

2055422

# ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Edificio Parrales Gómez

Manta, junio de 2017



# CONTENIDO

1. Definición de términos
2. Datos generales:
  - Ubicación
  - Descripción general
3. Especificaciones particularizadas de los departamentos
4. Información para el proceso:
  - Áreas por plantas
  - Áreas generales
5. Cuadro de cálculo de áreas, alícuota, área común por departamento local, área de terreno por departamento.
6. Cuadro de distribución de gastos
7. Reglamento interno



## **1. Definición de términos**

### **1.1. ÁREA DEL TERRENO**

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

### **1.2. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN**

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, 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 COMÚN**

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:

- El terreno en que se encuentra implantado el edificio, incluido el portal.
- El ingreso principal, las escaleras.
- La estructura o elementos resistentes del edificio.



- 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.
- Los ductos de instalaciones.
- Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- La cisterna, los tanques de presión y bombas de 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 del 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.

## **2. Datos generales**

### 2.1. UBICACIÓN

El terreno en que se encuentra implantado el bien inmueble "Edificio Parrales Gómez", de propiedad de Augusta Lupe Parrales Pachay, que será sometido al régimen de propiedad horizontal, está ubicado en la Av. 199, entre las calles 116 y

117 del barrio Cristo Rey de la parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral #2055422000 presenta de acuerdo a escrituras, las siguientes medidas y linderos:

- **Frente:** 10.00 m, Avenida 199
- **Atrás:** 10.00 m, linderando con propiedad del Sr. Euclides Tapia.
- **Costado derecho:** Partiendo del frente hacia la parte de atrás con 15.00 m, lindera con la propiedad del Sr. Luis Suárez.
- **Costado izquierdo:** Partiendo del frente hacia la parte de atrás con 15.00 m, lindera con la propiedad de Herederos Santana PARRALES.
- **Área total:** 150.00 m<sup>2</sup>.

El área a tomar en cuenta para la Declaratoria de Propiedad Horizontal corresponde a la totalidad del terreno antes descrito.

## 2.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

El edificio "Parrales Gómez" se compone de 3 pisos distribuidos de la siguiente manera:

**Planta baja:** Departamento 101, área de lavandería y bodega del departamento 101.

**1er planta alta:** Departamento 201

**Terraza:** Área de uso exclusivo del departamento 201

La construcción tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón armado
Entrepisos:	Losas de hormigón armado
Escaleras:	De hormigón armado
Paredes:	Mampostería de ladrillo y bloques de Hormigón, enlucida y pintada; en las paredes. Interiores pintadas y sus fachadas enlucidas y pintadas.
Pisos:	Baldosa, cerámica, y pisos de hormigón
Instalaciones eléctricas y sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes.
Cubierta:	Losa de hormigón armado.
Ventanas:	De aluminio y vidrio.
Puertas:	De madera y metálicas.



### 3. Especificaciones particulares de cada uno de los locales y departamentos

#### 3.1. DEPARTAMENTO 101

Departamento ubicado en planta baja, compuesto de: sala, comedor, cocina, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2, dormitorio 3, dormitorio 4, baño. Se ingresa a este departamento por el área común que da a la Avenida 199. El departamento presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con el departamento 201.
- **Por abajo:** Lindera con el terreno del edificio.
- **Por el frente:** Partiendo del costado izquierdo al derecho con 8.92 m, linderando el área común de patio frontal hacia la lavandería/bodega y la Avenida 199.
- **Por atrás:** 8.92 m, linderando con la propiedad del Sr. Euclides Tapia.
- **Costado derecho:** Partiendo del frente hacia atrás con 11.83 m lindera con la propiedad del Sr. Luis Suárez.
- **Costado izquierdo:** Partiendo del frente hacia atrás con 11.83 m lindera con la escalera comunal.

Anexo al departamento 101 se encuentra un área de lavandería y bodega, ubicada en planta baja, que lindera con la Avenida 199.

