

1033202



**EDIFICIO
RIERA MERA**







REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL
CANTÓN SAN PABLO DE MANTA

Avenida 3 y Calle 12

15493



Conforme a la solicitud Número: 85729, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 15493:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *Viernes. 03 de Julio de 2009*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1033202000

LINDEROS REGISTRALES:

Terreno ubicado en la ciudad de Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas:

Por el frente cinco metros ochenta y cinco centímetros y Avenida 19

Por Atras, con cinco metros ochenta centímetros y propiedad de Manuel Ruiz

Costado Derecho: Con once metros y terrenos de la familia Ruiz

Y por el Costado Izquierdo con once metros y propiedad de la Sra. Paula Acosta.

SOLVENCIA. El predio descrito se encuentra libre de gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Sentencia	Protocolización de Sentencia	4 02/03/1990	8
Compra Venta	Compraventa	1.623 19/06/2001	13.755

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE SENTENCIA

Protocolización de Sentencia

Inscrito el: *Viernes. 02 de Marzo de 1990*

Tomo: 1 Folio Inicial: 8 - Folio Final: 9

Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio: 447

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Montecristi

Fecha de Otorgamiento/Providencia: *Jueves, 22 de Febrero de 1990*

Escritura/Juicio/Resolución: Juz. XXI de lo Civil de Manabí

Fecha de Resolución: *Lunes, 05 de Febrero de 1990*

a.- Observaciones:

Protocolización de Sentencia archivada en el libro de Varios del Año 1990

PROTOCOLIZACION DE UNA SENTENCIA EN EL JUICIO ORDINARIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE UN CUERPO

Un cuerpo de terreno ubicado en la ciudad de Manta.

* En el encabezado de esta inscripción que se encuentra en el Registro de la Propiedad del cantón Manta se encuentra una de las Demandadas, como Fanny Acosta López, mientras que en el contenido está como Fanny Acosta Barcia.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicatario	80-0000000027654	Bedoya Acosta Carlos	(Ninguno)	Manta
Autoridad Competente	80-000000000807	Juzgado Vigésimo Primero de Lo Civil de M		Manta
Demandado	80-0000000027651	Acosta Lopez Fanny	(Ninguno)	Manta
Demandado	80-0000000027650	Acosta Lopez Rosa	(Ninguno)	Manta

Demandado	80-0000000027653 (Corral Acosta Juana	(Ninguno)	Manita
Demandado	80-0000000027652 (Corral Acosta Patricia	(Ninguno)	Manita

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el: Martes, 19 de Junio de 2001

Folio: 1 - Folio Final: 13,755 - Folio Final: 13,761
 Número de Inscripción: 1,623 - Número de Repertorio: 2,863

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manita

Fecha de Otorgamiento/Providencia: Viernes, 23 de Junio de 2000

Escriutura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un cuerpo de terreno ubicado en esta ciudad de Manita.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000027648	Mera Santos Silvia Gertrudis	Casado	Manita
Comprador	80-0000000027647	Riera Rodolfo Fernando	Casado	Manita
Vendedor	13-02402142	Bedoya Acosta Carlos Wilfrido	Casado	Manita
Vendedor	80-0000000027646	Riera Silvia Annabela	Casado	Manita
Comprador	80-0000000027647	Riera Rodolfo Fernando	Casado	Manita
Vendedor	80-0000000027646	Riera Silvia Annabela	Casado	Manita

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Sentencia	4	02-Mar-1990	8

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Sentencia	1		
Compra Venta	1		

Los movimientos Registrados 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: 04:11:01 p del Martes, 05 de Octubre de 2010

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: S 7 + IVA



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

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus Asesores.

Dr. Patricio F. García Villavicencio

Firma del Registrador:



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MANTA

COPIA DEL TITULO DE CREDITO POR IMP. PREDIALES, TASAS Y CONTRIB. ESPECIAL DE MEJORAS

AÑO	TITULO DE CREDITO
2010	286809

NOMBRE O RAZON SOCIAL		DIRECCION		CEDULA	
RIERA ZAMBRANO RODOLFO ALFREDO		AV. 19 # ENTRE CA.10-11			
CLAVE CATASTRAL 1033202000	AVALUO COMERCIAL 93,559.29	IMPUESTO PREDIAL SOLAR NO EDIFICADO	42.10 0.00	VIENEN	94.16
<p align="center">I. MUNICIPALIDAD DE MANTA CERTIFICO : Que es fiel copia del original del DPTO. DE RECAUDACION</p> <p align="center">Municipalidad de Manta</p> <p align="center"><i>Srta. Rosario Azera M.</i> RECAUDACION</p>		IMP. ADICIONALES	0.00	REBAJAS	
		IMP. VIVIENDA RURAL	0.00		
		IMP. BOMBEROS	0.00		
		IMP. EDUCACION MANABITA	0.00		
		CONTR. ESPECIAL MEJORAS MEJORAS 1997	45.61	RECARGOS	3.51
		TASA SEGURIDAD	6.45		
TOTAL	93,559.29	PASAN	94.16	COSTAS	
REBAJA G. 40%	0.00			TOTAL	97.67
AVALUO IMPONIBLE	93,559.29	FECHA DE CANCELACION 10/05/2010			





NUMERO 766.- COMPRAVENTA

DE UN TERRENO UBICADO EN LA CIUDAD DE MANTA:

OTORGA LOS CÓNYUGES SEÑORES CARLOS WILFRIDO

BEDOYA ACOSTA Y SILVIA ANNABELLA RIERA DE

BEDOYA A FAVOR DE LOS CÓNYUGES SEÑORES

RODOLFO FERNANDO RIERA Y SILVIA GERTRUDIS

MERA SALTOS DE RIERA.-

CUANTIA: S/ . 3'519.572,00

En la Ciudad de Manta,

cabecera del Cantón del mismo nombre, provincia de Manabí, República

del Ecuador, hoy día veintitrés de Junio del dos mil, ante mí Abogada

MARIA LINA CEDEÑO RIVAS, NOTARIA PRIMERA DEL CANTON

MANTA, COMPARECEN : Por una parte los cónyuges señores CARLOS

WILFRIDO BEDOYA ACOSTA Y SILVIA ANNABELA RIERA DE

BEDOYA, casados; y, por otra parte LOS CÓNYUGES SEÑORES

RODOLFO FERNANDO RIERA Y SILVIA GERTRUDIS MERA

SALTOS DE RIERA, casados.- Los comparecientes son mayores de edad,

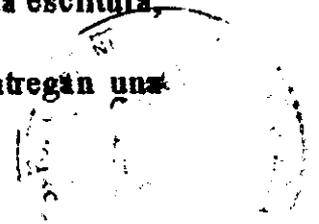
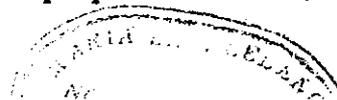
de este vecindario e idóneos, sin parentesco entre las partes, capaces para

contratar y obligarse a quienes de conocer y de haberme presentado sus

respectivas cédulas de ciudadanía.-DOY FE. Dichos otorgantes con amplia

libertad y pleno conocimiento en los efectos y resultados de esta escritura,

cual proceden a celebrarla, por sus propios derechos, me entregan una





minuta para que la eleve a instrumento público, cuyo texto es el que sigue.-

SEÑOR NOTARIO.- Sírvasse insertar en el Registro de Instrumentos

Públicos de la Notaría a su cargo, una de COMPRAVENTA, contenida en

las siguientes cláusulas.-PRIMERA.-COMPARECIENTES.-Comparecen

al otorgamiento y suscripción del presente contrato POR UNA PARTE

LOS CÓNYUGES CARLOS WILFRIDO BEDOYA ACOSTA Y

SILVIA ANNABELA RIERA DE BEDOYA, "VENDE DORES"; y, por

otra parte LOS CÓNYUGES RODOLFO FERNANDO RIERA Y

SILVIA GERTRUDIS MERA SALTOS DE RIERA,

"COMPRADORES" .- SEGUNDA.- Los vendedores son dueños y

propietarios de un cuerpo de terreno ubicado en esta Ciudad de Manta,

adquirido por sentencia dictada por el Juzgado Vigésimo Primero de lo

Civil de Manabí, el cinco de Febrero de Mil Novecientos noventa,

protocolizada ante el Notario Primero del Cantón Montecristi, el veintidós

de Febrero de Mil Novecientos Noventa e inscrita en el Registro de la

Propiedad, el dos de marzo de Mil Novecientos Noventa.- TERCERA.-

VENTA.- Enunciado lo anterior, expresan los vendedores que hoy tienen a

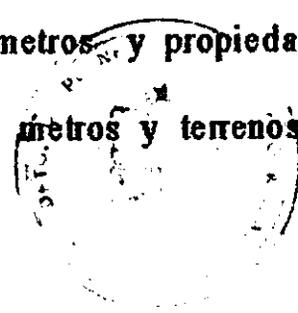
bien dar en venta real y definitiva a favor de los compradores, un lote de

