

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-168

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”*
- Que,** el numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *“Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”*
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*
- Que,** el numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*
- Que,** el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.”*
- Que,** el literal c) del artículo 54 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’ (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier*

otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”.

Que, el literal b) del artículo 55 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”.*

Que, los literales b) y l) del artículo 60 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *“b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...]”.*

Que, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, preceptúa: *“Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.”*

Que, el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: *“Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.”.*

Que, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: *“Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. [...] Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.”.*

Que, el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: *“Determinación del inmueble por su naturaleza y*



finas.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.”.

Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:

Artículo 772.- REQUISITOS. - *Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial los siguientes documentos originales:*

a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;

b. Informe de Aprobación de Planos;

c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;

d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta;

e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y,

f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- *La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a Procuraduría Síndica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Procuraduría Síndica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.*

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

Que, Mediante documento con fecha de recepción 05 de octubre de 2023, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por los señores Alulema Defaz Manuel Leónidas Y Alulema Defaz Ruben Orlando se indica lo siguiente:

“Yo, MANUEL LEONIDAS ALULEMA DEFAZ con C.I. # 0603336314 y RUBEN ORLANDO ALULEMA DEFAZ, con C.I. # 0603336322, solicitamos a usted de la manera más cordial, nos ayude con la aprobación del Estudio de Propiedad Horizontal, ubicada en la Lotización Mendoza Mz-E, Lt. 3, parroquia Los Esteros, con clave catastral # 2155503000, con el fin de realizar la compraventa de las viviendas existentes.”

Que, Mediante informe MTA-DDAC-INF-131120232309, de fecha 13 de noviembre de 2023, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza–Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos–, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “CONDOMINIO ALULEMA” y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, Mediante Certificado de Solvencia 38189 de fecha 23 de noviembre de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (6/6); se constata en una compraventa por parte del vendedor Zambrano López Luis Washington, a favor de Alulema Defaz Rúben Orlando y Alulema Defaz Manuel Leónidas; con respecto al terreno – lote N° 3, de la manzana E – ubicado en la Lotización Mendoza, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 20 de mayo de 2022 en la Notaría Pública Primera del cantón Manta e inscrito con fecha 25 de mayo de 2022 y con clave catastral 2-15-55-03-000, con un área de 318.50 (m²) metros cuadrados.

Que, mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-241120231309 con fecha 24 de noviembre de 2023, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-131120232309, de fecha 13 de noviembre de 2023; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza –Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, la documentación jurídica, y los estudios para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal del “CONDOMINIO ALULEMA”; y por haberse cumplido con lo previsto en Código Legal Municipal del GADMC-Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 772–; es procedente la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal con respecto al “CONDOMINIO ALULEMA”.

Por lo que acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal al “CONDOMINIO ALULEMA”; bien perteneciente a los señores Alulema Defaz Rubén Orlando y Alulema Defaz Manuel Leónidas; siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización Mendoza –lote N° 3, de la manzana E–, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral 2-15-55-03-000; área de terreno de 318.50 metros cuadrados (m²); área neta vendible : 443.70 metros cuadrados (m²); área común 00,00 metros cuadrados (m²); área total 443.70 metros cuadrados (m²).

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-141 con fecha 05 de octubre de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

Los criterios emanados de esta Procuraduría Síndica, se generan en relación a los hechos y a la documentación proporcionada por parte del requirente, siendo que las conclusiones consignadas en el presente Informe Jurídico son aplicables en concatenación con la veracidad de lo expuesto.

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: “(...) **EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y**

OCUPACIÓN DEL SUELO: a. *Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad horizontal ii. Urbanizaciones iii. Reestructuración de lotes b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto. c. Mediante resolución debidamente motivada, imponer servidumbres, de conformidad a la normativa legal vigente.*

En virtud de lo expuesto, y de conformidad a las atribuciones jurídicas conferidas al delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al “CONDominio ALULEMA”; bien perteneciente a los señores Alulema Defaz Rubén Orlando y Alulema Defaz Manuel Leónidas; siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Lotización Mendoza –lote N° 3, de la manzana E–, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral 2-15-55-03-000; área de terreno de 318.50 metros cuadrados (m²); área neta vendible : 443.70 metros cuadrados (m²); área común 00,00 metros cuadrados (m²); área total 443.70 metros cuadrados (m²).

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.



Firmado electrónicamente por:
LILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

Notifíquese y cúmplase.-

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los veinte y siete días del mes de noviembre del año dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:
MARCOS PAUL BENITES
DONOSO

Ing. Marcos Benites Donoso
**Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal del cantón Manta**



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio "ALULEMA"

ESTUDIO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

CONDominio

"ALULEMA"

*Recibí
12-11-2023
15:06
Jessey*

Ing. Juan B. Vélez Cedeño



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.- DATOS GENERALES

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE
CADA UNA DE LAS VIVIENDAS DEL
CONDOMINIO

4. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

5.- CUADRO DE ALICUOTAS

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

7.- REGLAMENTO INTERNO

8.- PLANOS



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "ALULEMA"

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1.- ÁREA DEL 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.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del Condominio, incluyendo estacionamientos, pasillo, etc.

1.3.- ÁREA COMÚN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios del Condominio, como soportal, escalera, patio, etc.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todas las viviendas y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del Condominio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, la vivienda únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada vivienda. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su vivienda.

1.5.- ALICUOTAS:

Número de cuatro decimales que representa una parte del todo del condominio, correspondiente a cada vivienda. La sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada vivienda, para efectos de tributación y copropiedad.

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



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "ALULEMA"

- a) El terreno en el que se encuentra implantada la vivienda con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) El patio, sopórtales, accesos peatonales, y gradas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Condominio.
- d) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan el Condominio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del Condominio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del Condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:

Representa el costo total de cada vivienda, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de cada vivienda, las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores para cada vivienda: el Comercial Municipal y el Referencial; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo es precio real,

Para efecto de este estudio que se usará únicamente el valor referencial el mismo que servirá para la promoción y venta de las viviendas que componen el Condominio.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

Los señores Rubén Orlando Alulema Defaz y Manuel Leonidas Alulema Defaz son propietarios del Condominio "ALULEMA", la misma que desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el Condominio "ALULEMA" posee la clave catastral N° 2155503000 y se encuentra ubicado en la Lotización Mendoza de la parroquia urbana Los Esteros, Cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos según Ficha Registral N°38189, Escritura de Compraventa autorizada en la Notaria Primera del Cantón Manta con fecha 20 de mayo de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 25 de mayo de 2022.