#### 3.2. LAVANDERIA Y BODEGA

Área anexa al departamento 101, se encuentra ubicada en planta baja y presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** No lindera con área edificada (cubierta de estructura metálica)
- **Por abajo:** Lindera con el terreno del edificio.
- **Por el frente:** Partiendo del costado izquierdo al derecho con 3.67 m, lindera con la avenida 199.
- **Por atrás:** Partiendo del costado izquierdo al derecho con 3.67 m, lindera con el área común de pasillo hacia el departamento 101.
- **Costado derecho:** Partiendo del frente hacia atrás con 2.12 m lindera con la propiedad del Sr. Luis Suárez.



- **Costado izquierdo:** Partiendo del frente hacia atrás con 2.12 m lindera con el área común de ingreso.

### 3.3. DEPARTAMENTO 201

Departamento ubicado en la primera planta alta, compuesto de: sala con balcón, comedor, cocina, dormitorio máster con balcón y baño privado, dormitorio 1, dormitorio 2 con baño privado, baño social. Se ingresa a este departamento por escalera comunal. El departamento 201 tiene las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con el área de terraza.
- **Por abajo:** Lindera con el departamento 101.
- **Por el frente:** Partiendo del costado izquierdo al derecho con 8.27 m, lindera en toda esta extensión con volado hacia el patio comunal frontal de la Avenida 199.
- **Por atrás:** 8.92 m, linderando con la propiedad del Sr. Euclides Tapia.
- **Costado derecho:** Partiendo del frente hacia atrás con 12.83 m lindera con la propiedad del Sr. Luis Suárez.
- **Costado izquierdo:** Partiendo del frente hacia atrás con 12.83 m lindera con la escalera comunal.

### 3.4. TERRAZA

La terraza está ubicada en la segunda planta alta, se trata de un área de uso exclusivo del departamento 201. Se accede a la misma por la escalera comunal. Presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** No presenta lindero con área edificada (intemperie)
- **Por abajo:** Lindera con el departamento 201.
- **Por el frente:** Partiendo del costado izquierdo al derecho con 8.27 m, lindera en toda esta extensión con volado hacia el patio comunal frontal de la Avenida 199.
- **Por atrás:** 8.92 m, linderando con la propiedad del Sr. Euclides Tapia.
- **Costado derecho:** Partiendo del frente hacia atrás con 13.13 m lindera con la propiedad del Sr. Luis Suárez.
- **Costado izquierdo:** Partiendo del frente hacia atrás con 13.13 m lindera con la escalera comunal.



#### 4. Información para el proceso

##### 4.1. CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS (metros cuadrados)

PLANTAS	ÁREA COMÚN (m2)	ÁREA VENDIBLE (m2)	ÁREA TOTAL
PLANTA BAJA	36.70	113.30	150.00
1ERA PLANTA ALTA	9.72	107.28	117.00
2DA PLANTA ALTA (TERRAZA)	-	109.74	109.74
<b>TOTALES</b>	<b>46.42</b>	<b>330.32</b>	<b>376.74</b>

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
PH. # 001 - RES. ADP. No. 041 -  
SIC-D- JOC-2017  
APROBACIÓN DE: \_\_\_\_\_

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

##### 4.2. ÁREAS GENERALES

Fecha: 04/01/2018

REVISADO

4.2.1. Terreno .....	150.00 m2
4.2.2. Área total de construcción .....	376.74 m2
4.2.3. Área común .....	46.42 m2
4.2.4. Área neta vendible .....	330.32 m2

#### 5. Cuadro de cálculo de áreas, alícuotas por departamento

DEPARTAMENTO O LOCAL	ÁREA NETA (m2)	ALICUOTA %	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA COMÚN (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
Departamento 101	105.52	0.32	47.92	14.83	120.35
Lavandería y bodega (uso exclusivo departamento 101)	7.78	0.02	3.53	1.09	8.87
Departamento 201	107.28	0.32	48.72	15.08	122.36
Terraza (uso exclusivo del departamento 201)	109.74	0.33	49.83	15.42	125.16
<b>TOTAL</b>	<b>330.32</b>	<b>1.00</b>	<b>150.00</b>	<b>46.42</b>	<b>376.74</b>



