

# ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

# CONDOMINIO "CASA CAMPIÑA"

MAYO 2023



Recibí  
11/09/2023  
11:29  
Jesly

## CONTENIDO

### 1.0.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

### 2.0.- DATOS GENERALES:

#### UBICACIÓN.

#### DESCRIPCIÓN GENERAL.

### 3.0.- LÍMITES Y LINDEROS PARTICULARES DE LOS DIFERENTES AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS.

### 4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

#### ÁREAS POR PLANTAS.

#### ÁREAS GENERALES.

### 5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL Y ÁREA DE TERRENO.

### 6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES.

### 7.0.- REGLAMENTO INTERNO.



## 1.- DEFINICION DE TERMINOS

### 1.1.- ÁREA DE TERRENO:

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

### 1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de construcción de las viviendas, así como también de sus áreas no construidas, distribuidas en planta baja y patios privados.

### 1.3.- ÁREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común para todas las viviendas siempre y cuando las existiese, como calles, aceras, etc.

### 1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada una de las viviendas. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las viviendas hasta las paredes que dividen una propiedad de otra y bienes de la propiedad común, las partes anexas y accesorios de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada una de las viviendas.

### 1.5.- ALICUOTA:

Numero de cuatro decimales que representa una parte de todo el CONDOMINIO, correspondiente a cada una de las viviendas. La suma 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 una de las viviendas para efectos de tributación y copropiedad siempre y cuando las existiese.

Son bienes comunes y de dominio indivisible del CONDOMINIO, los siguientes:

- a. Los accesos libres desde el exterior a cada una de las viviendas del Condominio.
- b. Las paredes del cerramiento exterior en su espesor, que separan bienes particulares del bien exclusivo del Condominio, delimitándolo de otros predios.
- c. Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del CONDOMINIO.
- d. Todos los sistemas de agua potable del CONDOMINIO.
- e. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- f. Las calles externas y las aceras respectivas; y,
- g. Todas las demás partes y elementos del CONDOMINIO que no tenga el carácter de bienes exclusivos.

**1.7.- CUOTA DE TERRENO:**

El área o parte del terreno que le corresponde a cada vivienda, para efectos de tributación y copropiedad.

**1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:**

Representa el costo total de la vivienda en que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de la vivienda el patio y las cuotas de área común si las hubiere y terreno que le correspondan. En este caso se contempla únicamente el costo referencial, que servirá de base para la promoción y venta de las viviendas.



**2.0.- DATOS GENERALES:**

**2.1.- UBICACIÓN:**

El terreno en que se implanta el C O N D O M I N I O " C A S A C A M P I Ñ A " esta ubicado en la Urbanización "San Mateo" de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, se encuentra signado con el No. 126-F, pertenece a la señora MARGOT MARÍA DELGADO BOWEN, se encuentra signado con la clave catastral # 2-12-79-58-000, conforme lo describe la escritura de compraventa debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad con fecha jueves 13 de febrero de 2020, que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 30130, describiendo las siguientes medidas y linderos:

- Frente (Oeste): 12,00m - Calle F
- Por Atrás (Este): 12,00m - Lote # 144-G
- Derecho (Norte): 25,00m - Lote # 125-F
- Izquierdo (Sur): 25,00m - Lote # 127-F
- Área Total: 300,00m<sup>2</sup>.

**2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONDOMINIO:**

El Condominio " C A S A C A M P I Ñ A " se compone de 2 (dos) unidades habitacionales, desarrolladas en dos plantas con entrepiso de losa y cubierta metálica estéticamente revestidas, signadas como Vivienda 1 y Vivienda 2, poseyendo cada una de ellas en planta baja dos patios particulares, uno frontal y otro posterior, resultantes del adosamiento de las viviendas, con las siguientes especificaciones técnicas generales:



VIVIENDAS 1 y 2 DE DOS PLANTAS	
Estructuras:	Hormigón armado
Paredes:	Ladrillo maleta y/o Bloques de piedra pómez, recubiertas con enlucido, empastado y pintura.
Pisos:	Porcelanato y Cerámica de perfecta calidad
Instalaciones eléctricas y sanitarias:	Empotradas en Pisos y Paredes
Entrepisos y Cubiertas:	Hormigón Armado / Metálica estéticamente revestida
Ventanas:	Aluminio y Vidrio
Puertas:	En MDF (pre-pintadas en las habitaciones y baños) y/o Madera / Metálicas en los accesos y patios.
Revestimientos:	Cerámica en cocinas y baños
Piezas Sanitarias:	FV blanca y/o de colores de perfecta calidad

