DERECHO DE ASISTENCIA.- ES EL COPROPIETARIO QUIEN TIENE EL DERECHO DE CONCURRIR A LA ASAMBLEA Y NO SU ARRENDATARIO, COMODATARIO, O USUARIO, SALVO EN LOS CASOS CONTEMPLADOS EN EL ARTÍCULO ANTERIOR.

ART. 24.- DERECHO DE VOTO.- CADA COPROPIETARIO TIENE DERECHO A VOTAR EN PROPORCIÓN A SUS PORCENTAJES (ALÍCUOTA) SOBRE LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO.

ART. 25.- VOTACIONES.- LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA SE TOMARÁN POR SIMPLE MAYORÍA DE VOTOS QUE REPRESENTEN MÁS DEL 50%, SALVO LOS CASOS EN QUE LA LEY Y/O ESTE REGLAMENTO EXIJAN MAYORES PORCENTAJES. CADA COPROPIETARIO TENDRÁ DERECHO A UN VOTO EN PROPORCIÓN A SU ALÍCUOTA.

ART. 26.- SE REQUERIRÁ EL 51% 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 Y REVER DECISIONES DE LA ASAMBLEA.

ART. 27.- 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 COMISIONES PERMANENTES U OCASIONALES QUE FUEREN NECESARIAS.

C) NOMBRAR UN COMISARIO Y SU RESPECTIVO SUPLENTE.

D) DISTRIBUIR ENTRE LOS 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 ARTÍCULO 26. 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 LAS OBRAS DE MODIFICACIÓN Y AUMENTOS DE LOS BIENES COMUNES Y EN SUS DEPARTAMENTOS CUANDO HAYA COMPROBADO QUE SON NECESARIAS EN BENEFICIO DEL EDIFICIO O DEL DEPARTAMENTO.



H) APROBAR EL PRESUPUESTO ANUAL QUE PRESENTE EL ADMINISTRADOR.

I) SOLICITAR RENDICIÓN DE CUENTAS AL ADMINISTRADOR CUANDO LO ESTIME CONVENIENTE, Y DE MANERA ESPECIAL CUANDO ÉSTE TERMINE SU PERÍODO.

J) SANCIONAR A LOS COPROPIETARIOS QUE INFRINGIEREN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SU REGLAMENTO, O EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO, A PETICIÓN DEL ADMINISTRADOR, EN LOS CASOS QUE SEAN DE SU COMPETENCIA.

K) CONOCER Y RESOLVER CUALQUIER ASUNTO QUE ESTÉ DETERMINADO EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN SU REGLAMENTO, EN LAS ORDENANZAS MUNICIPALES Y EN EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO, Y QUE SEA DE INTERÉS GENERAL PARA LOS COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO.

L) REVOCAR Y REFORMAR LAS DECISIONES DEL ADMINISTRADOR CUANDO ESTAS NO SE SUJETEN A LA LEY, A LAS ORDENANZAS, A LOS REGLAMENTOS O NO RESULTAREN CONVENIENTES PARA LOS INTERESES DEL EDIFICIO.

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. 28.- EL DIRECTORIO ESTARÁ INTEGRADO POR EL DIRECTOR, DOS VOCALES PRINCIPALES Y SUS RESPECTIVOS SUPLENTE Y POR EL ADMINISTRADOR QUIEN HARÁ LAS FUNCIONES DE SECRETARIO, SIN DERECHO A VOTO.

ART. 29.- DEL DIRECTORIO.- LOS MIEMBROS DEL DIRECTORIO SERÁN NOMBRADOS POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIO, DURARÁN UN AÑO EN SUS FUNCIONES Y PODRÁN SER REELEGIDOS.

ART. 30.- 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, ACTUARA EL PRIMER VOCAL O SIGUIENTES EN ORDEN DE DESIGNACIÓN. CUANDO FALTARE UN VOCAL PRINCIPAL O LOS DOS A SU VEZ, SERÁN CONVOCADOS LOS RESPECTIVOS SUPLENTE.