## 6. Cuadro de distribución de gastos comunes

DEPARTAMENTO O LOCAL	% DE GASTOS
Departamento 101	34.30
Departamento 201 (incluye área de terraza)	65.70
<b>TOTAL</b>	<b>100.00</b>

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
PH # 001 - RES. ADT. No 041-  
ALC-11-2022-2017  
APROBACIÓN DE: \_\_\_\_\_

Fecha: 04/01/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 04/01/2018



REGLAMENTO INTERNO DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO  
“PARRALES GÓMEZ “



# **REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

## **EDIFICIO "PARRALES GÓMEZ"**

### **CAPITULO 1**

#### **DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

ART. 1.- El edificio Parrales Gómez se encuentra construido, y consta de dos plantas y terraza, y se está procediendo a someterlo bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicha edificación, así como administración, uso, conservación y reparación.

ART. 2.- El edificio Parrales Gómez se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como son los departamentos de planta baja y el departamento de planta alta, y son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la ley y el presente reglamento interno.

### **CAPITULO 2**

#### **DEL EDIFICIO**

ART. 3.- El edificio Parrales Gómez, se encuentra ubicado en la calle 116 y avenida 199 de la parroquia Tarqui, Cantón Manta, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanza y reglamentos pertinentes.

Se compone de una planta baja (PB ) ocupado por un departamento, primer piso alto, ocupado por un departamento y segundo piso alto formado por una terraza.

ART. 4.- En los planos de la edificación, 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 los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones, y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento, el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

### **CAPITULO 3**

#### **DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES**

ART. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este



dominio el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. 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 servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Las puertas de entrada al edificio, el portal, las escaleras, el patio son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

ART. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada propietario le corresponde 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 le correspondan.

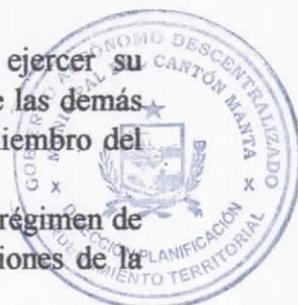
ART.7.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente cuya cuota se establece en el presente reglamento.

ART. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en su derecho 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.9.- GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y o mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva con relación a los bienes comunes del edificio.

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 el presente reglamento le asignen como miembro del mismo.
- 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 ésta le confiera.
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, queja de copropietarios y en fin cuando este lo considere necesario.
  - f) Notificar al administrador la inspección de sus locales en caso de daños en sus instalaciones, queja de copropietarios 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 clausula 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 Art.9 del reglamento de propiedad horizontal sin la previa verificación de que en el contrato que vaya a celebrarse conste la cláusula en referencia.
  - h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras en 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 ochos primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrara el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.
  - i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare a 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 la Ley, Reglamentos y Ordenanzas.

## CAPÍTULO 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 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 necesarios y cuyo reajuste se hará el 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.



DEPARTAMENTO /	% DE ALICUOTAS
DEPARTAMENTO 101	35,00
DEPARTAMENTO 201	35,00
TERRAZA	30,00
TOTAL	100,00

## 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 de 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 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 a la seguridad del edificio.
- e) Establecer en los locales y departamentos: depósitos, pensiones, talleres, fábricas 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 tóxicas, insalubre 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 niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de los copropietarios 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 del edificio.



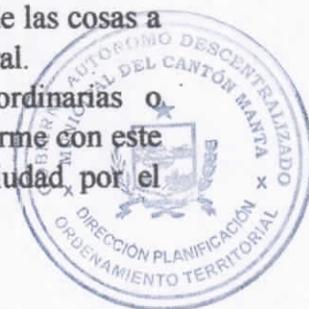
- l) Pintar o colocar rótulos, letreros, signos, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo 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 ropas, 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 para 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 ) del presente 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 o 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 SMV.
- 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 impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el



Administrador del edificio en juicio ejecutivo. 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 dispuestos 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 hiciera 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 condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

ART. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y 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 administrador. 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 solicitado, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla. La convocatoria se hará 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 concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará 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 el presente 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 adjuntarán 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 del administrador.
- 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 periodo.
- 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) 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.