### 3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNA DE LAS VIVIENDAS Y SUS PATIOS PARTICULARES.

#### 3.1.- VIVIENDA 1

Consta de planta baja y planta alta, anexando un patio particular frontal y un patio particular posterior en planta baja; presentando las siguientes características:

**3.1.1.- Vivienda 1 - Planta Baja.-** Compuesta de los espacios: recibidor, sala, comedor, cocina, baño social y escalera de acceso a la planta alta, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

- Por arriba:** Lindera con la planta alta de la misma vivienda 1 en 41,64m<sup>2</sup>
- Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 41,64m<sup>2</sup>
- Por el Norte:** Lindera con la planta baja de la vivienda 2 en 7,00m
- Por el Sur:** Lindera con parte del Lote 127-F en 7,00m
- Por el Este:** Lindera con el patio particular posterior de la misma vivienda 1 en 6,00m
- Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 0,20m; desde este punto gira hacia el Este en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m; desde este



punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,00m y lindera en sus cinco extensiones con el patio particular frontal de la misma vivienda 1.

**Área Total: 41,64m<sup>2</sup>**

**3.1.2.- Vivienda 1 – Patio Particular Frontal.-** Compuesto por el espacio abierto propiamente nombrado de patio, limitando frontalmente a la planta baja de la misma vivienda 1, permitiendo la fijación de cisterna, bomba, jardinería, camineras y el estacionamiento de vehículo, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

**Por arriba:** Lindera con el espacio aéreo y con la planta alta de la misma vivienda 1 en 30,36m<sup>2</sup>.

**Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 30,36m<sup>2</sup>

**Por el Norte:** Lindera con el patio particular frontal de la vivienda 2 en 5,00m

**Por el Sur:** Lindera con parte del Lote 127-F en 5,00m

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 0,20m; desde este punto gira hacia el Este en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,00m y lindera en sus cinco extensiones con la planta baja de la misma vivienda 1.

**Por el Oeste:** Lindera con la Calle F en 6,00m

**Área Total: 30,36m<sup>2</sup>**

**3.1.3.- Vivienda 1 – Patio Particular Posterior.-** Compuesto por el espacio abierto propiamente nombrado de patio, limitando posteriormente a la planta baja de la misma vivienda 1, permitiendo el uso de jardinería y lavandería, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

**Por arriba:** Lindera con el espacio aéreo y con la planta alta de la misma vivienda 1 en 78,00m<sup>2</sup>.

**Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 78,00m<sup>2</sup>

**Por el Norte:** Lindera con el patio particular posterior de la vivienda 2 en 13,00m

**Por el Sur:** Lindera con parte del Lote 127-F en 13,00m

**Por el Este:** Lindera con parte del Lote 144-G en 6,00m

**Por el Oeste:** Lindera con la planta baja de la misma vivienda 1 en 6,00m

**Área Total: 78,00m<sup>2</sup>**



**3.1.4.- Vivienda 1 - Planta Alta.-** Compuesta de los espacios: hall-toalla dormitorio master con baño privado y closet, dormitorios # 1 y 2 con closets que comparten un baño general, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

**Por arriba:** Lindera con la cubierta metálica estéticamente revestida, desarrollada para la misma vivienda 1 en 47,90m<sup>2</sup>.

**Por abajo:** Lindera con la planta baja de la misma vivienda 1 y con el espacio aéreo hacia los patios particulares frontal y posterior anexados para la misma vivienda 1 en 47,90m<sup>2</sup>.

**Por el Norte:** Lindera con la planta alta de la vivienda 2 en 8,65m

**Por el Sur:** Lindera con parte del Lote 127-F en 7,30m

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 3,30m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,70m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio particular posterior de la misma vivienda 1.

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 0,20m; desde este punto gira hacia el Este en 0,10m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,10m; desde este punto gira hacia el Este en 0,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,70m y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia el patio particular frontal de la misma vivienda 1.