Medidas y linderos:

Frente:	10,00m – lindera con Calle Pública.
Atrás:	10,00m – lindera con Calle Pública.
Costado Derecho:	31,50m – lindera con lote No.4.
Costado Izquierdo:	32,20m – lindera con lotes No.1 y 2.
Área Total:	318,50 m ²

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO:

El Condominio se compone de dos viviendas de dos plantas. Cada vivienda tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado
- Paredes: Mampostería de ladrillo, enlucido, y con pintura de caucho interior y exteriormente
- Pisos: Cemento y cerámica.
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio y vidrio.
- Entrepisos: Hormigón Armado
- Cubiertas: Cubierta de zinc.
- Escaleras: Hormigón Armado
- Puertas: Madera y metal



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LOS VIVIENDAS DEL CONDOMINIO:

3.1.- VIVIENDA 1:

Vivienda que consta de planta baja y planta alta, compuesta por un hall, sala, comedor, cocina, desayunador, baño social, sala de estar/tv, dormitorio máster, baño máster, vestidor, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño compartido, además cuenta con un patio en planta baja. Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:

3.1.1.- Planta Baja:

- Por Arriba: Lindera con planta alta de esta misma vivienda.
- Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- Por el Norte: Lindera de con patio general vivienda 1 en 6.64m.
- Por el Sur: Lindera con patio general vivienda 1 en 6.64m.
- Por el Este: Lindera con lote No. 4 en 7.84m.
- Por el Oeste: Lindera con patio general vivienda 1 en 7.84m.
- Área total: 52,06m²

3.1.2.- Planta Alta:

- Por Arriba: Lindera con cubierta de esta misma vivienda.
- Por Abajo: Lindera con planta baja y patio general vivienda 1.
- Por el Norte: Partiendo en dirección oeste a este en 6.54m; siguiendo en dirección sur a norte en 0.30m; siguiendo en dirección oeste a este en 1.39m con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda 1.
- Por el Sur: Partiendo en dirección este a oeste en 3.22m; siguiendo en dirección norte a sur en 1.38m; siguiendo en dirección este a oeste en 3.42m con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda 1.
- Por el Este: Lindera con vacío hacia el lote No. 4 en 8.14m.
- Por el Oeste: Partiendo en dirección sur a norte en 5.05m; siguiendo en dirección este a oeste en 1.29m; siguiendo en dirección sur a norte en 4.17m con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda 1.
- Área total: 62,60m²



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"

3.1.3.- Patio General Vivienda 1:

- Por Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de planta alta vivienda 1.
- Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- Por el Norte: Lindera con calle pública en 10.00m.
- Por el Sur: Lindera con patio general vivienda 2 en 10.00m.
- Por el Este: Partiendo en dirección norte a sur en 3.85m con lote No. 4; siguiendo en dirección este a oeste en 6.64m; siguiendo en dirección norte a sur en 7.84m; siguiendo en dirección oeste a este en 6.64m con planta baja de esta misma vivienda 1; siguiendo en dirección norte a sur en 4.41m; con lote No. 4.
- Por el Oeste: Lindera con Lote No. 2 en 15.75m.
- Área total: 107,19m²

3.2.- VIVIENDA 2:

Vivienda que consta de planta baja y planta alta, compuesta por un hall, sala, comedor, cocina, desayunador, baño social, sala de estar/tv, dormitorio máster, baño máster, vestidor, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño compartido, además cuenta con un patio en planta baja. Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:

3.2.1.- Planta Baja:

- Por Arriba: Lindera con planta alta de esta misma vivienda 2.
- Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- Por el Norte: Lindera de con patio general vivienda 2 en 6.64m.
- Por el Sur: Lindera con patio general vivienda 2 en 6.64m.
- Por el Este: Lindera con lote No. 4 en 7.84m.
- Por el Oeste: Lindera con patio general de la misma vivienda 2 en 7.84m.
- Área total: 52,06m²

3.2.2.- Planta Alta:

- Por Arriba: Lindera con cubierta de esta misma vivienda 2.
- Por Abajo: Lindera con planta baja y patio general vivienda 2.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "ALULEMA"

- Por el Norte: Partiendo en dirección oeste a este en 3.42m; siguiendo en dirección norte a sur en 1.38m; siguiendo en dirección oeste a este en 3.22m con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda 2.
- Por el Sur: Partiendo en dirección este a oeste en 1.39m; siguiendo en dirección sur a norte en 0.30m; siguiendo en dirección este a oeste en 6.54m con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda 2.
- Por el Este: Lindera con el lote No. 4 en 8.14m.
- Por el Oeste: Partiendo en dirección sur a norte en 4.17m; siguiendo en dirección oeste a este en 1.29m; siguiendo en dirección sur a norte en 5.05m con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda 2.
- Área total: 62,60m²

3.2.3.- Patio General Vivienda 2:

- Por Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta vivienda 2.
- Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- Por el Norte: Lindera con patio general de la vivienda 1 en 10.00m.
- Por el Sur: Lindera con calle pública en 10.00m.
- Por el Este: Partiendo en dirección norte a sur en 4.41m con lote No. 4; siguiendo en dirección este a oeste en 6.64m; siguiendo en dirección norte a sur en 7.84m; siguiendo en dirección oeste a este en 6.64m con planta baja de esta misma vivienda 2; siguiendo en dirección norte a sur en 3.85m con lote No. 4.
- Por el Oeste: Lindera con Lote No. 1 en 15.75m.
- Área total: 107,19m²



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio "ALULEMA"

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE ÁREAS: (m2).

PLANTAS	ÁREA COMÚN (m2)	ÁREA NETA (m2)		ÁREA TOTAL (m2)
		CONSTRUIDO	NO CONSTRUIDO	
Planta Baja	0	104,12	214,38	318,50
Planta Alta	0	125,20	0	125,20
SUBTOTAL	0,00	229,32	214,38	443,70
TOTAL:	0,00	443,70		443,70

4.2.- ÁREAS GENERALES:

Área total del terreno	318,50 m2
Área total de la construcción	443,70 m2
Área total común	0,00 m2
Área neta:	
• Construida	229,32 m2
• No construida	214,38 m2

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 07 DIC 2023 HORA: 15h15

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJECT. MTA - 2023 - ALC - 168

5.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

VIVIENDA	ÁREA NETA M2	ALICUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
VIVIENDA 1					
Planta Baja	/ 52,06	0,1173	37,36	0,00	52,06
Planta Alta	/ 62,60	0,1411	44,94	0,00	62,60
Patio General	/ 107,19	0,2416	76,95	0,00	107,19
	221,85	0,5000	159,25	0,00	221,85

VIVIENDA	ÁREA NETA M2	ALICUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
VIVIENDA 2					
Planta Baja	/ 52,06	0,1173	37,36	0,00	52,06
Planta Alta	/ 62,60	0,1411	44,94	0,00	62,60
Patio General	/ 107,19	0,2416	76,95	0,00	107,19
	221,85	0,5000	159,25	0,00	221,85

TOTALES GENERALES =	443,70	1,0000	318,50	0,00	443,70
----------------------------	---------------	---------------	---------------	-------------	---------------



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"

6.-CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

VIVIENDA 1	% GASTOS
Planta Baja	11,73
Planta Alta	14,11
Patio General	24,16
	50,00

VIVIENDA 2	% GASTOS
Planta Baja	11,73
Planta Alta	14,11
Patio General	24,16
	50,00

TOTALES =	100,00
------------------	---------------

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 07 DIC 2023 HORA: 15hs

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJECT. MTA- 2023- ALC-168



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio "ALULEMA"

**REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO
"ALULEMA"**

CAPÍTULO PRIMERO:

Art. 1.- El Condominio "ALULEMA", 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 Condominio se halla compuesto de las siguientes partes:

VIVIENDA 1: Consta de planta baja y planta alta, compuesta por un hall, sala, comedor, cocina, desayunador, baño social, sala de estar/tv, dormitorio máster, baño máster, vestidor, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño compartido, además cuenta con un patio en planta baja.

VIVIENDA 2: Consta de planta baja y planta alta, compuesta por un hall, sala, comedor, cocina, desayunador, baño social, sala de estar/tv, dormitorio máster, baño máster, vestidor, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño compartido, además cuenta con un patio en planta baja.

Art. 3.- En los planos del Condominio, de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Condominio. Los planos de 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.