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 una comisión de dos copropietarios para que redacten 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 suplentes, 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 copropietarios, 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, 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.31.-Son atribuciones del director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.



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 PARRALES GOMEZ, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, 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 la ley.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos 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 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 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 mas de 30 días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, junto 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 o responsable de éstos.
- h) 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.
- i) Contratar empleados, obreros necesarios para la conservación, limpieza de los bienes comunes, administración y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de los gastos anuales.
- j) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el año próximo.
- k) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar cheques con autorización del director, manejar el fondo rotativo





1/30/2018 4:50

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C / R.U.C.	DIRECCIÓN	CONTROL	TITULO N°
PARRALES PACHAY AUGUSTA LUPE	1301086805	NA	315027	716361
OBSERVACIÓN		TITULOS VARIOS		
PAGO POR CONCEPTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		CONCEPTO	VALOR	
1/30/2018 4:50 OLGA PILAR SOTO DE LA TORRE		APROBACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO	158,22	
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY		TOTAL A PAGAR	158,22	
		VALOR PAGADO	158,22	
		SALDO	0,00	

**CANCELADO**

TESORERIA  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

para adquisiciones pequeñas , cumplir con el pago de las deudas comunes y en general administrar eficientemente la gestión económica como su único responsable.

- l) Llevar el control de la contabilidad de la administración del edificio
- m) Llevar un libro de registro de los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos de bienes exclusivos y demás datos.
- n) Asistir a las reuniones e asamblea general y del directorio.
- o) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás empleados y trabajadores.
- p) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- q) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- r) 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 periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son las de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute 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 dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

#### Responsabilidad Técnica



Arq. Martha C. Gómez Moreira

Reg. 1037-13-1232135

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
P.H. # 001.- RES. ADT. No. 041-ALC-  
17-JDZC-2017

APROBACIÓN DE: \_\_\_\_\_

Fecha: 04/01/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 04/01/2018



SIEMPRE AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTÁ  
D.H. # 001 - RES. APT. No 041 - ALC -  
7- J02C - 2017