terreno y tiene las siguientes medidas y linderos actuales: FRENTE.-

Cinco metros ochenta y cinco centímetros y avenida diecinueve,

ATRÁS: Con cinco metros ochenta centímetros y propiedad de

Manuel Ruiz: COSTADO DERECHO: Con once metros y terrenos de







la familia Ruiz; y, por el **COSTADO IZQUIERDO**: con once metros y propiedad de la señora Paula Acosta.- No obstante de determinarse sus mensuras, la venta se la realiza como cuerpo cierto, bajo los linderos y mensuras declaradas.- Por lo tanto la parte vendedora transfiere a la parte compradora, el dominio, uso, goce y posesión en el terreno descrito como el vendido, comprendiéndose en esta venta todos los derechos reales, que como bien propio de la parte enajenante, le corresponda o pudiere corresponderles, sin reservarse derecho a cosa alguna en lo que es materia del presente contrato de compraventa, en consecuencia en la presente venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declarados.

CUARTA.- PRECIO.- El precio de la presente compraventa es la cantidad de : **TRES MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL, QUINIENTOS SETENTA Y DOS 001/100 SUCRES (S/. 3'519.572,00)**, que la parte vendedora, declara tenerlos recibidos en dinero efectivo de la parte compradora, sin opción por este concepto a reclamos posteriores, declaran además que el terreno que se vende en este momento, se halla libre de gravamen, limitándose además al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley.- **QUINTA.- ACEPTACIÓN.-** Las partes contratantes aceptan el contenido de la presente escritura por convenir a sus intereses y estar conforme con lo estipulado.- **SEXTA.- FACULTAD PARA LA INSCRIPCIÓN.-** La parte vendedora faculta a la parte compradora o a quien haga sus veces para que solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.- **LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo generales y especiales para que la presente minuta surta los efectos descados por las partes contratantes. (FIRMADO) Abogado Gonzalo Burgos, matrícula del Colegio de





Abogados de Manabí Registro Número: 1453.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes se afirman y ratifican en el contenido íntegro de la minuta inserta, la misma que junto con sus documentos habilitantes quedan elevados a escritura pública con todo el valor legal. Se comprueba el pago de alcabalas.- Se cumplieron los preceptos legales.- Leída esta escritura a los otorgantes por mí la Notaria de principio a fin, en alta y clara voz, la aprueban y firman conmigo el Notario en unidad de acto.

Doy fe.-

Rodolfo Fern
RODOLFO FERNANDO RIERA

C.C.# 130127337-9



CARLOS IVILERO BEDOYA ACOSTA

C.C.# 130240214-2

Silvia Mera
SILVIA GERTRUDIS MERA SALTOS

C.C.# 130150734-7



SILVIA RIERA MERA

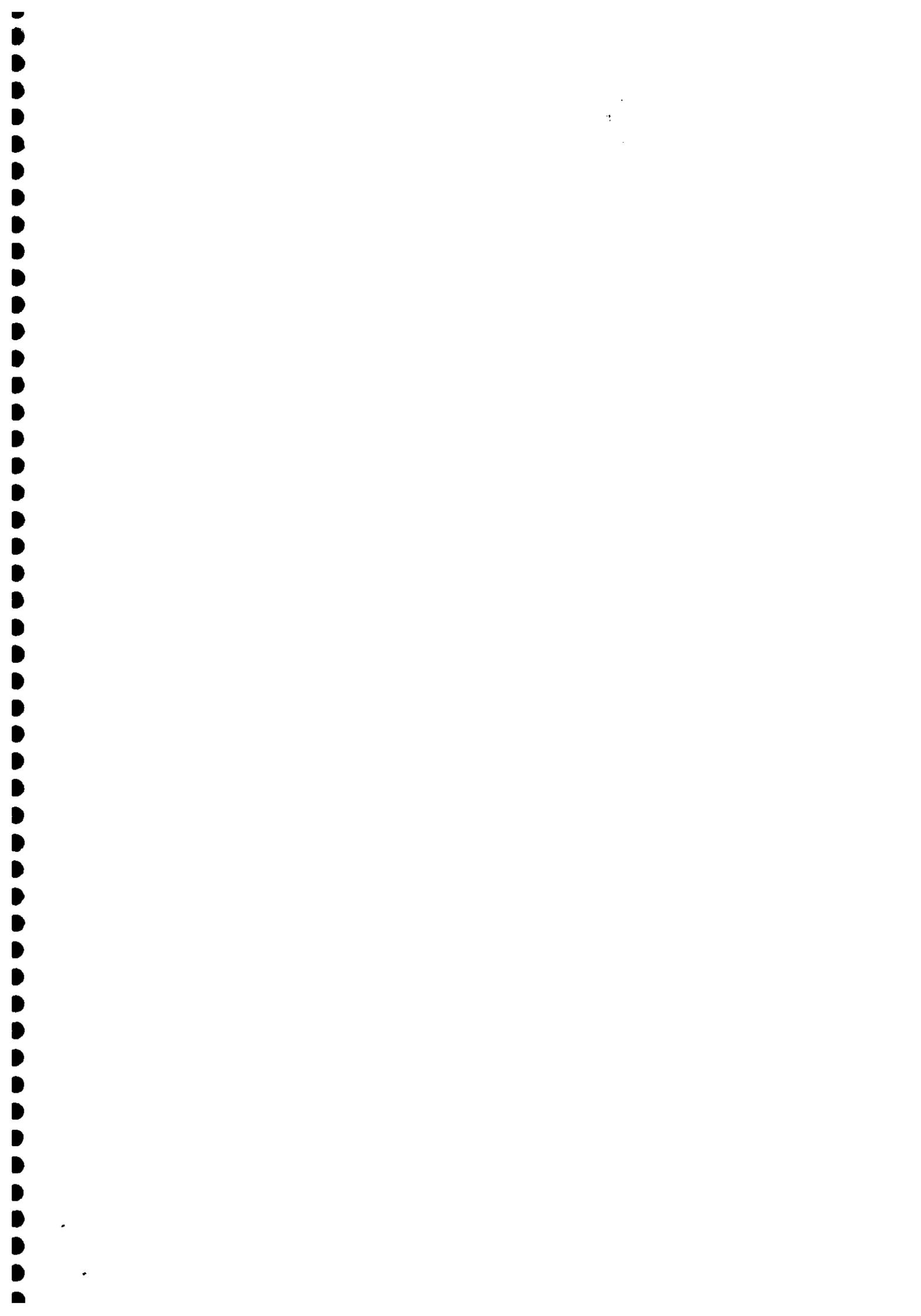
C.C.# 130726850-6

Maria L. Cedeno R.
MARIA L. CEDENO R.
ABOGADA
NOTARIA PUBLICA PRIMERA
MANTA

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.-

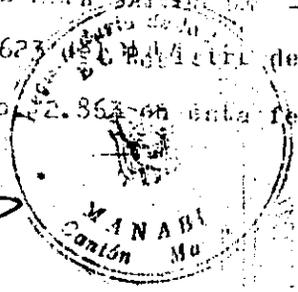


Maria L. Cedeno R.
MARIA L. CEDENO R.
ABOGADA
NOTARIA PUBLICA PRIMERA
MANTA





TIFICO: Que la Escritura Pública de Compraventa de Terrano,
 autorizada por la Notaria Primera de Manta, el 23 de Junio del 2000
 otorgada por Carlos Wilfrido Bedoya Acosta y Sra, a favor de Con-
 yuges RODOLFO FERNANDO RIERA Y SILVIA GETRUDIS MESA SALLAS DE
 RIERA, queda legalmente inscrita bajo el No. 1.623 del Registro de
 Compraventas, anotada en el Repertorio General No. 2.863 en esta fe-
 cha.