*Área Total: 47,90m<sup>2</sup>*

### **3.2.- VIVIENDA 2**

Consta de planta baja y planta alta, anexando un patio particular frontal y un patio particular posterior en planta baja; presentando las siguientes características:

**3.2.1.- Vivienda 2 - Planta Baja.-** Compuesta de los espacios: recibidor, sala, comedor, cocina, baño social y escalera de acceso a la planta alta, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

**Por arriba:** Lindera con la planta alta de la misma vivienda 1 en 41,64m<sup>2</sup>

**Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 41,64m<sup>2</sup>

**Por el Norte:** Lindera con parte del Lote 125-F en 7,00m



*Estudio de Propiedad Horizontal*  
**CONDOMINIO "CASA CAMPIÑA"**

- Por el Sur:** Lindera con la planta baja de la vivienda 1 en 7,00m
- Por el Este:** Lindera con el patio particular posterior de la misma vivienda 2 en 6,00m
- Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 4,00m; desde este punto gira hacia el Este en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m y lindera en sus cinco extensiones con el patio particular frontal de la misma vivienda 2.

**Área Total: 41,64m<sup>2</sup>**

**3.2.2.- Vivienda 2 – Patio Particular Frontal.-** Compuesto por el espacio abierto propiamente nombrado de patio, limitando frontalmente a la planta baja de la misma vivienda 2, permitiendo la fijación de cisterna, bomba, jardinería, camineras y el estacionamiento de vehículo, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

- Por arriba:** Lindera con el espacio aéreo y con la planta alta de la misma vivienda 2 en 30,36m<sup>2</sup>.
- Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 30,36m<sup>2</sup>
- Por el Norte:** Lindera con parte del Lote 125-F en 5,00m
- Por el Sur:** Lindera con el patio particular frontal de la vivienda 1 en 5,00m
- Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,00m; desde este punto gira hacia el Este en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,80m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m y lindera en sus cinco extensiones con la planta baja de la misma vivienda 2.
- Por el Oeste:** Lindera con la Calle F en 6,00m

**Área Total: 30,36m<sup>2</sup>**

**3.2.3.- Vivienda 2 – Patio Particular Posterior.-** Compuesto por el espacio abierto propiamente nombrado de patio, limitando posteriormente a la planta baja de la misma vivienda 2, permitiendo el uso de jardinería y lavandería, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

- Por arriba:** Lindera con el espacio aéreo y con la planta alta de la misma vivienda 2 en 78,00m<sup>2</sup>.
- Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 78,00m<sup>2</sup>
- Por el Norte:** Lindera con parte del Lote 125-F en 13,00m



**Por el Sur:** Lindera con el patio particular posterior de la vivienda 1 en 13,00m

**Por el Este:** Lindera con parte del Lote 144-G en 6,00m

**Por el Oeste:** Lindera con la planta baja de la misma vivienda 2 en 6,00m

**Área Total: 78,00m<sup>2</sup>**

**3.2.4.- Vivienda 2 - Planta Alta.-** Compuesta de los espacios: hall-toalla dormitorio master con baño privado y closet, dormitorios # 1 y 2 con closets que comparten un baño general, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

**Por arriba:** Lindera con la cubierta metálica estéticamente revestida, desarrollada para la misma vivienda 2 en 47,90m<sup>2</sup>.

**Por abajo:** Lindera con la planta baja de la misma vivienda 2 y con el espacio aéreo hacia los patios particulares frontal y posterior anexados para la misma vivienda 2 en 47,90m<sup>2</sup>.

**Por el Norte:** Lindera con parte del Lote 125-F en 7,30m

**Por el Sur:** Lindera con la planta alta de la vivienda 1 en 8,65m

**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,70m; desde este punto gira hacia el Este en 1,00m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,30m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio particular posterior de la misma vivienda 2.

**Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,70m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,25m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia el patio particular frontal de la misma vivienda 2.

**Área Total: 47,90m<sup>2</sup>**



**4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.**

**4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.**

**ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
 CONDOMINIO "CASA CAMPIÑA"  
 URBANIZACIÓN "SAN MATEO" / LOTE # 126-F / PARROQUIA LOS ESTEROS - CANTÓN MANTA**

INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS:

PLANTAS	ÁREA COMÚN m2	ÁREA VENDIBLE		ÁREA TOTAL m2
		AMBIENTE	m2	
PLANTA BAJA VIVIENDAS 1 y 2	0,00	ÁREA CONSTRUIDA	83,28	300,00
		ÁREA NO CONSTRUIDA (PATIOS FRONTAL y POSTERIOR)	216,72	
PLANTA ALTA VIVIENDAS 1 y 2	0,00	ÁREA CONSTRUIDA	95,80	95,80
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>		<b>395,80</b>	<b>395,80</b>