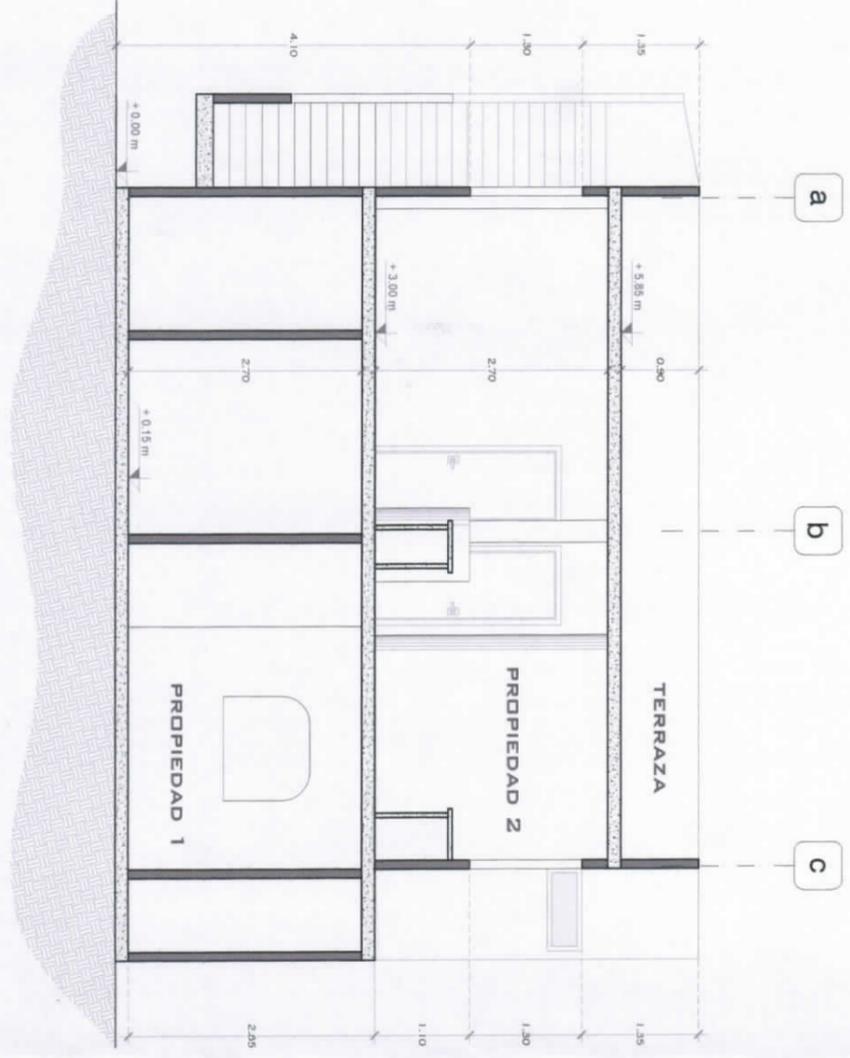
APROBACIÓN DE: 04/01/2018

Fecha: 04/01/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO  
Fecha: 04/01/2018



SECCIÓN A-A'  
ESCALA 1:100



VISTA FRONTAL  
SIN ESCALA



PROYECTO:  
**EDIFICIO RESIDENCIAL**

UBICACIÓN:  
AVENIDA 199 Y CALLE 116  