Art. 4.- Son bienes comunes y de dominio indivisibles del Condominio, los siguientes:

- a.- El terreno sobre el que se asienta el Condominio con inclusión de los espacios destinados a retiros y/o soportales.
- b.- Las cubiertas del Condominio, así como, accesos, gradas y patios, etc.
- c.- La estructura o elementos resistentes del Condominio.
- d.- Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a Condominio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e.- Los ductos de instalaciones.
- f.- Las fachadas en planta baja del Condominio.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"

- g.- Los sistemas de conducción y controles eléctricos hasta los tableros individuales de los propietarios.
- h.- La cisterna y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i.- Todo el sistema de agua potable del Condominio.
- j.- Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k.- Las escaleras ingreso principal.
- l.- Todas las demás partes y elementos del Condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

Art. 5.- Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios: Cada copropietario del Condominio "ALULEMA", es dueño exclusivo de su respectiva vivienda, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, sanitarios, teléfonos desde la acometida en las instalaciones propias de cada vivienda. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor del piso y del tumbado, y de las paredes medianeras correspondientes, perteneciéndole la totalidad de las paredes exteriores, excepto el revestimiento exterior, así como los ductos que atravesando su vivienda sirven a otros copropietarios.

CAPÍTULO SEGUNDO. -

Art. 6- ADMINISTRACIÓN. – El Condominio se halla administrado por la Asamblea de copropietarios, por el Director y Administrador.

Art. 7- La Asamblea de copropietarios es la máxima autoridad del Condominio que de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal regula la administración y conservación del Condominio. Sus resoluciones obligan a todos los condueños, aunque no concurren a las Asambleas o voten en contra.

Art. 8.- DE LAS SESIONES. - La Asamblea de los copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los primeros tres meses de cada año, y extraordinariamente cuando la soliciten o crean convenientes los copropietarios o el Administrador. En todo caso la convocatoria deberá ser hecha a través del Director. Las convocatorias deberán ser hechas por escrito y se dejarán en cada uno de los locales o departamentos, y con ocho días de anticipación por lo menos, al fijado para la reunión. No se contará dentro de los ocho días de anticipación, el día de entrega de la notificación ni el día en que se realiza la Asamblea.

Art. 9.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"

Art. 10.- CONCURRENCIA. - El copropietario deberá concurrir personalmente, pero podrá hacerse presentar por una tercera persona mediante carta-poder dirigida al Administrador. Las Juntas o Asambleas deberán llevarse a efecto en un departamento del Condominio que se destine para el efecto.

Art. 11.- En las Asambleas de copropietarios, se tratará sobre los asuntos constantes en la convocatoria, a no ser que se encuentren reunidos el ciento por ciento de los copropietarios, en cuyo caso podrá tratarse cualquier asunto, sí así lo acordaren los concurrentes.

Art. 12.- DIRECCIÓN Y SECRETARÍA. - La Asamblea deberá ser presidida por el Director Principal o Suplente y actuará como Secretario el Administrador.

Art. 13.- QUORUM. - Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más de la mitad del total de votos. Sí no hubiera dicho quórum en la primera reunión, se hará una segunda convocatoria, y se instalará la Asamblea con los copropietarios que asistan.

Art. 14.- RESOLUCIONES. - La resolución de la Asamblea se tomará por simple mayoría de los votos asistentes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en forma correlativa y equivalente a al alícuota de dominio que corresponda a cada 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 y extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad mediante certificación otorgada por la administración.

Art. 15.- RESOLUCIONES ESPECIALES. - Se requerirá el ochenta por ciento del voto de los asistentes, en los siguientes casos:

- a) La construcción y mejoras voluntarias o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes.
- b) Reforma al Reglamento Interno.
- c) Inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros o en casos de destrucción parcial del Condominio.
- d) La construcción de toda obra que modifique la estructura resistente o aumento, en el sentido vertical u horizontal requerirá del consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

Art. 16.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA. - Son los siguientes:

- a) Nombrar y remover a los Directores Principales y Suplentes de la Asamblea y el Administrador del Condominio y fijar su remuneración.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"

- b) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente de administración.
- c) Distribuir entre los copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento.
- d) Autorizar por escrito al Administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes del Condominio y señalar sus respectivas remuneraciones
- e) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar egresos superiores a cinco salarios mínimos vitales.
- f) Reformar este Reglamento Interno. El Administrador hará protocolizar e inscribirá las reformas para que surtan efecto.
- g) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- h) Autorizar a los copropietarios, para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus viviendas, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficios del Condominio.
- i) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos.
- j) Exigir cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, presupuestos e informe que presente, cuando estime conveniente y de modo especial al terminar el período.
- k) Resolverá las sanciones que de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrían imponer a los copropietarios infractores,
- l) Conocer y resolver cualquier otro asunto que no este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento, que sean de interés general para los copropietarios del Condominio.
- m) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas y a los Reglamentos.
- n) Interpretará con fuerza obligatoria este Reglamento.
- o) Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración de la vivienda y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley y los Reglamentos.

Art. 17.- ACTAS. - Las actas de las Asambleas serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efectos inmediatos. Llevarán las firmas del Director y del Secretario.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"

CAPÍTULO TERCERO:

DE LOS DIRECTORES PRINCIPALES, SUPLENTE Y ADMINISTRADOR. -

Art. 18.- El Director Principal y su suplente serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en su cargo, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

Art. 19.- Para ser Director Principal o Suplente se requiere ser copropietario del Condominio. El cargo deberá ser desempeñado en forma gratuita. El Director Suplente reemplazará automáticamente al Principal con las mismas atribuciones y deberes antes señaladas por el Director Principal, en caso de falta o impedimento temporal. Sí el retiro del Principal fuera definitivo, el Suplente se principalizará de hecho y hasta el término del período para el que fueron nombrados.

Art. 20.- ATRIBUCIONES. - Son atribuciones del Director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de copropietario.
- b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste, hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea.

Art. 21.- DEL ADMINISTRADOR. - El Administrador nombrado por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por períodos iguales.

Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del Condominio.

Art. 22.- ATRIBUCIONES Y DEBERES. - Son atribuciones y deberes del Administrador:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos, contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamento, entendiéndose que tendrá las facultades para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; y arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administrador;



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"

- d) Cumplir y hacer cumplir la Ley. Los Reglamentos y Ordenanzas que se hubiera expedido o se expidieran en el futuro sobre la Propiedad Horizontal. Así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios;
- e) Recaudar por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantendrá bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes;
- f) Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en la Administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales;
- g) Cobrar por la vía ejecutiva los gastos o cuotas a que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.
- h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro se contratará a favor de los copropietarios del Condominio.
- i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas más sanciones establecidas por la Ley y Reglamentos. El producto de dicha multa se ingresará a los fondos comunes a cargo del administrador.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo.
- k) Conservar en orden los títulos del Condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos, y todos los documentos que tengan relación con este Condominio.
- l) Llevar un libro de inventario y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que están registrados todos los copropietarios del Condominio haciendo constar su nombre, cuotas y fechas de adquisición de las viviendas;
- m) Cumplir las otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de Copropietarios;
- n) Autorizar diligentemente los arriendos de locales y en general cumplirá lo indicado en el artículo pertinente de este reglamento.

CAPÍTULO CUARTO:

DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 23.- DERECHOS Y OBLIGACIONES. - Los copropietarios del Condominio, tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Usar y gozar de su vivienda en la forma establecida por las Leyes y Reglamentos;



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"

- b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Condominio y usar de ellos en la forma y limitaciones legales y reglamentarias;
- c) Tener voz y voto en la Asamblea de Copropietarios, con las limitaciones que el Reglamento señala;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que marcan el Régimen de Propiedad Horizontal, obtener las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Realizar las obras que estime conveniente a su local, de acuerdo con este Reglamento;
- f) Ejercer todos los demás derechos de dominio, siempre que no produzcan perjuicio al derecho de los demás copropietarios, no vayan contra las disposiciones legales y este Reglamento.