Manta, Junio 19 del 2001

(r)

[Signature]

Dr. Federico J. Garcia V.
 Registrador de la Propiedad
 Cofradía - Manta





EDIFICIO RIERAMERA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Arq. Gabriel Carranza García

OCTUBRE 2010







CONTENIDO

1.00.- Definición de términos

2.00.- Datos Generales:

Ubicación
Descripción General

3.00.- Límites y linderos de los departamentos

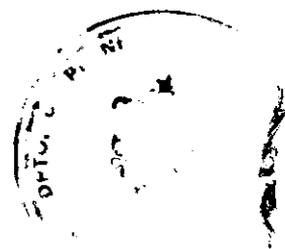
4.00. - Información para el proceso:

- Áreas por Plantas
- Áreas Generales
- Costos Unitarios

5.00. - Cuadro de cálculo de áreas, alícuota, áreas comunes áreas totales, área de terreno y costo referencial.

6.00. - Cuadro de distribución de gastos comunes

7.00. - Reglamento interno







EDIFICIO RIERA MERA MANTA

1.0. - DEFINICIÓN POR TERMINOS

1.1. - AREA DE TERRENO.

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2. - AREA DE CONSTRUCCIÓN.

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo las terrazas accesibles, corredores, pasillos, soportal, patios.

1.3. - AREA COMUN.

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso de propiedad común, como terrazas, pasillos, escaleras, ductos, áreas de circulación vertical y horizontal, etc.

1.4. - AREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de los locales 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 accesorios de los espacios comunes, como instalaciones propias de cada local, oficina o departamento; le pertenece al copropietario, la mitad de las losas de los pisos.

1.5. - ALÍCUOTAS.

Número de cuatro decimales que representa una parte de toda la construcción, correspondiente a cada departamento. La sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.

1.6. - CUOTA DE AREA 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:

- 01.- El terreno en el que se encuentra implantado el edificio, con inclusión de los espacios destinados a corredores laterales, retiros frontales o patio, correspondiente a la avenida 19.
- 02.- Los ingresos peatonales, las escaleras compartidas.
- 03.- La estructura o elementos resistentes del edificio.
- 04.- Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan los bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- 05.- Los ductos de instalaciones.
- 06.- Las fachadas del edificio y sus caras exteriores en planta baja.
- 07.- Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- 08.- La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- 09.- Todo el sistema de agua potable del edificio.
- 10.- 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.





EDIFICIO RIERA MERA MANTA

1.7. - CUOTA DE TERRENO.

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

1.8. - VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total de cada departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento, las cuotas de área común y de terreno que le correspondan. Para efecto de este estudio se considerará únicamente un valor referencial, el mismo que servirá para la promoción y venta de los departamentos que componen el edificio, pero que no es la base para el cálculo de los impuestos municipales, ya que estos se manejan con una tabla de valores quinquenal previamente revisada y aprobada por el Concejo en pleno.

2.0. - DATOS GENERALES.

2.1. - UBICACIÓN.

El terreno en el que se encuentra implantado el edificio "RIERA MERA" está ubicado en la avenida 19 y calle 11, de la parroquia urbana Manta, del Cantón Manta, y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

- ◆ Frente (Este): 5.85 m – Avenida 19
- ◆ Atrás (Oeste): 5.80 m – Propiedad Particular
- ◆ Costado Derecho (Sur): 11.00 m – Propiedad Particular
- ◆ Costado Izquierdo (Norte): 11.00 m – Propiedad Particular

Área total: 64.08 M²

2.2. - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de varios pisos, planta baja donde se implantan, un departamento unifamiliar, área de soportal, y más las áreas comunales de circulación peatonal. La primera, segunda, tercera planta alta corresponde a un departamento unifamiliar, por cada piso, y en la cuarta planta alta es una terraza común.

La construcción a la fecha se encuentra totalmente terminada, la misma que tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón armado
Entrepisos:	Hormigón Armado
Escaleras:	Hormigón Armado
Paredes:	Mampostería interior y exterior de ladrillo
Pisos:	Cerámica
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta:	Estructura y techo metálico
Ventanas:	Aluminio y Vidrio
Puertas:	Madera







EDIFICIO RIERA MERA MANTA

3.0. - ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS DEPARTAMENTOS

3.1.- PLANTA BAJA

Esta ocupada íntegramente por varios ambientes en los que funcionan: un departamento unifamiliar, soportal, y posee también sus áreas comunes respectivas.

3.1.1.- DEPARTAMENTO 101

Está ubicada sobre el nivel + 0.20 m., desde la avenida 19; consta de varios ambientes como: sala, comedor, cocina, dos dormitorios, un baño general.

- Por arriba: lindera con departamento 201.
- Por abajo: lindera con terreno del edificio.
- Por el norte: lindera con propiedad particular con 9.05m.
- Por el sur: lindera con área común con 1.75m, gira al sur con 1.19m colindando con área común, y retoma la cara sur colindando con propiedad particular con 7.30m.
- Por el este: lindera con área común con 4.66m.
- Por el oeste: lindera con propiedad particular con 5.80m.

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA

Esta ocupada íntegramente por varios ambientes en las que funciona un departamento unifamiliar el que estará signado respectivamente, a más de las áreas comunes respectivas.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 201

Está ubicada sobre el nivel + 3.40 m., desde la avenida 19, consta de un área de departamento con ambientes como sala, comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal.

- Por arriba: lindera con departamento 301.
- Por abajo: lindera con departamento 101.
- Por el norte: lindera con espacio aéreo con 12.00m.
- Por el sur: lindera con espacio aéreo con 3.85m, desde aquí gira al norte con 1.19m, retoma la cara sur con 1.45m, vuelve al norte con 1.04m, nuevamente sobre el sur con 1.17m, gira al sur con 0.15m, retoma la cara sur con 1.13, y se dirige al sur con 2.09m colindando con todos estos lados con área común, para terminar sobre la cara sur con 4.40m, colindando con espacio aéreo.
- Por el este: lindera con espacio aéreo con 5.85m.
- Por el oeste: lindera con espacio aéreo con 5.80m.

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA

Esta ocupada íntegramente por varios ambientes en las que funciona un departamento unifamiliar el que estará signado respectivamente, a más de las áreas comunes respectivas.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 301

Está ubicada sobre el nivel + 6.40 m., desde la avenida 19, consta de un área de departamento con ambientes como sala, comedor, cocina, cuatro dormitorios, dos baños, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal.

- Por arriba: lindera con departamento 401.
- Por abajo: lindera con departamento 201.
- Por el norte: lindera con espacio aéreo con 12.00m.
- Por el sur: lindera con espacio aéreo con 6.67m, desde aquí gira al norte con 2.88m, retoma la cara sur con 3.78m, gira al sur con 1.08m, gira en diagonal al sur con 1.07m, gira





EDIFICIO RIERA MERA MANTA

al sur con 1.26m, colindando con todos estos lados con área común, retoma la cara sur con 2.48m, colindando con espacio aéreo.

- Por el este: lindera con espacio aéreo con 5.85m.
- Por el oeste: lindera con espacio aéreo con 5.80m.

3.4.- TERCERA PLANTA ALTA

Esta ocupada íntegramente por varios ambientes en las que funciona un departamento unifamiliar el que estará signado respectivamente, a más de las áreas comunes respectivas.

3.4.1.- DEPARTAMENTO 401

Está ubicada sobre el nivel + 9.40 m., desde la avenida 19, consta de un área de departamento con ambientes como sala, comedor, cocina, dos dormitorios, un baño general, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal.

- Por arriba: lindera con terraza común.
- Por abajo: lindera con departamento 301.
- Por el norte: lindera con espacio aéreo con 12.00m.
- Por el sur: lindera con espacio aéreo con 3.15m, desde aquí gira al norte con 2.88m, retoma la cara sur con 7.30m, gira al sur con 1.07m, gira en diagonal al sur con 0.47m, gira al sur con 1.47m, colindando con todos estos lados con área común, retoma la cara sur con 1.88m, colindando con espacio aéreo.
- Por el este: lindera con espacio aéreo con 5.85m.
- Por el oeste: lindera con espacio aéreo con 5.80m.