MANTÁ-ECUADOR

PROPIETARIO  
SRA. AUGUSTA LUPE PARRALES PACHAY  
C.I. 1301086805

ESCALA: INDICADA  
FORMATO: A3

CONTENIDO:  
SECCIÓN A-A' Y VISTA FRONTAL

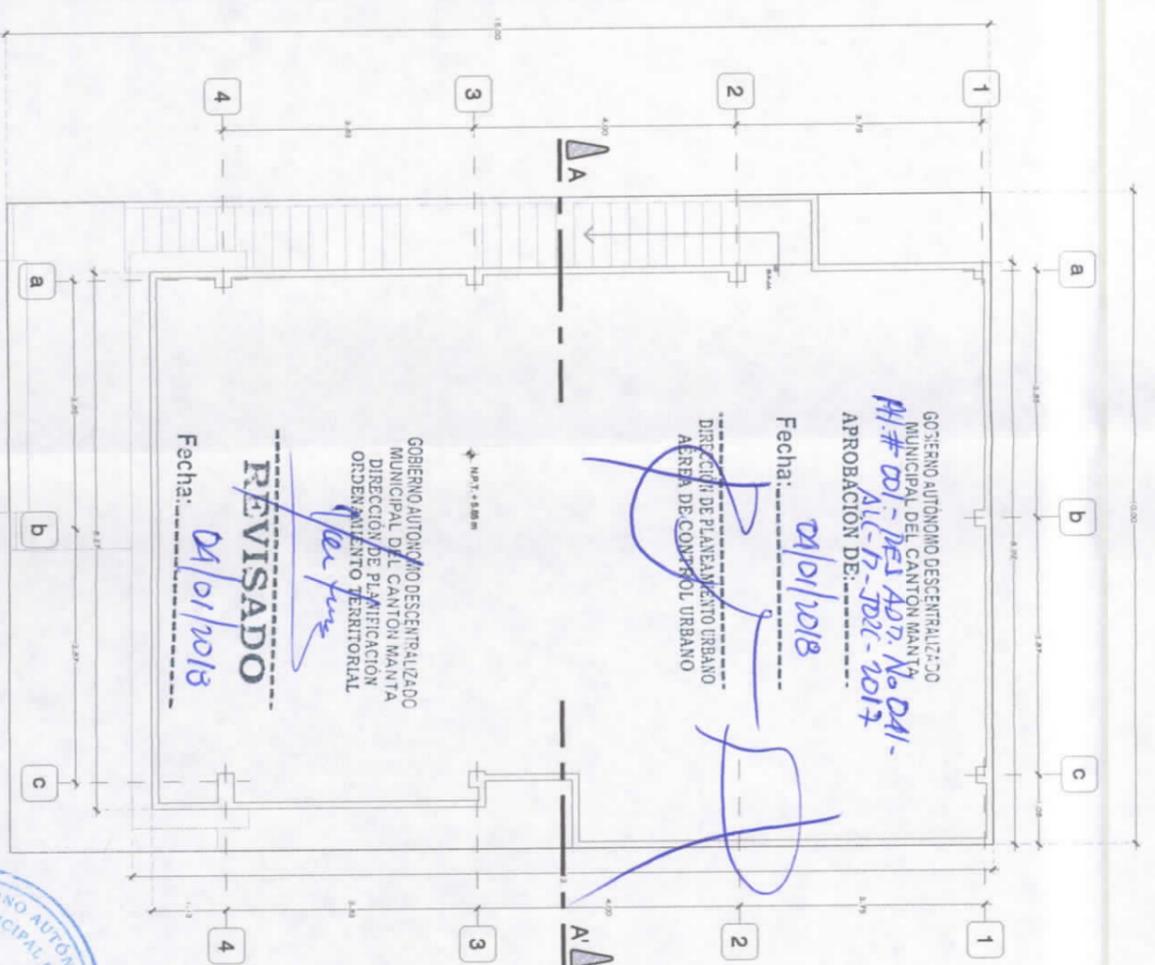
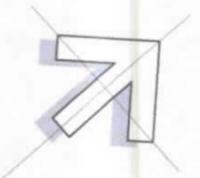
LUGAR Y FECHA:  
MANTÁ, MARZO DE 2017