**4.2.- ÁREAS GENERALES.**

- 4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO: 300,00m2
- 4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMUN: 0,00m2
- 4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE (Construcción + patios): 395,80m2
- 4.2.4.- ÁREA TOTAL: 395,80m2



REV. EJEC. TIT. - 2023 - ALI - 145

**ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
 CONDOMINIO "CASA CAMPIÑA"**

URBANIZACIÓN "SAN MATEO" / LOTE # 126-F / PARROQUIA LOS ESTEROS - CANTÓN MANTA

INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

CUADRO DE: ÁREA NETA, ALÍCUOTA, ÁREA COMÚN, ÁREA DE TERRENO y ÁREA TOTAL.

VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL m2	ALÍCUOTA %	ÁREA COMÚN m2	ÁREA DE TERRENO m2	ÁREA TOTAL m2
<b>VIVIENDA 1</b>						
Planta Baja m2	Área Construida	41,64	0,1052	0,00	31,56	41,64
	Patio Frontal (Área abierta)	30,36	0,0767	0,00	23,01	30,36
	Patio Posterior (Área abierta)	78,00	0,1971	0,00	59,12	78,00
Planta Alta m2	Área Construida	47,90	0,1210	0,00	36,31	47,90
<b>TOTAL VIVIENDA 1</b>		<b>197,90</b>	<b>0,5000</b>	<b>0,00</b>	<b>150,00</b>	<b>197,90</b>
<b>VIVIENDA 2</b>						
Planta Baja m2	Área Construida	41,64	0,1052	0,00	31,56	41,64
	Patio Frontal (Área abierta)	30,36	0,0767	0,00	23,01	30,36
	Patio Posterior (Área abierta)	78,00	0,1971	0,00	59,12	78,00
Planta Alta m2	Área Construida	47,90	0,1210	0,00	36,31	47,90
<b>TOTAL VIVIENDA 2</b>		<b>197,90</b>	<b>0,5000</b>	<b>0,00</b>	<b>150,00</b>	<b>197,90</b>
<b>TOTALES</b>		<b>395,80</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>300,00</b>	<b>395,80</b>



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

**REVISADO**

FECHA: 19 OCT 2023

HORA: 11:00

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. MTA-2023-ALC-145

## REGLAMENTO INTERNO

### CAPITULO 1.

#### DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**Art. 1.-** El Condominio " C A S A C A M P I Ñ A " está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho Condominio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

**Art. 2.-** El Condominio " C A S A C A M P I Ñ A " se compone de bienes exclusivos. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como las viviendas y los patios generales que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

### CAPITULO 2.

#### DEL CONDOMINIO.

**Art. 3.-** El Condominio " C A S A C A M P I Ñ A " se ubica en la Urbanización "San Mateo" de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, se encuentra signado con el No. 126-F, pertenece a la señora MARGOT MARÍA DELGADO BOWEN, se encuentra signado con la clave catastral # 2-12-79-58-000, conforme lo describe la escritura de compraventa debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad con fecha jueves 13 de febrero de 2020, que se hace constar en la Ficha Registral-Bien Inmueble 30130 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de 2 (dos) unidades habitacionales, desarrolladas en dos plantas con entepiso de losa y cubierta metálica estéticamente revestidas, signadas como Vivienda 1 y Vivienda 2, poseyendo cada una de ellas en planta baja dos patios particulares, uno frontal y otro posterior, resultantes del adosamiento de las viviendas.

**Art. 4.-** En los planos del Condominio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, implantación y distribución de las viviendas que lo conforman, los espacios que integran cada planta arquitectónica y las especificaciones de los patios generales asignados para cada una de ellas.

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.**

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Cada una de las viviendas que conforman el Condominio "CASA CAMPIÑA", así como sus respectivos patios, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

El acceso de entrada a cada uno de los patios y a su vez a las viviendas, las paredes que delimitan el Condominio con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

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

**Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

**Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.-** Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de las viviendas serán de cargo de cada uno de los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, 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.

**CAPITULO 4.**

**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 de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.



- b) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- c) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- d) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
- e) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- f) 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 adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- g) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del Condominio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- h) El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de las mismas.
- i) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

**Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.-** La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario del Condominio, se fijarán de acuerdo a la tabla de valores y cifras que acompañan al presente estudio, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al Condominio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.



VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL m2	ALÍCUOTA %
Planta Baja m2	Área Construida	41,64	10,52
	Patio Frontal (Área abierta)	30,36	7,67
	Patio Posterior (Área abierta)	78,00	19,71
Planta Alta m2	Área Construida	47,90	12,10
<b>TOTAL VIVIENDA 1</b>		<b>197,90</b>	<b>50,00</b>
Planta Baja m2	Área Construida	41,64	10,52
	Patio Frontal (Área abierta)	30,36	7,67
	Patio Posterior (Área abierta)	78,00	19,71
Planta Alta m2	Área Construida	47,90	12,10
<b>TOTAL VIVIENDA 2</b>		<b>197,90</b>	<b>50,00</b>
<b>TOTALES</b>		<b>395,80</b>	<b>100,00</b>

**CAPÍTULO 5.**

**DE LAS PROHIBICIONES.**

**Art. 12.-** Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del Condominio:

- Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del Condominio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes.
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan lo tolerable o permitido.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el Condominio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto; en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce la vivienda por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.



- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador.

## 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:

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- 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 condominio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

**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 por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al Condominio y podrá ser destituido por la asamblea.

**Art. 15.-** Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

## CAPITULO 7



## DE LA ADMINISTRACIÓN

**Art. 16.-** Son órganos de la administración del Condominio: 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 Condominio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran 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 del secretario.

**Art. 19.- SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

**Art. 20.- CONVOCATORIA.-** La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria.

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

**Art. 21.- ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

**Art. 22.- QUÓRUM.-** El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 100% de las alícuotas del Condominio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes



o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

**Art. 23.- REPRESENTACIÓN.-** Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

**Art. 24.- DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatarario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

**Art. 25.- DERECHO DE VOTO.-** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda a la vivienda. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

**Art. 26.- 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 al voto en proporción a su alícuota.

**Art. 27.-** Se requerirá el 100% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

**Art. 28.- LAS ACTAS.-** Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

**Art. 29.- 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 Condominio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.



- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación del Condominio, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en los Art. Analizados. 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 las viviendas.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de las viviendas cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del Condominio.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

#### CAPITULO 8.

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

Art. 30.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por los mismos copropietarios.

Art. 31.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.



**Art. 33.-** Para ser Director o Secretario se requiere ser copropietario del Condominio. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación.

**Art. 33.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.**

- a) Ejercer junto con el Administrador del Condominio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Condominio " C A S A C A M P I Ñ A ".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

**Art. 34.- 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. 35.- DEL ADMINISTRADOR.-** El administrador del Condominio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del Condominio, pero sí que sea mayor de edad.

**Art. 36.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:**

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio " C A S A C A M P I Ñ A ", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes exclusivos del Condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.



- f) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- g) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- h) Conservar en orden los títulos del Condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Condominio.
- i) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno y de la declaratoria respectiva sobre el cual está construido el Condominio " C A S A C A M P I Ñ A ", así como de los planos y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Condominio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- j) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, 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.
- k) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Condominio.
- l) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- m) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- n) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- u) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- w) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

**Art. 37.- 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 asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que



ejecuten el directorio y el administrador del Condominio. Sus funciones son honoríficas.

**Art. 38.- 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. 39.-** 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 el 100% de los asistentes.