ART. 31.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR:

A) CONVOCAR Y PRESIDIR LAS REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.





Q. WILSON PADILLA VELASTEGUI

Fono: 0993417602 Mail. whiskypapa69@hotmail.com

B) ASUMIR PROVISIONALMENTE LAS FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR, EN CASO DE FALTA O IMPEDIMENTO DE ÉSTE HASTA QUE LA ASAMBLEA GENERAL RESUELVA LO PERTINENTE.

C) CUMPLIR LAS DEMÁS FUNCIONES QUE SE ESTABLEZCAN EN LAS DISPOSICIONES LEGALES REGLAMENTARIAS Y EN LA ASAMBLEA, ASÍ COMO LAS DELEGACIONES DADAS POR ESTA.

ART. 32.- 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. 33.- 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 COPROPIETARIO DEL EDIFICIO.



ART. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

A) EJERCER LA REPRESENTACIÓN LEGAL, JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LOS COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO "VELEZ VELEZ" 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 PROCEDIMIENTOS CIVIL.

B) ADMINISTRAR LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO CON EL MAYOR CELO Y EFICACIA, ARBITRANDO OPORTUNAMENTE LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA LA BUENA CONSERVACIÓN DE ESTOS Y REALIZANDO LAS REPARACIONES QUE FUERAN 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 ESTA 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 8 PRIMEROS DÍAS DE CADA MES, LAS CUOTAS ORDINARIAS A LOS COPROPIETARIOS Y EN CASO DE MORA COBRARLAS CONJUNTAMENTE CON LOS INTERESES MORATORIAS 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 30 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 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 COMUNALES A SU CARGO.

I) CELEBRAR LOS CONTRATOS DE ADQUISICIÓN O ARRENDAMIENTO DE BIENES Y SERVICIOS NECESARIOS PARA LA ADMINISTRACIÓN, CONSERVACIÓN, REPARACIÓN Y MEJORAS 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 COPIAS CERTIFICADAS DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DEL TERRENO SOBRE EL CUAL ESTÁ CONSTRUIDO EL EDIFICIO "VELEZ VELEZ", ASÍ COMO DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS, ESTRUCTURALES (SI EXISTIEREN), 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 CUENTA 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.

O) LLEVAR LA SUJECCIÓN A LOS PRINCIPIOS DE LA TÉCNICA CONTABLE, LA CONTABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO.

P) LLEVAR UN LIBRO DE REGISTRO DE COPROPIETARIOS, 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) SÚPER VIGILAR DIARIAMENTE AL PERSONAL DE MANTENIMIENTO, GUARDIANÍA Y DEMÁS TRABAJADORES DEL EDIFICIO.



U) CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LAS RESOLUCIONES Y ÓRDENES EMANADAS DE LA ASAMBLEA GENERAL.

V) CUMPLIR CON TODAS LAS 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) EJERCER LOS DEMÁS DEBERES Y ATRIBUCIONES QUE LE ASIGNEN LA LEY Y LOS REGLAMENTOS

ART. 35. -DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- EL SECRETARIO SERÁ ELEGIDO POR LA ASAMBLEA GENERAL POR EL PERÍODO DE UN AÑO. PODRÁ SER REELECTO EN FORMA INDEFINIDA POR PERÍODOS IGUALES, SUS FUNCIONES SON DE 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. SUS FUNCIONES SON HONORÍFICAS

ART. 36.-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. 37.- 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 DICHS INSTRUMENTOS, SERÁN RESUELTOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS MEDIANTE RESOLUCIÓN ADOPTADA POR MÁS DEL 50% DE LOS ASISTENTES.

RESPONSABILIDAD TÉCNICA

ARQ. WILSON PADILLA VELASTEGUI

REG. PROF. SENESCYT NO. 1030-12-1179735

REG. PROF. GAD MANTA NO. 900

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 035- RES. EJEC. - No 177A
2019-ALC-066

APROBACIÓN DE:

Fecha: 22/08/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 22/08/2019