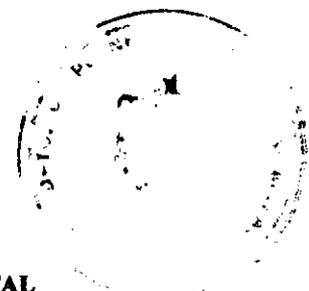
3.5.- CUARTA PLANTA ALTA

Esta ocupada íntegramente por un solo ambiente en las que funciona una terraza común el que estará signado respectivamente, a más de las áreas comunes respectivas.

3.5.1.- TERRAZA COMUN

Está ubicada sobre el nivel + 12.40 m., desde la avenida 19, consta de un área general de uso común, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal.

- Por arriba: lindera con cubierta metálica.
- Por abajo: lindera con departamento 401.
- Por el norte: lindera con espacio aéreo con 12.00m.
- Por el sur: lindera con espacio aéreo con 3.20m, desde aquí gira al norte con 2.83m, retoma la cara sur con 3.22m, gira al sur con 2.83m, colindando con todos estos lados con espacio vacío, retoma la cara sur con 5.58m, colindando con espacio aéreo.
- Por el este: lindera con espacio aéreo con 5.85m.
- Por el oeste: lindera con espacio aéreo con 5.80m.







EDIFICIO RIERA MERA MANTA

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

4.01.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (áreas por metro cuadrado)

PLANTAS	AREA COMUN M ²	AREA NETA VENDIBLE M ²	AREA TOTAL M ²
PLANTA BAJA	13,50	50,58	64,08
PRIMERA PLANTA ALTA	6,70	63,20	69,90
SEGUNDA PLANTA ALTA	9,45	60,45	69,90
TERCERA PLANTA ALTA	20,45	49,45	69,90
CUARTA PLANTA ALTA	60,80	0,00	60,80
TOTAL	110,90	223,68	334,58

4.02.- AREAS GENERALES:

4.2.1.- Terreno.....	64.08
4.2.2.- Total de área neta.....	223.68
4.2.3.- Área común.....	110.90
4.2.4.- Área Total.....	334.58

4.03.- COSTOS UNITARIOS

COSTO REFERENCIAL

4.3.1.- Terreno:	220.00
4.3.2.- De construcción:	
❖ En patios y áreas exteriores:	150.00
❖ En departamentos	250.00
❖ En área común:	200.00

5.00.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS Y ALÍCUOTAS:

LOCAL O DEPARTAMENTO	AREA NETA M ²	ALICUOTA	AREA DE TERRENO	AREA COMUN	AREA TOTAL
DEPARTAMENTO 101	50,58	0,2261	14,49	25,08	75,66
DEPARTAMENTO 201	63,20	0,2825	18,11	31,33	94,53
DEPARTAMENTO 301	60,45	0,2703	17,32	29,97	90,42
DEPARTAMENTO 401	49,45	0,2211	14,17	24,52	73,97
TERRAZA COMUN	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00
	223,68	1,0000	64,08	110,90	334,58

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

LOCAL O DEPARTAMENTO	PORCENTAJE GASTOS
DEPARTAMENTO 101	22,6100
DEPARTAMENTO 201	28,2500
DEPARTAMENTO 301	27,0300
DEPARTAMENTO 401	22,1100
TERRAZA COMUN	0,0000
	100,0000

I. MUNICIPIO DE MANTA
DPTO: PLAZA DE SAN CARLOS

Aprobación de P. Horizontal #19
Manta, 22 de Nov. de 2010

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANA

II. MUNICIPIO DE MANTA
DPTO: PLAZA DE SAN CARLOS, División,

R E V I S A D O

Fecha: _____

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARO. GABRIEL CARRANZA GARCIA





EDIFICIO RIERA MERA
MANTA

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL







EDIFICIO RIERA MERA MANTA

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO RIERA MERA

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El edificio "RIERA MERA" actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El edificio "RIERA MERA" 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 "RIERA MERA" se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, en la avenida 19 entre calle 11 y calle 10, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de Planta baja con departamento unifamiliar, y soportal; primera, segunda, tercera planta de alta con departamento unifamiliar por cada piso y una cuarta planta alta compuesta por un solo ambiente de terraza común.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Régimen Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los departamentos que integran cada planta, 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 único 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, el piso y el techo hasta la mitad del espesor, y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un local 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 en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.





EDIFICIO RIERA MERA

MANTA

Art. 6.- **MANTENIMIENTO.**- A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

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 del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

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

Son bienes comunes:

- a) El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio con inclusión de espacios destinados a retiros, terrazas y circulación.
- b) Las escaleras, los pasillos y las puertas de ingreso, tabaquería y mampostería.- Son para el tránsito de personas (copropietarios, empleados, visitas, etc.), y su limpieza y mantenimiento serán de exclusiva responsabilidad del administrador. Los gastos que se ocasionen serán asumidos por los copropietarios y determinados en la primera Asamblea de Copropietarios.
- c) Cisternas.- Existe una cisterna común ubicada en el subsuelo. El pago de consumo de agua será cancelado por su respectivo usuario de acuerdo con la tabla de alícuotas.

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

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

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa 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.

CAPITULO 4

Art. 11.- **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 de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria;
- 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 los derechos y atribuciones que la ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;





EDIFICIO RIERA MERA
MANTA

- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar 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 bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando este lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por más de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actué en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquiriente, arrendatario o anticrético se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomada por la Asamblea de Copropietarios. El copropietarios comunicara, por escrito, al Administrador, sobre el particular.
- h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes 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 primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrara el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, zona de establecimiento, ascensores, áreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los locales es exclusivo de los propietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijaran de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada local representa porcentualmente en 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 tomaran como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

LOCAL O DEPARTAMENTO	PORCENTAJE GASTOS
DEPARTAMENTO 101	22,6100
DEPARTAMENTO 201	28,2500
DEPARTAMENTO 301	27,0300
DEPARTAMENTO 401	22,1100
TERRZA COMUN	0,0000
	100,0000





EDIFICIO RIERA MERA
MANTA

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del edificio;**
- b) Modificar las distribuciones de la tabaquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero consultor capacitado que certifique si los cambios propuestos son posibles. La tabaquería de ductos es inalterable;**
- c) Hacer uso abusivo de su local 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 contruidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios y/o arrendatarios, o la seguridad del edificio;**
- e) Desarrollar actividades distintas del destino natural de los departamentos;**
- f) Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;**
- g) Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;**
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación común y utilizar estos como sala de espera o reunión;**
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local;**
- j) Introducir y mantener animales dentro de los locales. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las áreas comunes del edificio;**
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o trabajo;**
- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los locales con los espacios de circulación; y, en general; en los bienes comunes del edificio. Únicamente constara en la puerta de entrada al departamento, el numero identificador del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;**
- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con la autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita;**
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con la autorización expresa de la Asamblea de Copropietario;**
- o) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos, disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido este edificio;**
- p) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;**
- q) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida;**
- r) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales em general, para reuniones, o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas;**
- s) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio;**





EDIFICIO RIERA MERA
MANTA

- t) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento general en su artículo #18 y el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un S.M.V.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la asamblea general.
- 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, 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 aprobadas por el director de la asamblea de copropietarios.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento.
- f) Publicar periódicamente la nomina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

Art.16.- 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 la ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que le hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que seriere al copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.







EDIFICIO RIERA MERA
MANTA

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

Art.18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es 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.19.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este, por su suplente. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien funge de secretario.

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

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

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 dejara constancia de los puntos a tratarse, y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art.22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratara de una Asamblea Universal.

Art.23.- QUÓRUM.- Para que haya quórum en las sesiones de la asamblea se necesita la concurrencia de copropietarios que representen mes del 50% de las alcuotas del edificio.

Art.24.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representante. La representación se otorgara mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, la que se adjuntara al acta de la respectiva sesión.

Art.25.- 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.





EDIFICIO RIERA MERA

MANTA

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

Art.27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este Reglamento exijan mayores porcentajes.

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

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

Art.30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Director de la asamblea y su suplente, al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último;
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasiones que fueren necesarias;
- c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo a un este Reglamento;
- d) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el Art.28 de este mismo reglamento. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales;
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes;
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumento de los bienes comunes y en sus locales, cuando se haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del local.
- g) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo;
- i) 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;
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento y en el presente Reglamento Interno, en las ordenanzas municipales y que sea de interés general para los copropietarios del edificio;
- k) 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;
- l) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.