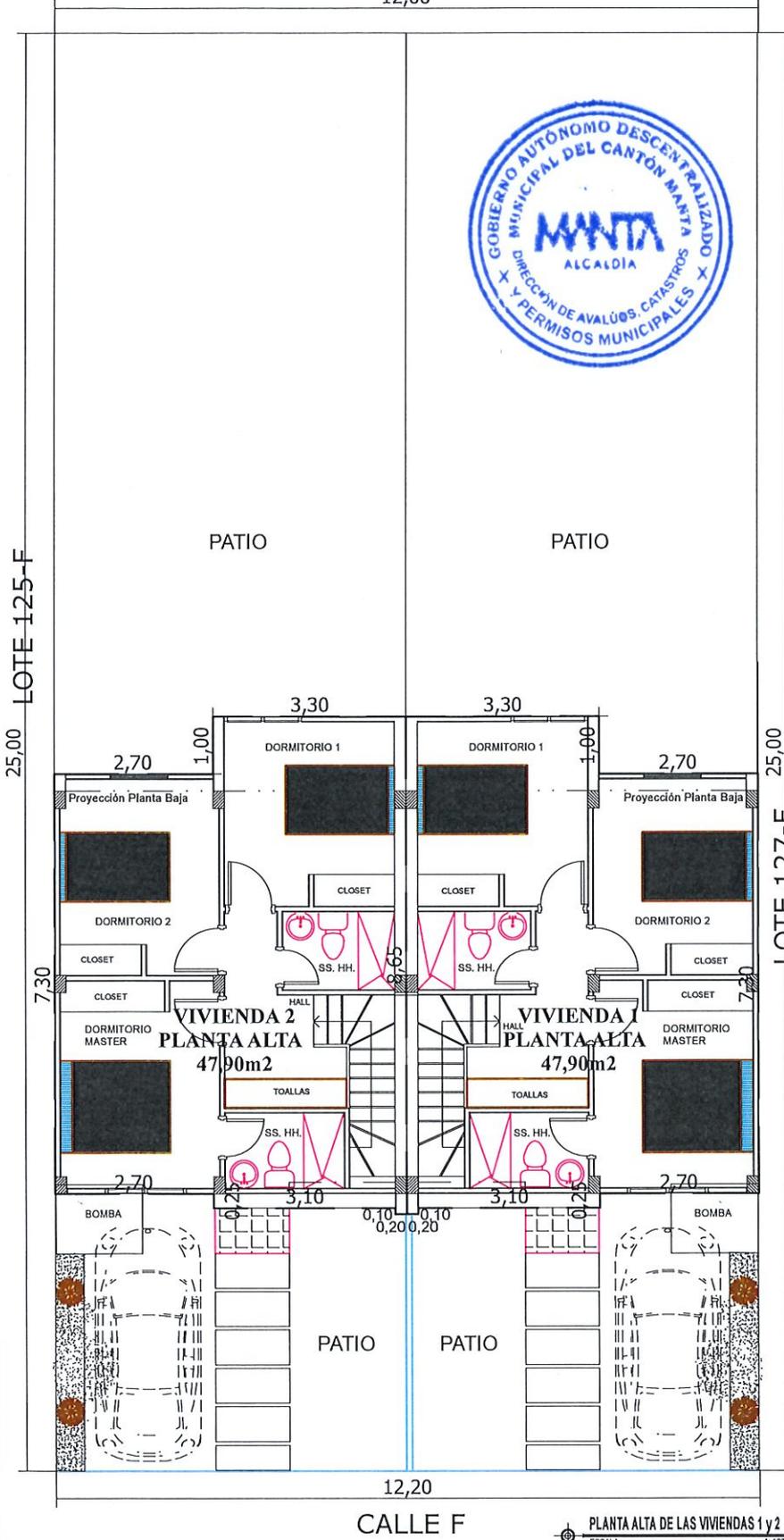
  
\_\_\_\_\_  
**JAVIER RIVAS FRANCO**  
**ARQUITECTO**  
Reg. Prof. SENESCYT 1016-02-301851

  
**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**REVISADO**  
FECHA: 19 OCT 2023 HORA: 11:40  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
RES. ELEC. TTA-2023-ALL-145





LOTE 144-G  
12,00



CALLE F

PLANTA ALTA DE LAS VIVIENDAS 1 y 2  
ESCALA 1:100

PROPIETARIA:

DELGADO BOWEN MARGOT MARÍA

RESPONSABLE TÉCNICO:

JAVIER RIVAS FRANCO  
ARQUITECTO  
REG. SENESCYT 1016-02-301851

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "CASA CAMPIÑA"

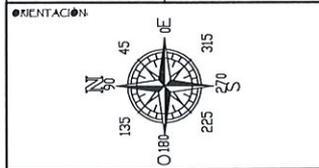
CONTIENE:

PLANTA ALTA GENERAL VIVIENDA 1 y VIVIENDA 2

CLAVE CATASTRAL N°: 2-12-79-58-000  
FECHA: MAYO 2023

UBICACIÓN:  
URBANIZACIÓN "SAN MATEO"  
LOTE No. 126-F  
PARROQUIA LOS ESTEROS  
CANTÓN MANTA

ESCALA: 1:100  
LÁMINA N°: 2



SELLOS MUNICIPALES:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
ALCALDIA  
**REVISADO**  
FECHA: 19 OCT 2023 HORA: 11:00  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
PAZ. EJEC. I.T.A. - 2023-ALC - 145