DIBUJO:  
ARQ. MARTHA C. GÓMEZ  
REG. 1037-13-1232135

LÁMINA:  
3/3



**UBICACIÓN**  
SIN ESCALA



SEGUNDA PLANTA ALTA (TERRAZA)  
TERRAZA 109.74 M2

**PLANTA DE TERRAZA**  
ESCALA 1:100



**PROYECTO:**  
**EDIFICIO RESIDENCIAL**

**UBICACIÓN:**  
AVENIDA 199 Y CALLE 116  
MANTA-ECUADOR

**PROPIETARIO**  
SRA. AUGUSTA LUPE PARRALES PACHAY  
C.I. 1301086805

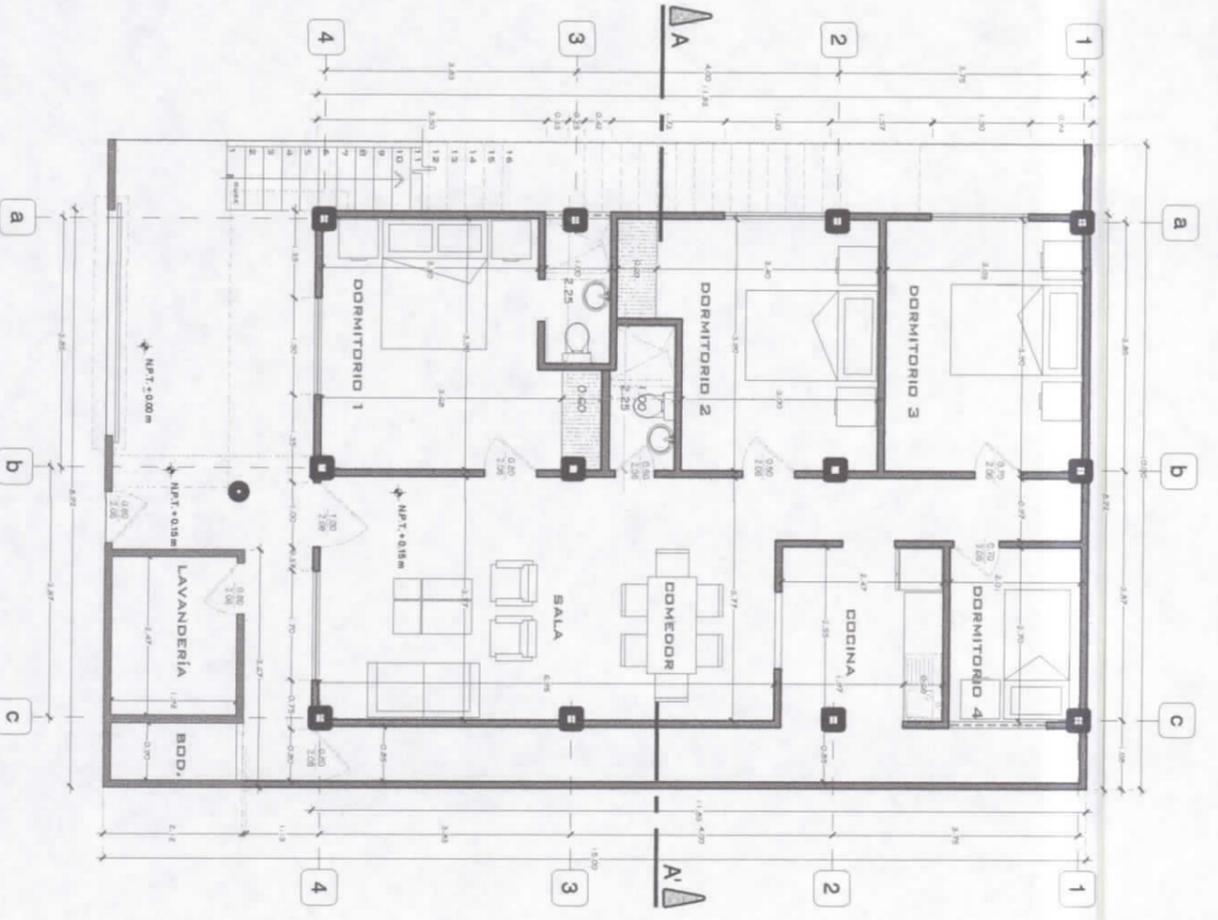
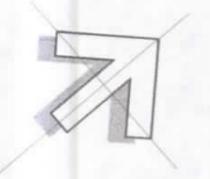
**ESCALA:** INDICADA  
FORMATO: A3

**CONTENIDO:**  
UBICACIÓN Y PLANTA DE  
TERRAZA

**LUGAR Y FECHA:**  
MANTA, MARZO DE 2017

**DIBUJO:**  
ARQ. MARTHA C. GÓMEZ  
REG. 1037-13-1232135

**LÁMINA:**  
1/3



TERRERNO 150,00 M<sup>2</sup>  
**PLANTA BAJA**  
 DEPARTAMENTO 101 105,52 M<sup>2</sup>  
 LAVANDERIA Y BODEGA 7,78 M<sup>2</sup>  
 (PERTENECIENTE A OPTO. 1011)  
 AREAS COMUNES:  
 ESCALERA 7,78 M<sup>2</sup>  
 CIRCULACION 25,25 M<sup>2</sup>

**PLANTA BAJA**  
 ESCALA 1:100



**PRIMERA PLANTA ALTA**  
 DEPARTAMENTO 201 107,28

**PRIMERA PLANTA ALTA**  
 ESCALA 1:100

**PROYECTO:**  
**EDIFICIO RESIDENCIAL**  
**UBICACION:**  
 AVENIDA 199 Y CALLE 116  
 MANTA-ECUADOR

**PROPIETARIO**  
 SRA. AUGUSTA LUPE PARRALES PACHAY  
 C.I. 1301086805

**ESCALA:** INDICADA  
**FORMATO:** A3

**CONTENIDO:**  
 PLANTAS ARQUITECTONICAS

**LUGAR Y FECHA:**  
 MANTA, MARZO DE 2017

**DIBUJO:**  
 ARQ. MARTHA C. GÓMEZ  
 REG. 1037-13-1232135

**LÁMINA:**  
**2/3**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN  
 Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**REVISADO**  
 Fecha: 04/01/2018

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
 DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
 Y CONTROL URBANO  
 APROBACION DE:  
 Fecha: 04/01/2018