Art. 24.- Los dueños de las viviendas ubicadas en el Condominio "ALULEMA", tienen el derecho exclusivo de acceso a los corredores internos y áreas comunales.

Art. 25.- Los Copropietarios permitirán la entrada del Administrador en su propiedad privada cuando lo requieren determinadas circunstancias como instalaciones reparaciones y otros, acordadas por la Junta de Copropietarios.

Art. 26.- Los Copropietarios no podrán instalar amplificadores de sonido de ninguna clase que molesten a los vecinos.

Art. 27.- Nadie podrá colgar ropa, alfombras, etc., en las ventanas, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar cosas golpeando contra las caras exteriores del Condominio.

Art. 28.- No se podrá echar basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para el efecto, y en todo caso la basura será sacada a las aceras en fundas plásticas cuando pasen los carros recolectores de la misma.

Art. 29.- No se permitirá el tránsito de animales, en las áreas comunales del Condominio.

Art. 30.- No se permitirá usar los corredores internos, escalera y áreas comunales, para el almacenamiento privado ni para reuniones de ningún propósito ajeno al tránsito normal.

Art. 31.- Los dueños de cada vivienda no podrán modificar la distribución de la tabiquería de mampostería sin autorización escrita y expresa del Administrador del Condominio, quien a su vez deberá consultar a un



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"

Ingeniero o Arquitecto capacitado para indagar si los cambios propuestos sean posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.

Art. 32.- Ningún copropietario podrá ejecutar trabajo u obra fuera de su local incluyendo las caras exteriores de las puertas de su vivienda, sin la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 33.- El ocupante de cada vivienda sea como propietario, como inquilino o cualquier otro título, no podrá destinarlo para el uso u objeto ilícito o inmoral, o que afecten a las buenas costumbres o a la seguridad de sus moradores.

Art. 34.- Son obligaciones de los copropietarios:

- a) Concurrir con puntualidad a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios
- b) Contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, como el pago de la prima del seguro, en las cuotas que se establezcan en estos reglamentos. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes, en caso de mora se cobrará el interés máximo comercial sin perjuicio de la acción judicial.
- c) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en caso de producirse destrucción parcial del Condominio, esta cuenta será pagada dentro del plazo que señala la misma Asamblea.
- d) El copropietario que se aleje de su vivienda por más de dos días, deberá entregar la llave de aquel, a la persona de confianza que pueda ser encontrada con facilidad, dando aviso al Administrador de la entrega, con el fin de que pueda utilizar dicha llave en casos de emergencia como incendio, accidentes, rotura de instalaciones, etc.
- e) Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.

Art. 35.- Al transferir las viviendas se lo hará también a favor del comprador, la alícuota de terreno y de áreas comunes de acuerdo al cuadro que se anexa.

Art. 36.- Los gastos de administración, conservación y reparaciones de los bienes comunes son pagados por los copropietarios, de acuerdo con las tarifas que señalan en el cuadro de gastos comunes anexo.

Art. 37.- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesario la resolución expresa de



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio "ALULEMA"

la Asamblea de Copropietario, requiriéndose del voto del ochenta por ciento de los condueños reunidos de acuerdo a este Reglamento.

Art. 38.- Lo impuestos de cada vivienda serán pagados por los respectivos propietarios, así como los consumos de agua, energía eléctrica y teléfonos, para lo cual tendrán sus medidores individuales.

CAPÍTULO QUINTO:

DE LAS SANCIONES. -

Art. 39.- En caso de incumplimiento o infracción de las disposiciones de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación se determina:

- a) Los que infringieren a las disposiciones contenidas en los Arts. 32, 33 y 34, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez Competente de esta ciudad, las indemnizaciones a las que hubiera lugar y podrá ordenar la suspensión de los actos y obras prohibidas y la reposición de las cosas a su estado primitivo.
- b) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestos por la Asamblea de Copropietarios y de conformidad con este Reglamento, serán demandados ante un Juez de lo Civil según la cuantía, con sede en esta ciudad, en Juicio ejecutivo o verbal sumario, a criterio del Administrador, quien deberá además reclamar los intereses de la Ley desde que dichas cuotas no hicieren exigibles sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiera lugar.
- c) Los que infringieren las regulaciones constantes en los Arts. 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de este Reglamento, serán amonestados por el Administrador ante la autoridad competente, quien lo sancionará de conformidad con las disposiciones legales pertinentes.

Art. 40.- El Administrador deberá actuar inmediatamente de que se hubiera cometido cualquier infracción o falta, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios y podrá ser destituido por la Asamblea.

Art. 41.- La Asamblea de Copropietarios será la autoridad competente para señalar los casos de sanciones que no se hallen contempladas en este Reglamento.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ALULEMA"

DISPOSICIONES GENERALES. -

Art. 42.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez, los acuerdos de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a la Ordenanza de la materia, no obstante, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha acción solo podrá ejecutarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo de la notificación y si hubiera el estado impugnante podrá hacerlo dentro de treinta días desde la fecha en que se lo haya aprobado.

Manta, septiembre 2023.