EDIFICIO RIERA MERA
MANTA

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR Y DEL SECRETARIO

Art.31.- Del Directorio.- El Directorio estará integrado por un Director Principal, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art.32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

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

Art.34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del edificio **RIERA MERA**, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos;
- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios;
- c) Asumir provisionalmente las funciones de Administrador, en caso de falta o impedimento de este, 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 esta.

Art.35.- 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, 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 edificio **RIERA MERA**, solo o junto con el señor Director, en todo cuanto se relaciones al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multa, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos;
- 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 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 prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- e) Recaudar dentro de los ocho rimeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento.





EDIFICIO RIERA MERA MANTA

- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y, y en caso de mora de mas treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del propietario, arrendatario o anticrético causante o responsable de estos;
- h) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta por el monto que señalare la asamblea;
- i) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo;
- k) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio;
- l) Conservar copia certificada de la Escritura Pública de constitución de Propiedad Horizontal del Edificio **RIERA MERA**, de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor;
- m) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, los libros de la administración del edificio;
- n) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con la 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 deudas comunes y en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable;
- p) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Directorio, , en las que desempeñara las funciones de secretario de las mismas;
- q) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios;
- r) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio;
- 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 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.- Las funciones del secretario de la Asamblea la ejercerá el Administrador del edificio. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.





EDIFICIO RIERA MERA
MANTA

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art.38.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formara con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

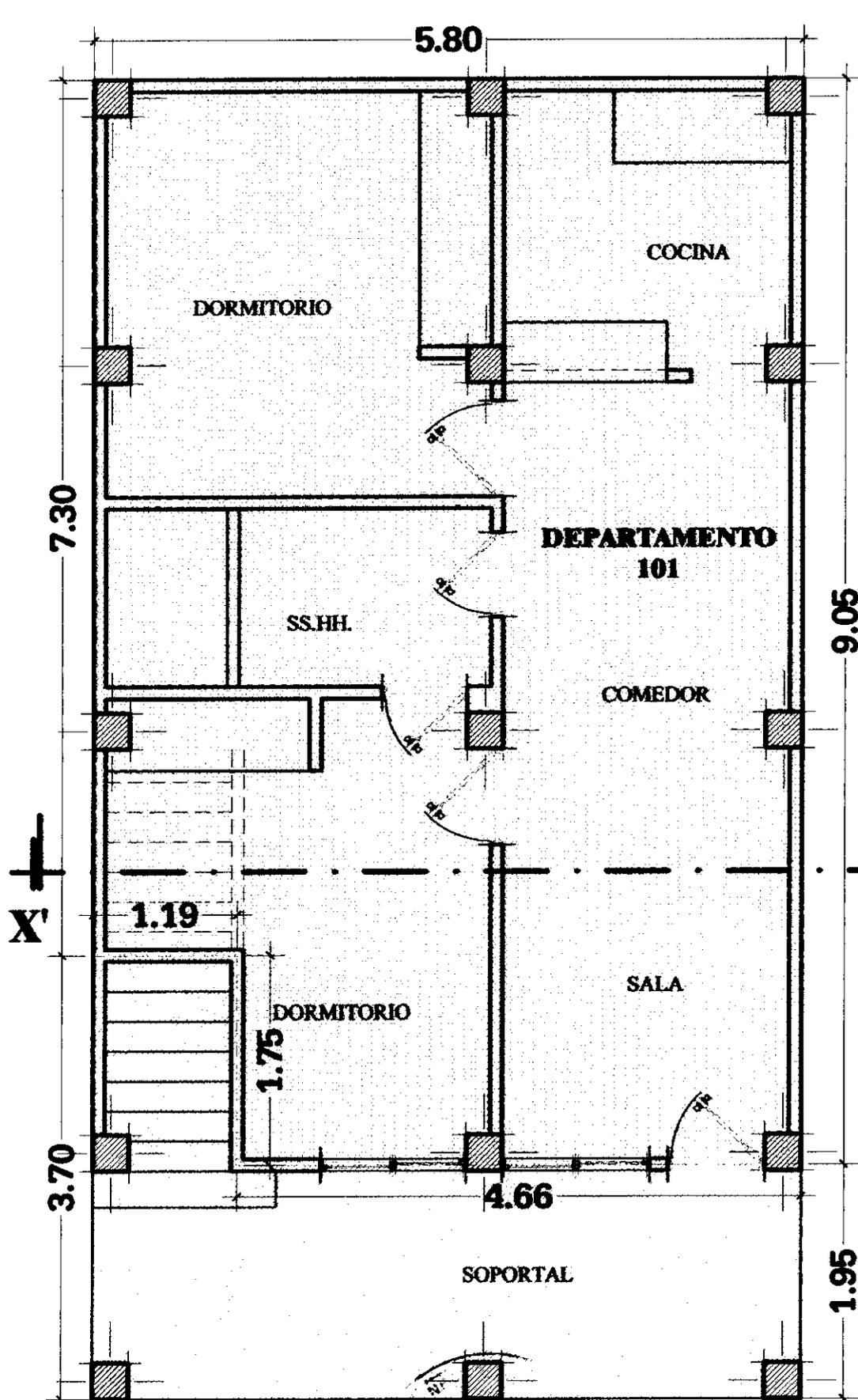
Art.39.- SEGURO OBLIGATORIO.- Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensores de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal.

Art.40.- 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.

Arq. Gabriel Carranza García
Reg. Prof. Mat. # 293 C.A.E. - MANABI







CUADRO DE AREAS	
DEPARTAMENTO	VOLUMEN DE AREA
DEPARTAMENTO 101	60.88
AREA COMUN	13.60
AREA TOTAL	64.08



EDIFICIO RIERA MERA

PROYECTO: PROYECTO DE CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO DE OFICINAS Y HABITACIONES EN LA ZONA INDUSTRIAL DE LA CIUDAD DE SAN CARLOS, GUATEMALA.

PROPIETARIO: []

FORMA: A - 4

ESCALA: 1/4

FECHA: []