Ing. Juan B. Vélez Cedeño
Reg. Prof. Senescyt 1016-02-302639

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

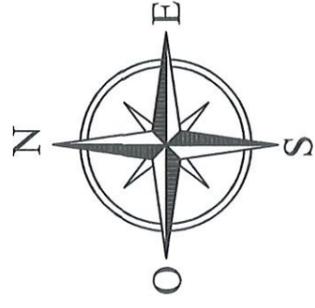
REVISADO

FECHA: 07 DIC 2023 / HORA: 15h15

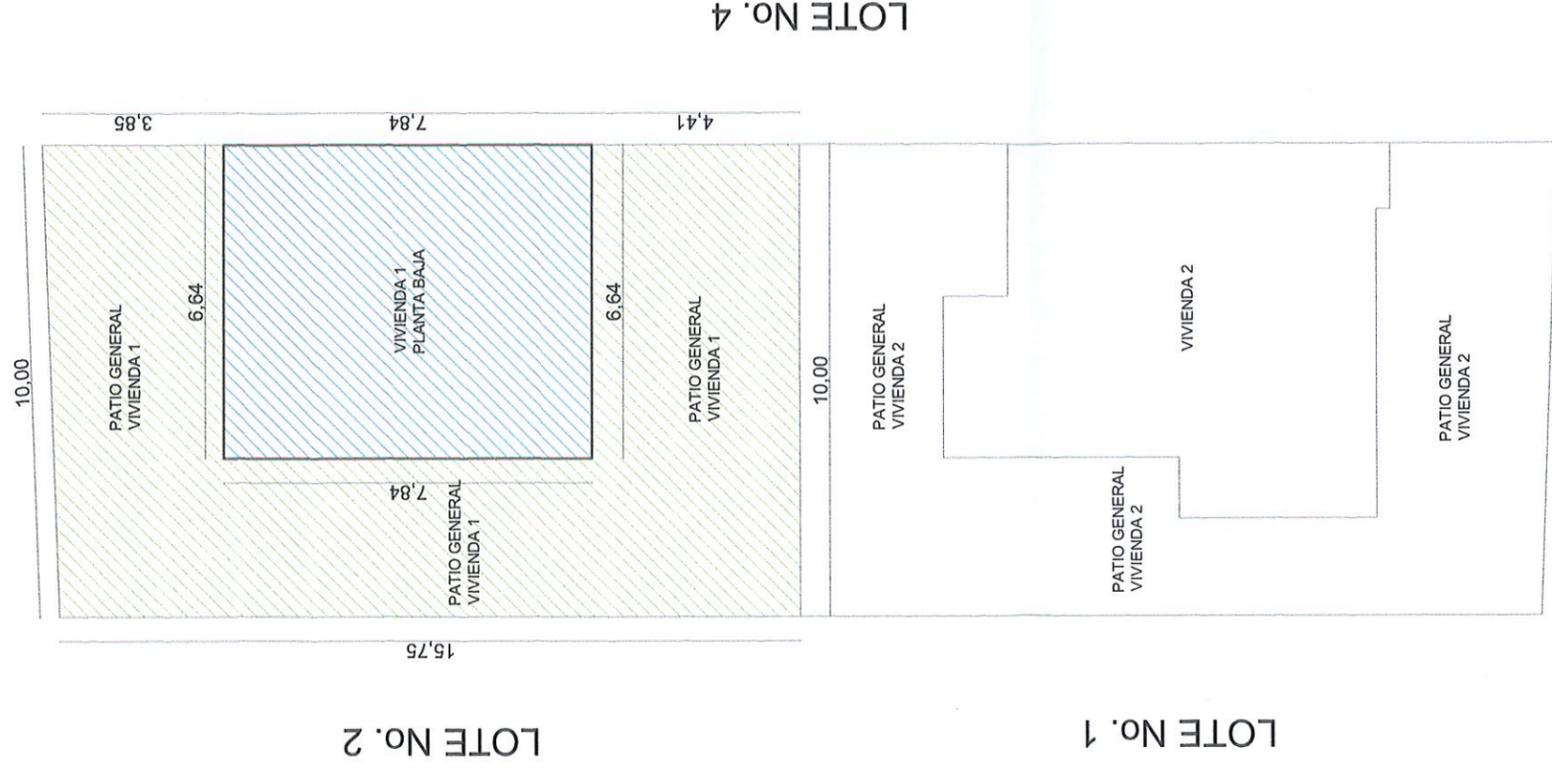
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. MTA-2023-ALL-168





CALLE PUBLICA



LOTE No. 2

LOTE No. 4

LOTE No. 1

CALLE PUBLICA

SIMBOLOGÍA	
VIVIENDA 1 (PLANTA BAJA)	52,06 m2
PATIO GENERAL(VIVIENDA 1)	107,19 m2

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA

REVISADO
 FECHA: 07 DIC 2023 HORA:
 DIRECCIÓN DE ANÁLISIS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PROYECTO:

CONDOMINIO "ALULEMA"

CONTIENE: PLANTA BAJA VIVIENDA 1 (CUADRO DE ÁREAS)

FORMATO: A-3

ELABORADO POR:

Juan B. Velez Cedenio
 ING. JUAN B. VELEZ CEDENIO
 #REG. SENESCYT 1016-02-302639

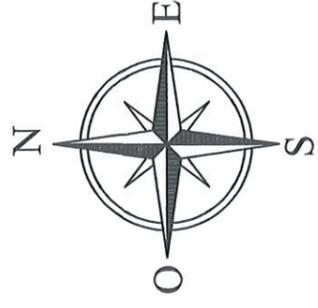
FECHA: SEPTIEMBRE 2023

ESCALA: 1:75

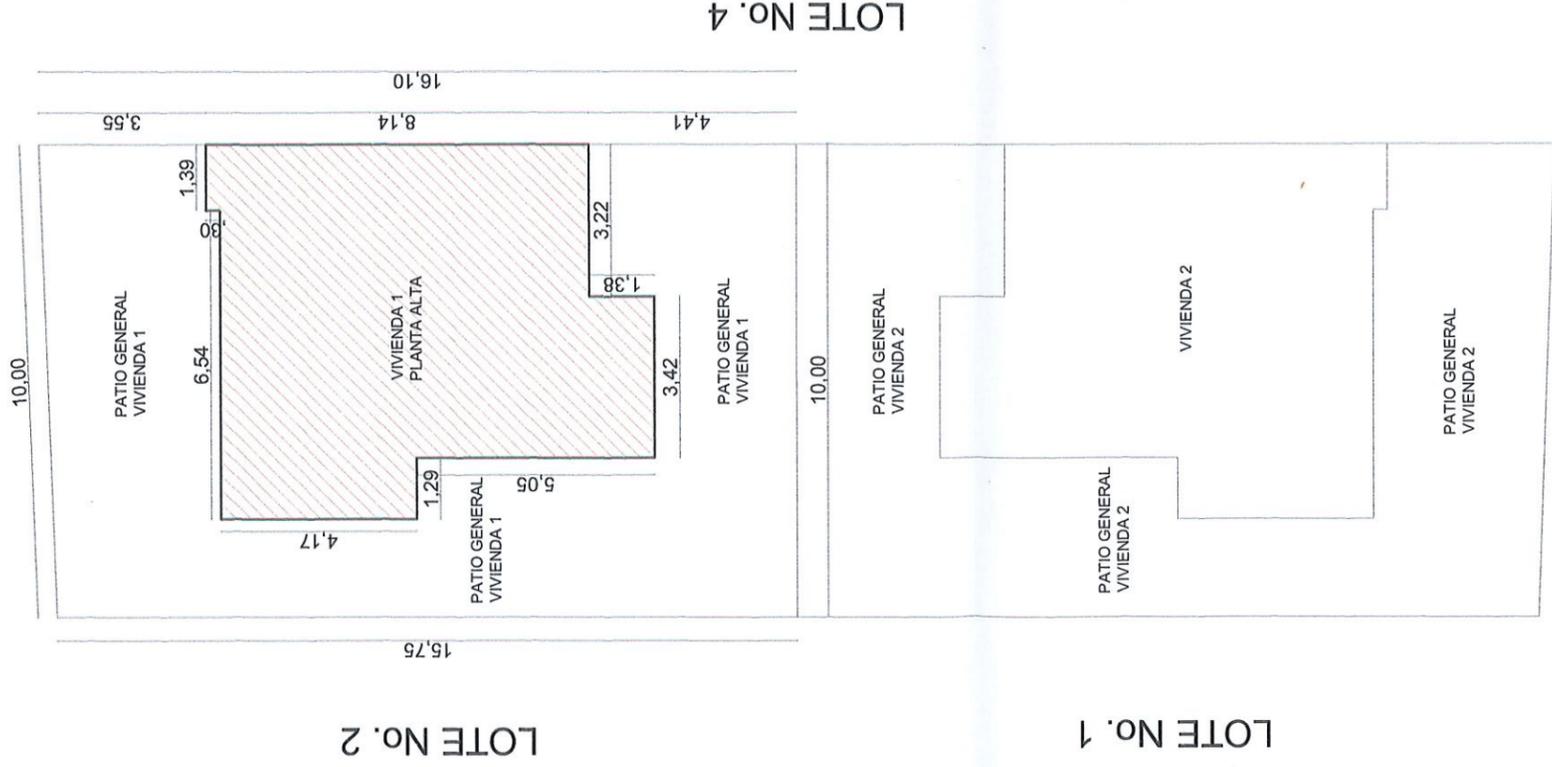
LÁMINA:

1-2





CALLE PUBLICA



LOTE No. 2

LOTE No. 4

CALLE PUBLICA

SIMBOLOGÍA	
VIVIENDA 1 (PLANTA ALTA)	62,60 m ²

MANTA
ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

FECHA: 07 DIC 2023 HORA:

DIRECCIÓN DE VALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PROYECTO: **CONDOMINIO "ALULEMA"**

CONTIENE: **PLANTA ALTA VIVIENDA 1 (CUADRO DE ÁREAS)**

FORMATO: **A-3**

ESCALA: **1:75**

ELABORADO POR:

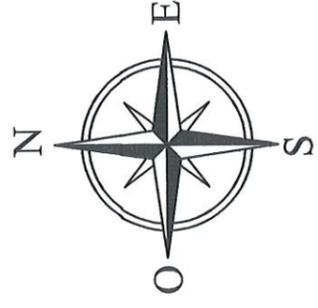
Juan B. Velez Cedeno

ING. JUAN B. VELEZ CEDEÑO
#REG. SENESCYT 1016-02-302639

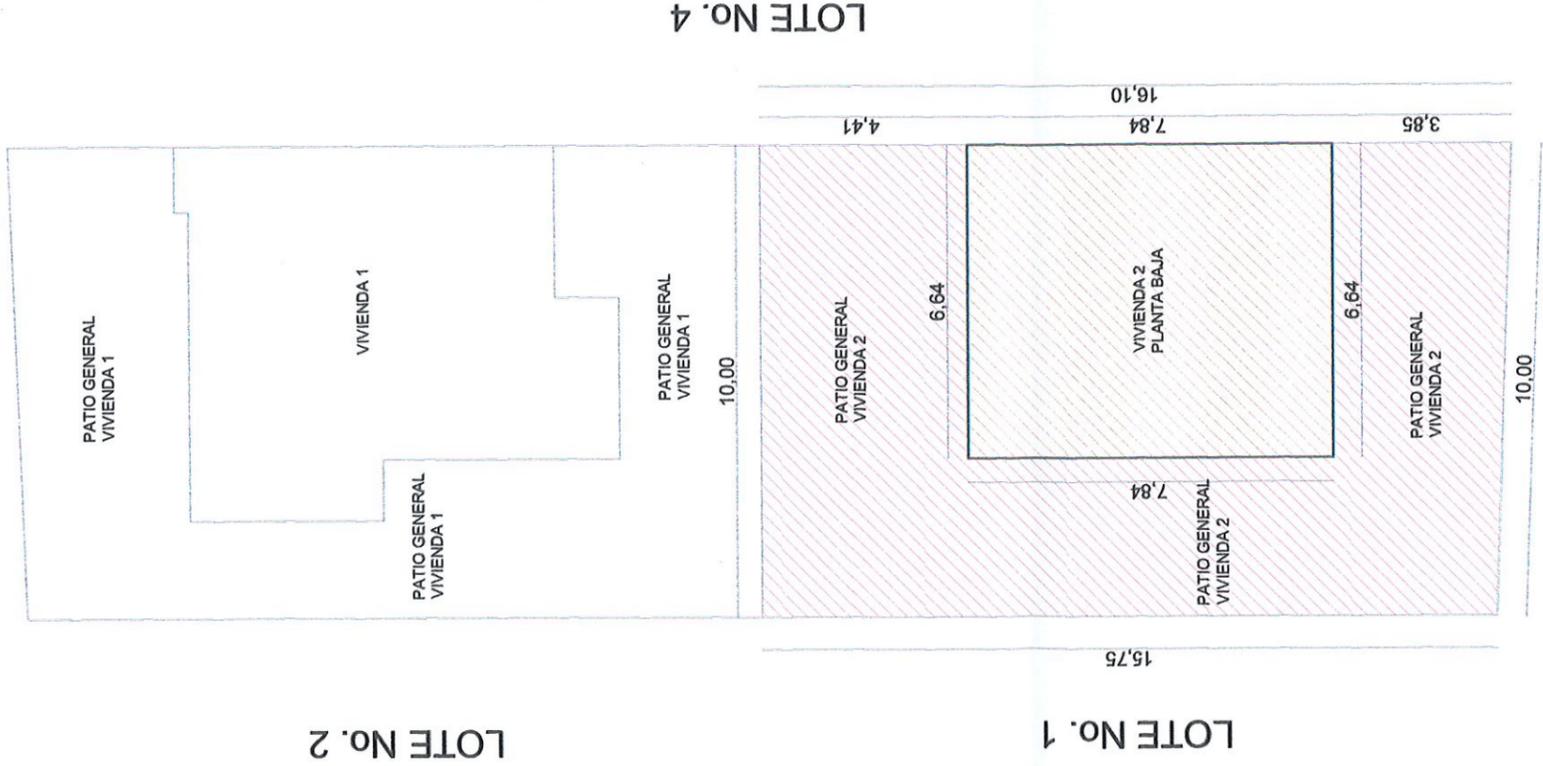
FECHA: **SEPTIEMBRE 2023**

LÁMINA: **2-2**





CALLE PUBLICA



LOTE No. 2

LOTE No. 4

LOTE No. 1

CALLE PUBLICA

SIMBOLOGÍA	
VIVIENDA 2 (PLANTA BAJA)	52,06 m ²
PATIO GENERAL(VIVIENDA 2)	107,19 m ²

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA

REVISADO

FECHA: 07 DIC 2023 15:05 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. MTA - 2023 - ALC-168

PROYECTO:

CONDOMINIO "ALULEMA"

CONTIENE:

PLANTA BAJA VIVIENDA 2 (CUADRO DE ÁREAS)

FORMATO:

A-3

ELABORADO POR:

[Signature]
ING. JUAN B. VELEZ CEDENO
#REG. SENESCYT 1016-02-302639

FECHA:

SEPTIEMBRE 2023

ESCALA:

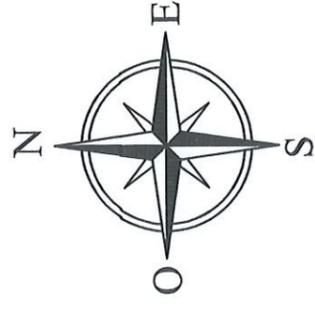
1:75

LÁMINA:

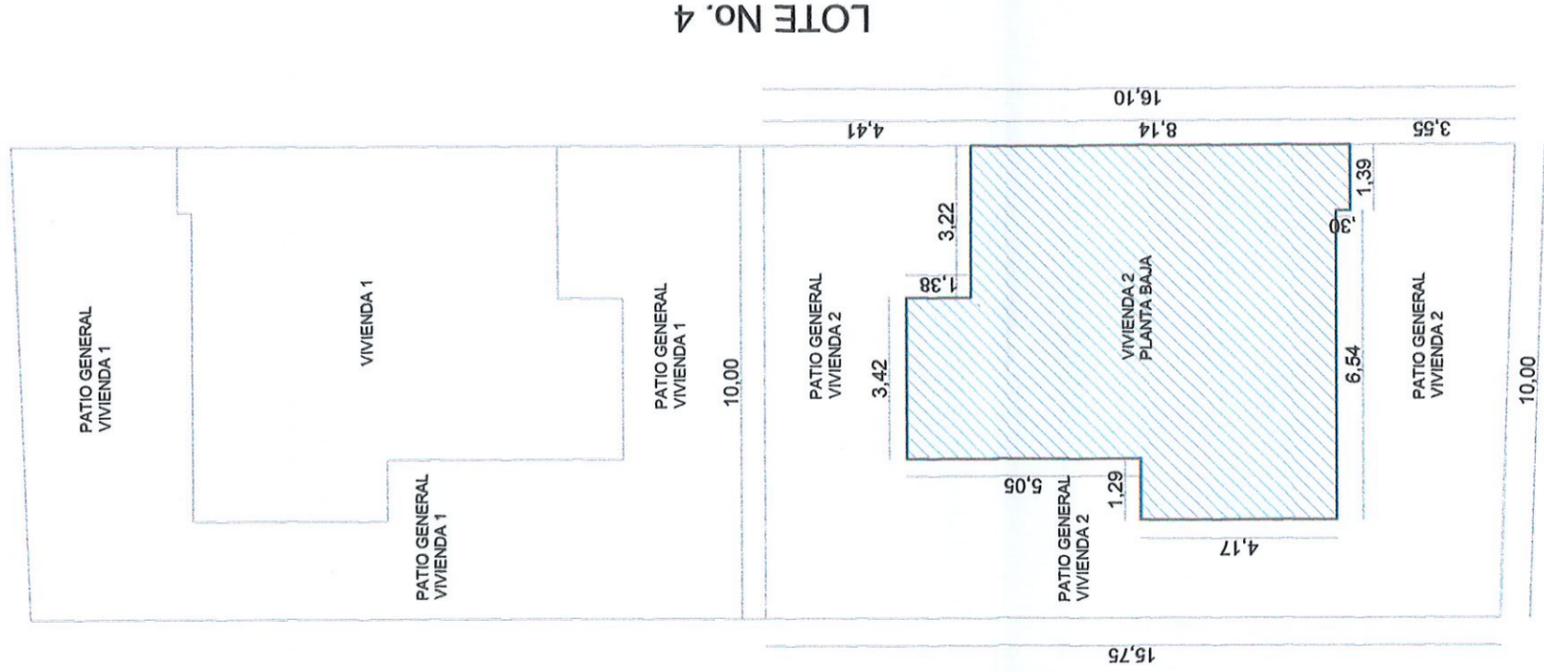
1-2

SELLOS:





CALLE PUBLICA



CALLE PUBLICA

LOTE No. 2

LOTE No. 1

LOTE No. 4

SIMBOLOGÍA	
VIVIENDA 2 (PLANTA ALTA)	62,60 m ²

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA

REVISADO

FECHA: 07 DIC 2023
HORA: 15:15

DIRECCIÓN DE VALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. MTA - 2023 - ALC - 168

PROYECTO:

CONDOMINIO "ALULEMA"

CONTIENE:

PLANTA ALTA VIVIENDA 2 (CUADRO DE ÁREAS)

FORMATO:

A-3

ELABORADO POR:

Juan B. Velazquez
ING. JUAN B. VELAZQUEZ
#REG. GENESCIYT 1016-02-302639

FECHA:

SEPTIEMBRE 2023

ESCALA:

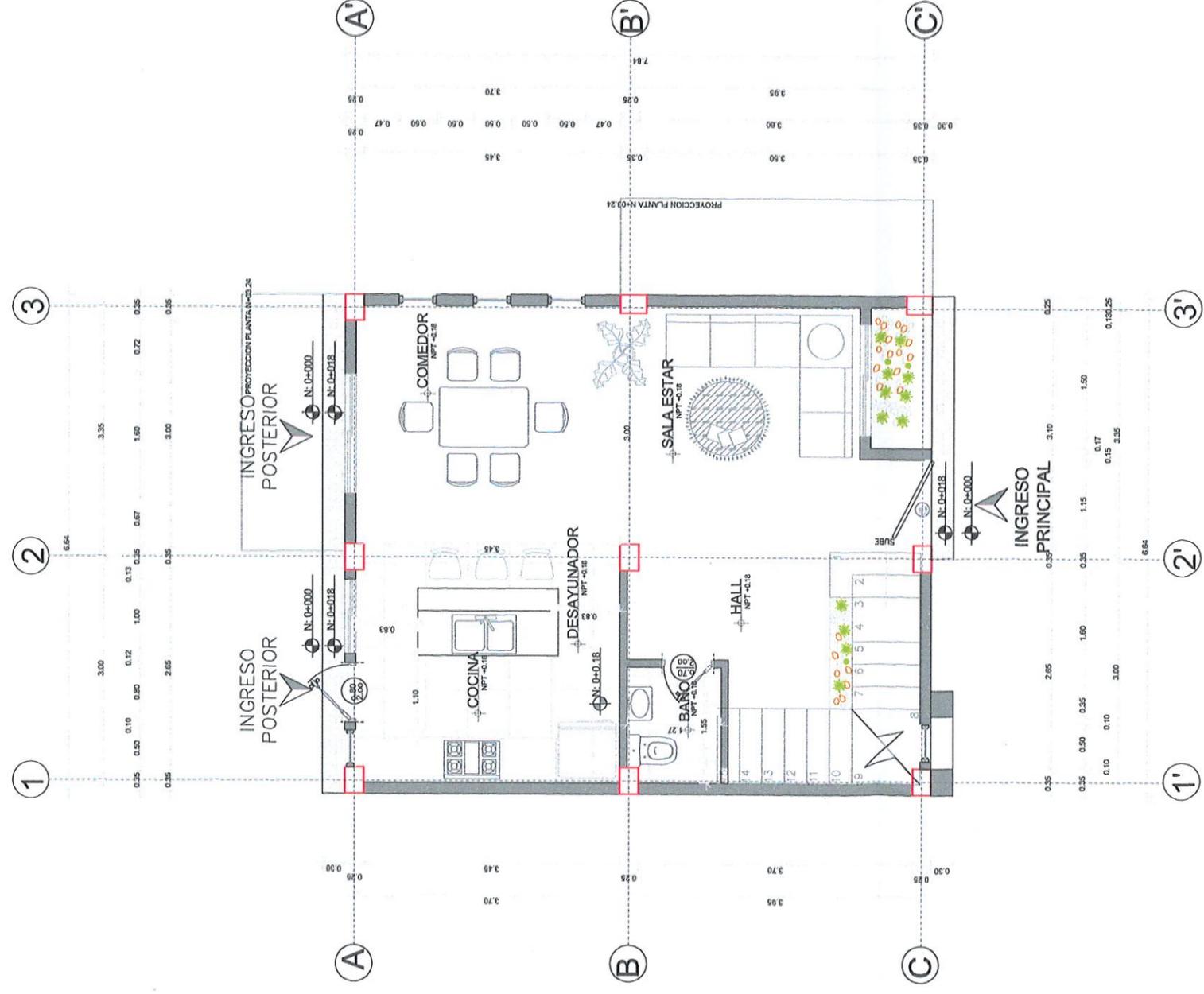
1:75

LÁMINA:

2-2

SELLOS:





PLANTA BAJA

ESCALA: 1:75

MANTA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA
REVISADO

FECHA: 07 DIC 2023
HORA: 15:25
DIRECCIÓN DE ANÁLISIS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. MTA - 2023 - ALC-168

PROYECTO:

CONDOMINIO "ALULEMA"

CONTIENE:

PLANTA ARQUITECTÓNICA BAJA (VIVIENDAS 1 Y 2)

FORMATO: A-3

ELABORADO POR:

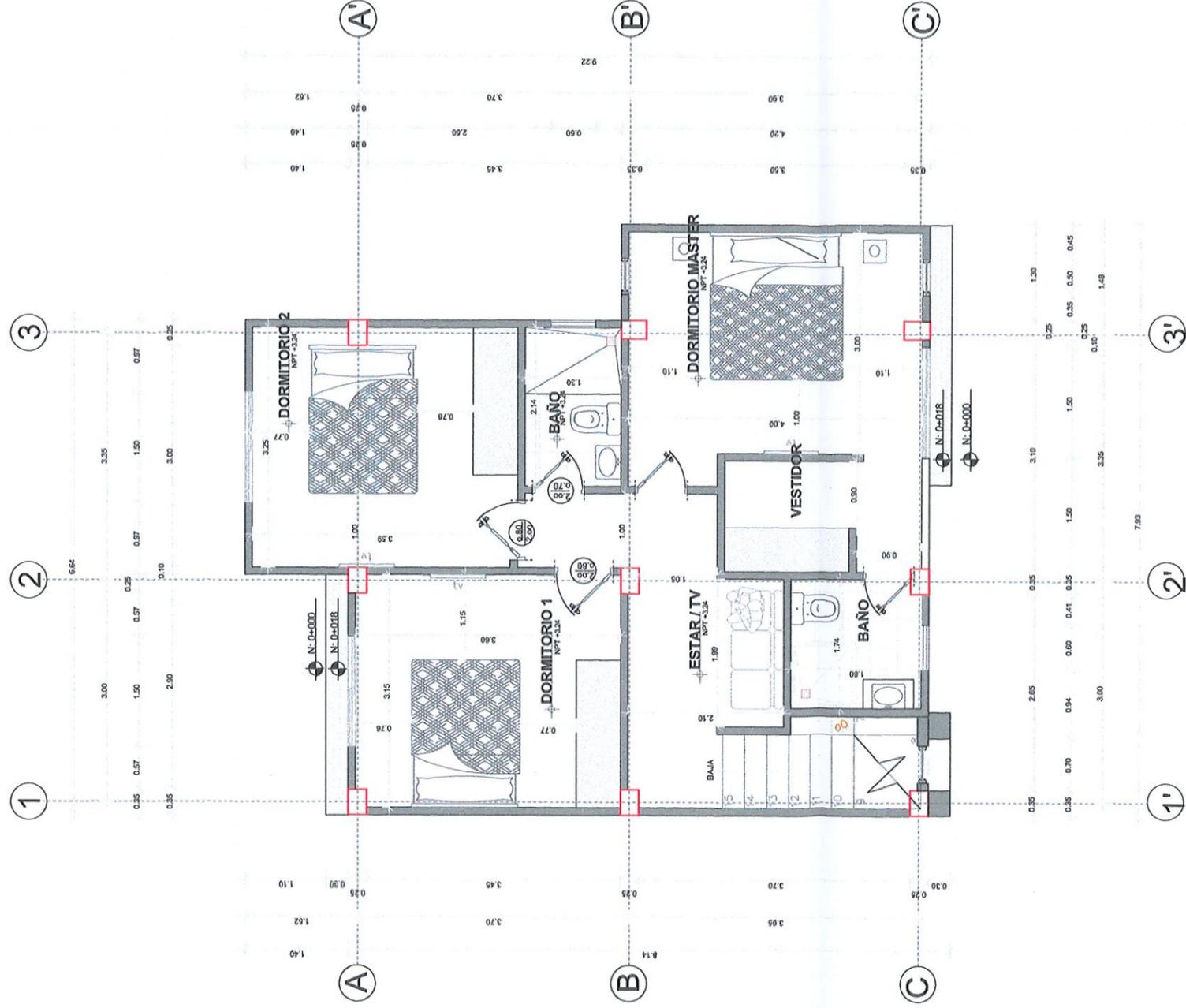
Juan B. Velez Cedeno
ING. JUAN B. VELEZ CEDENO
#REG. SENESCYT 1016-02-302639

FECHA: SEPTIEMBRE 2023

LÁMINA: 1-3

SELLOS:





PLANTA ALTA

ESCALA: 1:75

PROYECTO:

CONDOMINIO "ALULEMA"

CONTIENE:

PLANTA ARQUITECTÓNICA ALTA (VIVIENDAS 1 Y 2)

FORMATO:

A-3

ELABORADO POR:

JUAN B. VELEZ CEDENO
 ING. JUAN B. VELEZ CEDENO
 #REG. SENESCTY 1016-02-302639

FECHA:
SEPTIEMBRE 2023

ESCALA:

1:75

LÁMINA:

2-3

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 ALCALDÍA
 REVISADO

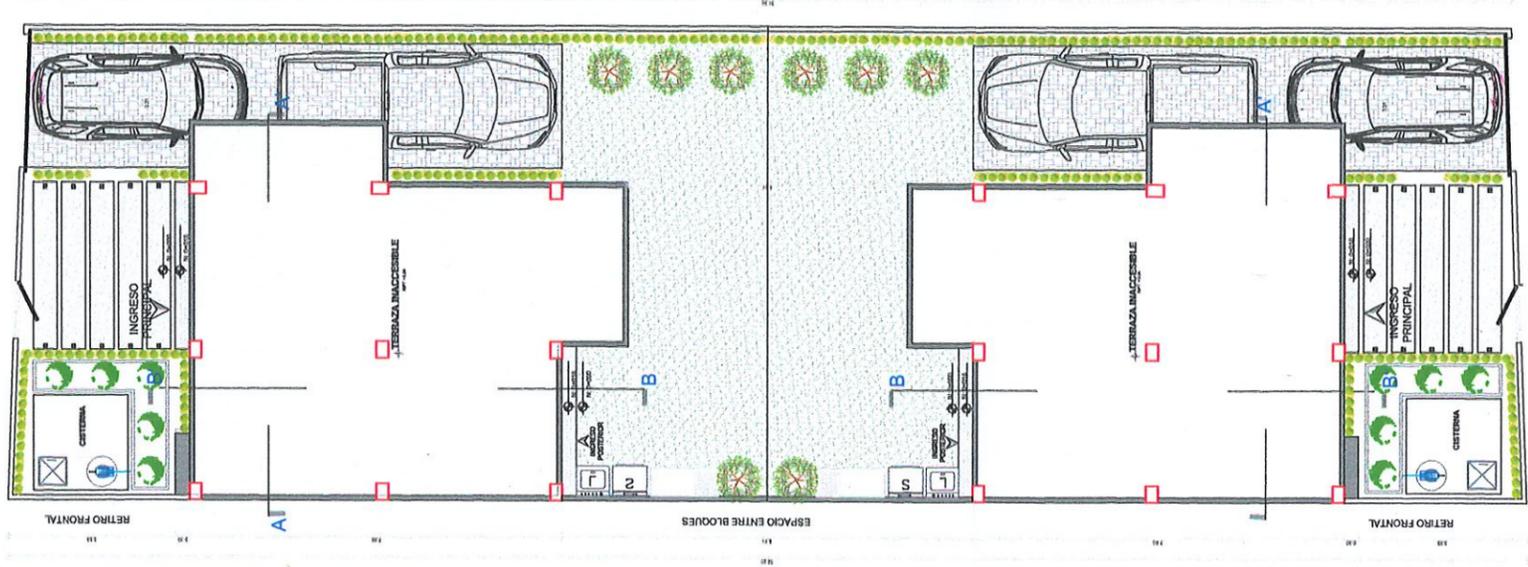
FECHA: 07 DIC 2023 15:45
 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. MTA - 2023 - ALL-168



CALLE PÚBLICA



CALLE PÚBLICA

IMPLANTACIÓN GENERAL

ESCALA: 1:150

PROYECTO:

CONDOMINIO "ALULEMA"

CONTIENE:

IMPLANTACIÓN GENERAL

FORMATO:

A-3

ELABORADO POR:

Juan B. Velez Cedeno
 ING. JUAN B. VELEZ CEDENO
 #REG. SENESCYT 1016-02-302639

FECHA:

SEPTIEMBRE 2023

SELLOS



ESCALA:

1:150

LÁMINA:

3-3

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MANTA
 ALCALDÍA
 REVISADO

FECHA: 07 DIC 2023
 HORA: 15:11

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CENSAOS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. MTA - 2023 - ALC - 168