CONTEXTO: PROPIEDAD HORIZONTAL

PLANTA ARQUITECTONICA

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
 DPTO. PLATANOS

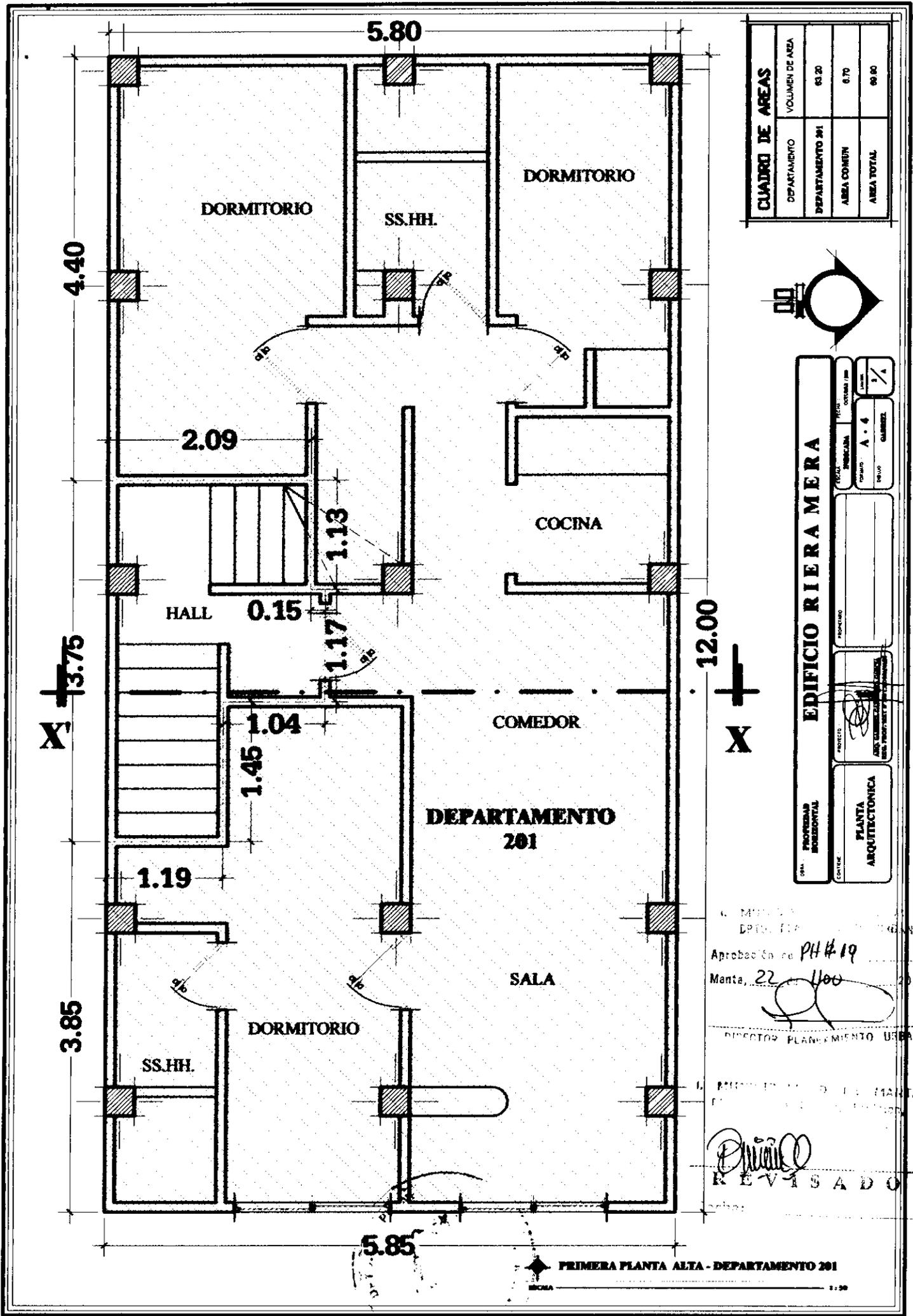
[Signature]
 REVISADO

PLANTA BAJA-DEPARTAMENTO 101

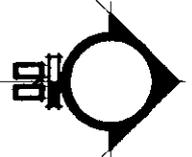
MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
 DPTO. PLATANOS

Aprobación: PH #19
 Fecha: 22-11-2010





CUADRO DE AREAS	
DEPARTAMENTO	VOLUMEN DE AREA
DEPARTAMENTO #1	63.20
AREA COMUN	6.70
AREA TOTAL	69.90



EDIFICIO RIERA MERA

PROYECTO: PROYECTO: PROYECTO:

PLANTA ARQUITECTONICA

PROYECTO: PROYECTO: PROYECTO:

PROYECTO: PROYECTO: PROYECTO:

PROYECTO: PROYECTO: PROYECTO:

Aprobación de PH # 19
 Manta, 22 / 1100

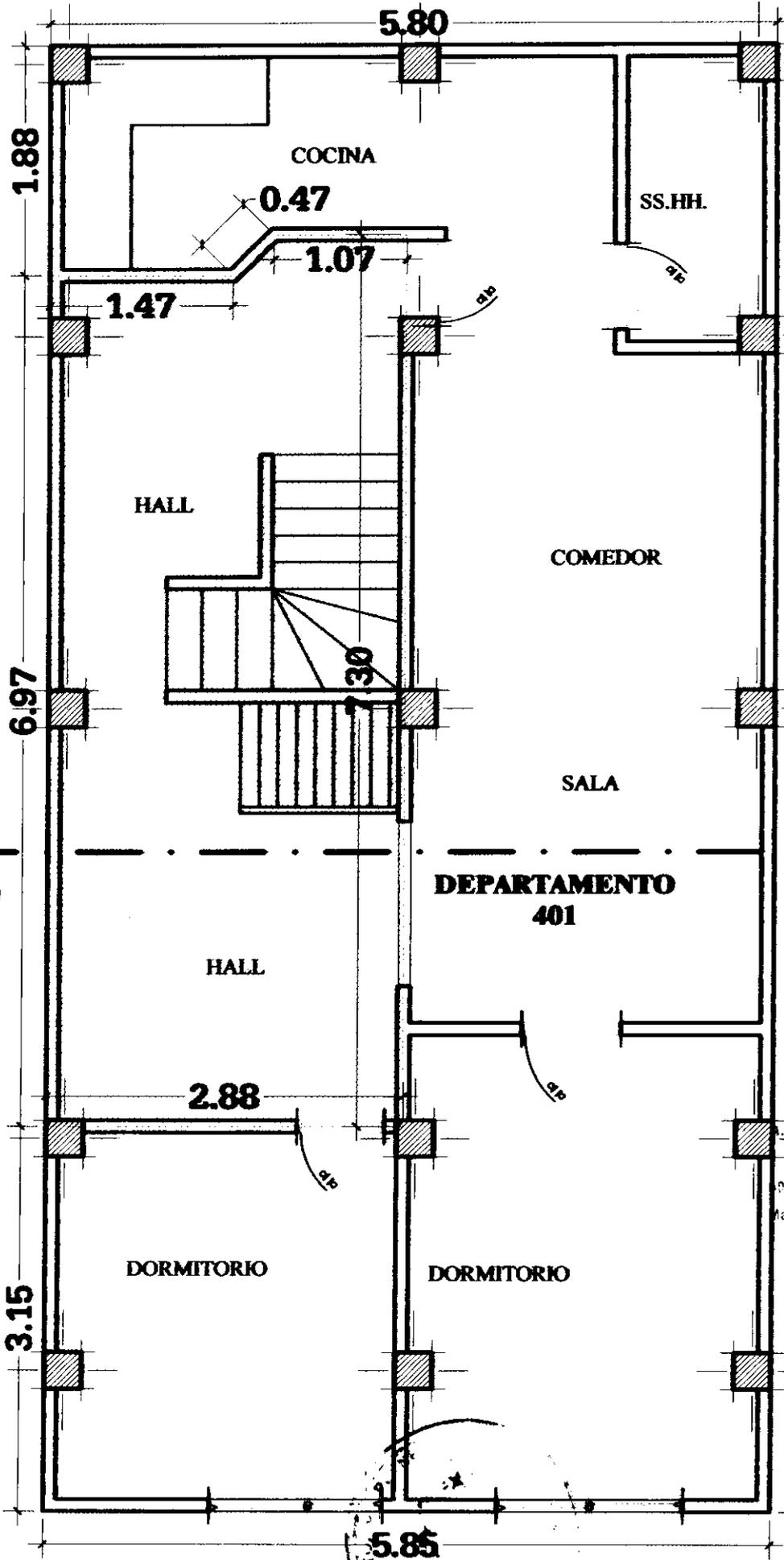
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

REVISADO

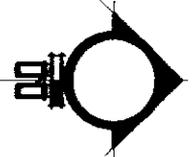
PRIMERA PLANTA ALTA - DEPARTAMENTO 201







CUADRO DE AREAS	
DEPARTAMENTO	VOLUMEN DE AREA
DEPARTAMENTO 401	48.46
AREA COMUN	20.45
AREA TOTAL	68.90



EDIFICIO RIERA MERA

PROFESION: ARQUITECTONICA
 PLAN: PLANTA ARQUITECTONICA
 PROYECTO: PROYECTO
 FECHA: 2010
 AUTORIZADO: A. 4
 INGENIERO: GABRIEL

PROPIEDAD: PROPIEDAD
 AREA: AREA
 UBICACION: UBICACION

12.00

MUNICIPIO DE SANTA MARTA
 URBANO
 PROYECTO DE P.H. #19
 Fecha: 22 de Nov 2010

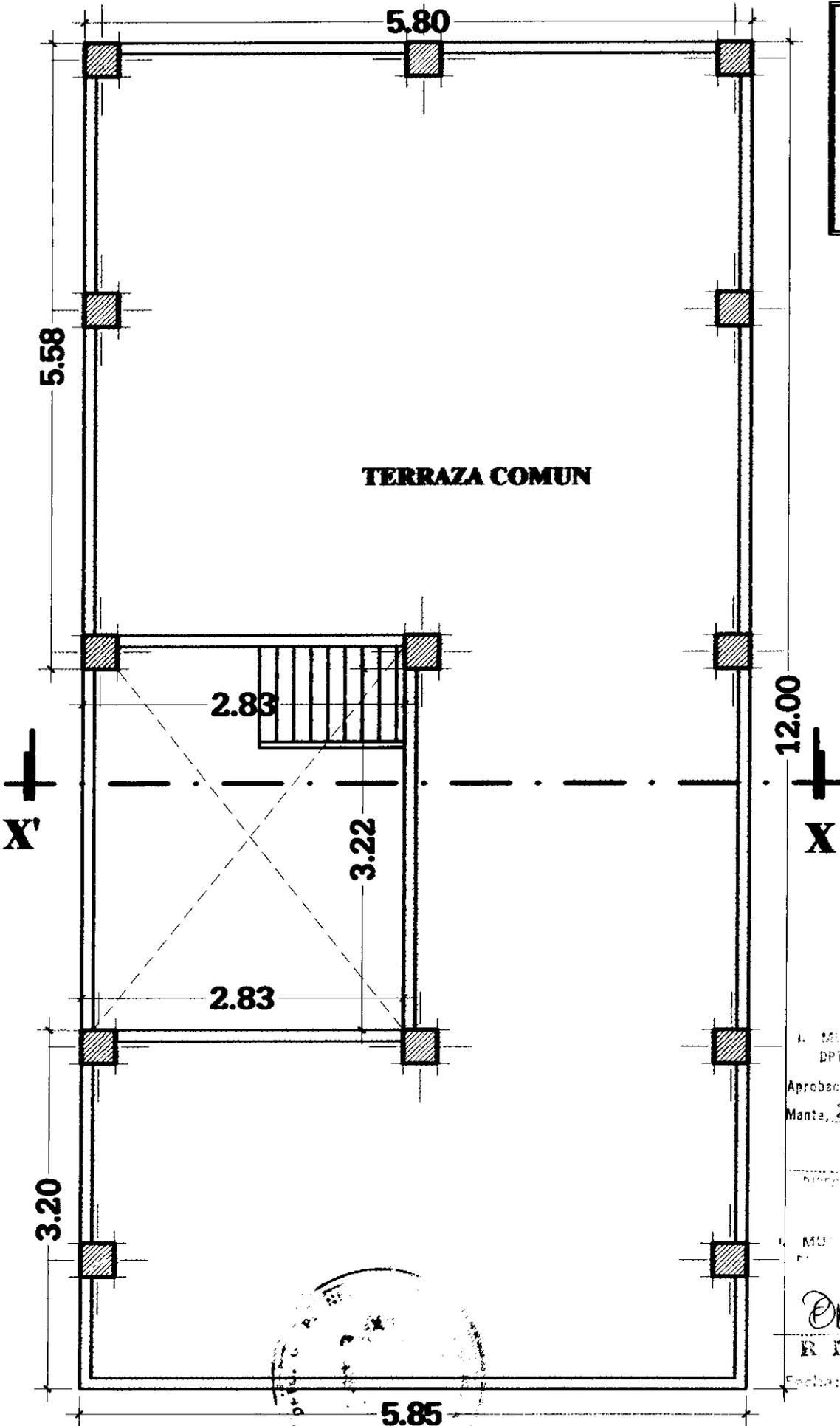
[Signature]

MUNICIPIO DE SANTA MARTA
 URBANO

[Signature]

REVISADO





CUADRO DE AREAS	
DEPARTAMENTO	VOLUMEN DE AREA
AREA COMUN	80.80
AREA TOTAL	80.80



TERRAZA COMUN

EDIFICIO RIERA MERA

PROYECTO: PROYECTO DE CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO DE OFICINAS Y ALMACENES EN LA ZONA URBANA DE MANTA, PROV. SANTA ELENA

PROYECTISTA: [Firma]

PROYECTO: A-4

ESCALA: 1/4

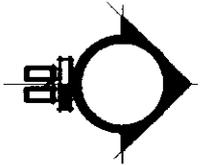
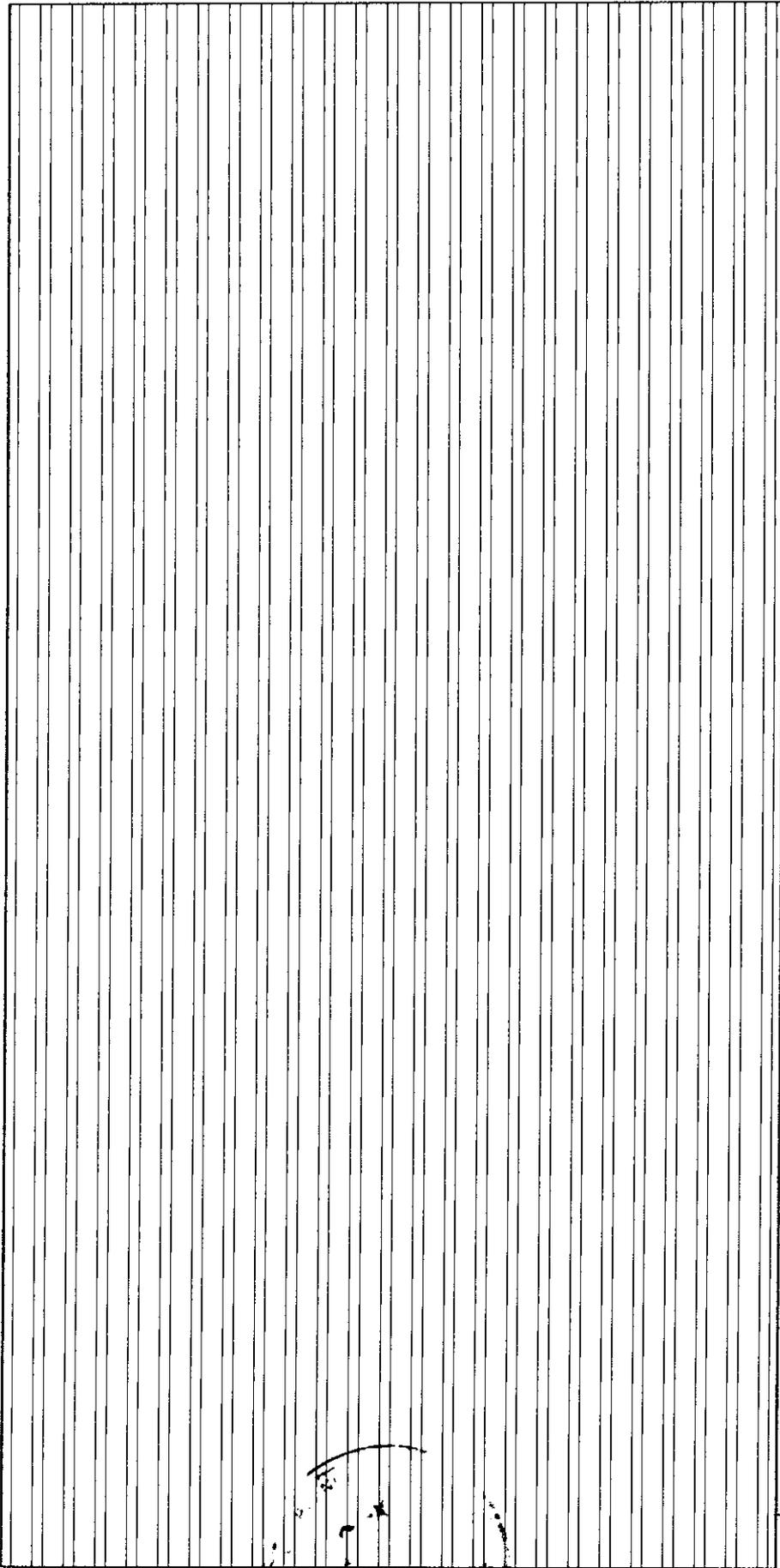
CONTIENE: PLANTA ARQUITECTONICA

MUNICIPIO DE MANTA, SANTA ELENA
 DPTO: SANTA ELENA
 Aprobación de P.H #19
 Manta, 22 de Nov de 2010

REVISADO [Firma]

CUARTA PLANTA ALTA - TERRAZA COMUN





PROFESIONAR RESPONSAL		EDIFICIO RIERA MERA		FECHA: _____	PROYECTO: _____	OTRO: _____	OTRO: _____
CONTRATO		PLANTA ARQUITECTONICA		PROYECTO: _____	PROYECTO: _____	PROYECTO: _____	PROYECTO: _____
AUTORIZADO		AUTORIZADO		AUTORIZADO		AUTORIZADO	

1. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLATON CARRERA URBANA

Aprobación de PH #19
Manta, 22 de Nov 2010

[Handwritten signature]

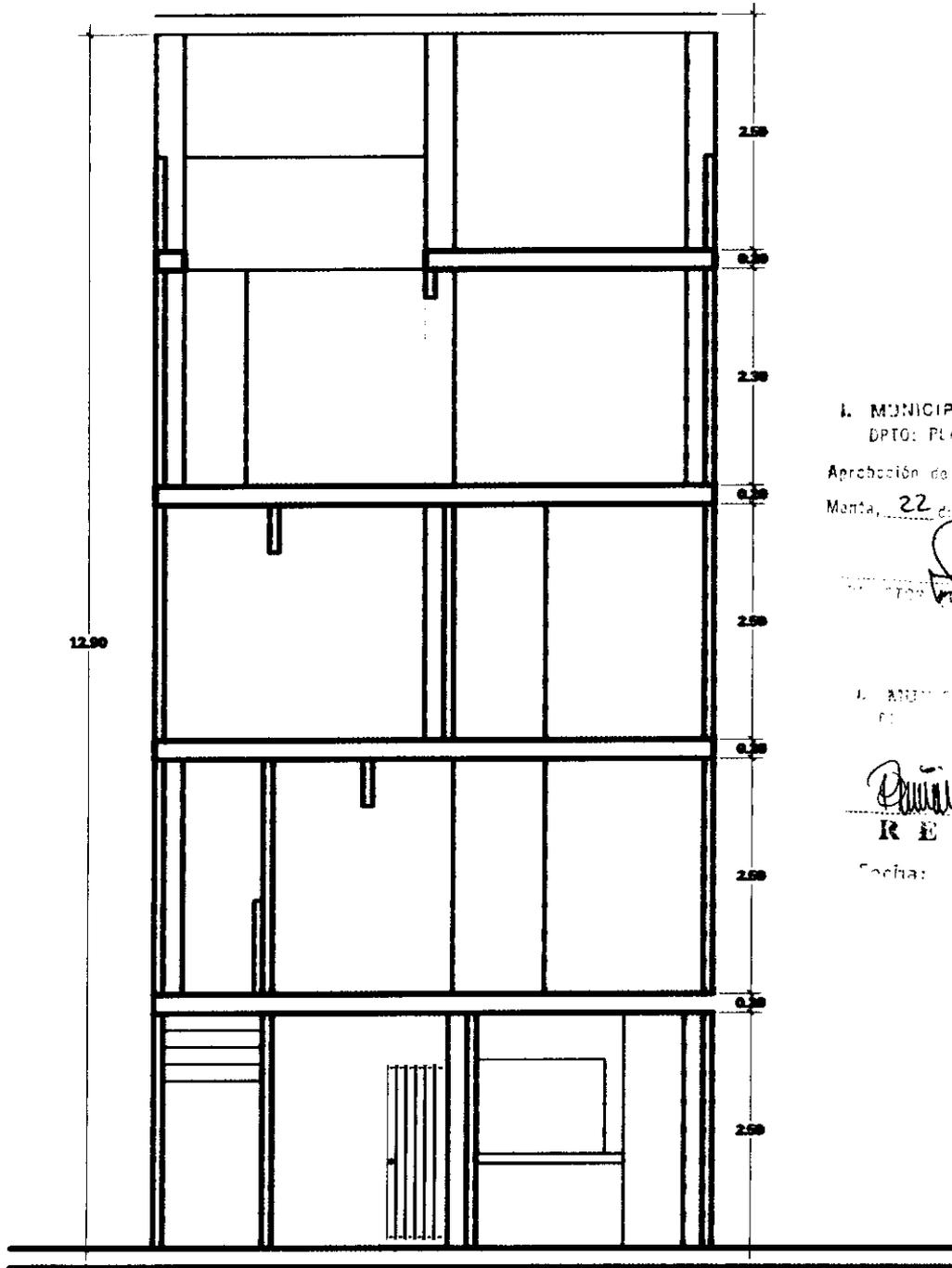
PLANTAS PLATON CARRERA URBANA

2. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLATON CARRERA URBANA

[Handwritten signature]

REVISADO





I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
 DPTO: PLANEACION URBANA
 Aprobación de PH#19
 Manta, 22 de NOV 2010
 [Signature]
 DIRECTOR DE PLANEACION URBANA

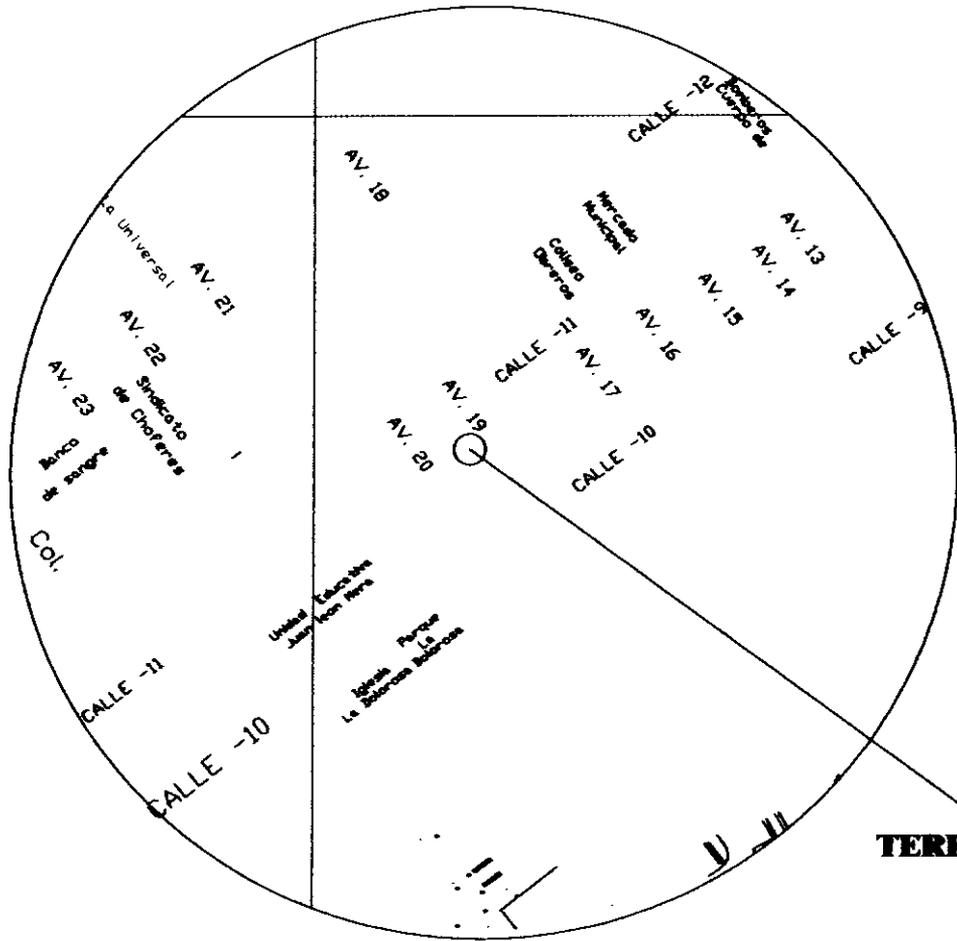
II. MUNICIPALIDAD DE MANTA
 DPTO: PLANEACION URBANA
 [Signature]
 REVISADO
 Fecha:

◆ CORTE SECCIONAL
 ESCALA 1:75



PROYECTO EDIFICIO RIERA MERA		PROPIETARIO [Blank]	
CORTE CORTE SECCIONAL	PROYECTO [Signature]	PROPIETARIO [Blank]	ESCALA A-4
FECHA [Blank]		LABOR 7/A	





TERRENO

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
 DIRECCIÓN DE URBANISMO

[Signature]
 REVISADO

Fecha:

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
 DIRECCIÓN DE URBANISMO

Aprobación de PH. #19
 Manta, 22 de Noviembre de 2010

[Signature]
 Fecha:



OBJETO: PROYECTO URBANÍSTICO		EDIFICIO RIERA MERA	
CONTENIDO:	PROYECTO:	PROPIETARIO:	ESCALA:
UBICACION ORIENTACION	<i>[Signature]</i>		A - 4
			FECHA:

