

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-172

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;”.*

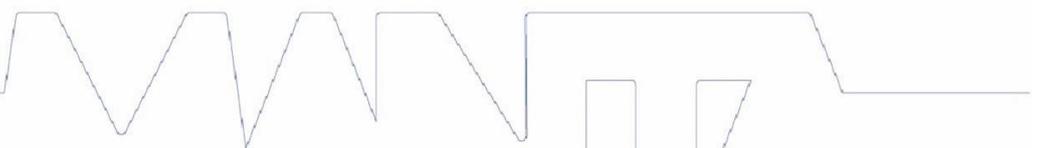
Que, los literales b) y l) del artículo 60 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *“b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver 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 18 de octubre de 2023, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por la señora Marina Melania Mera Carrasco se indica lo siguiente:

“Por medio de la presente sírvase a considerar el estudio del Propiedad Horizontal de la señora Marina Melania Mera Carrasco, ubicado en la Urbanización “Divino Niño I” manzana “52” y lote N° 1, Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, con clave catastral N° 2203101000, con la finalidad de que disponga a quien corresponda su análisis y de ser factible la aprobación de este estudio”

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.

Que, Mediante informe MTA-DDAC-INF-051220230813, de fecha 05 de diciembre 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 de la “CASA MARINA”, 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 11186, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (3/3); se constata en una compraventa por parte de los vendedores Loor Montero John Antonio y Rosado Cantos Jenner del Rocío, a favor de Mera Carrasco Marina Melania; con respecto al terreno ubicado en la actual Urbanización “Divino Niño I”, de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, signado como Lote N° 1, de la manzana 52, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 07 de mayo de 2010 en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta e inscrito con fecha 21 de junio de 2010 y con clave catastral 2-20-31-01-000, con un área de 300.00 (m²) metros cuadrados.

Que, mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-081220231616 con fecha 08 de diciembre, 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-051220230813, de fecha 05 de diciembre 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 de la “CASA MARINA”; 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 a “CASA MARINA”.

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 a “CASA MARINA”; bien perteneciente a la Sra. Mera Carrasco Marina Melania; siendo que se constituye en un CONJUNTO DE VIVIENDAS cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la actual Urbanización “Divino Niño I”, signado como Lote N° 1, de la manzana 52 de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral 2-20-31-01-000; área de terreno de 300,00 metros cuadrados (m²); área neta vendible: 348,00 metros cuadrados (m²); área común 00,00 metros cuadrados (m²); área total 348,00 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-

166 con fecha 24 de noviembre 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.

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 a “CASA MARINA”; bien perteneciente a la Sra. Mera Carrasco Marina Melania; siendo que se constituye en un conjunto de viviendas cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la actual Urbanización “Divino Niño I”, signado como Lote N° 1, de la manzana 52 de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al informe técnico en mención: clave catastral 2-20-31-01-000; área de terreno de 300,00 metros cuadrados (m²); área neta vendible: 348,00 metros cuadrados (m²); área común 00,00 metros cuadrados (m²); área total 348,00 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.

Notifíquese y cúmplase.-

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



Firmado electrónicamente por:
LILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO



Firmado electrónicamente por:
MARCOS PAUL BENITES
DONOSO

Ing. Marcos Benites Donoso

**Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal del cantón Manta**



**PROPIEDAD HORIZONTAL
CASA MARINA**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SRA. MARINA MELANIA MERA CARRASCO

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO

OCTUBRE 2023

*Recibi
01/24/2024
15:00
Yassy*



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1.- Definición de términos

- 1.1. - Área de terreno
- 1.2. - Área de construcción
- 1.3. - Área común
- 1.4. - Área neta vendible
- 1.5. - Alícuota
- 1.6. - Cuota de área común
- 1.7. - Cuota de terreno

2.- Datos generales

- 2.1. - Ubicación
- 2.2. - Antecedentes
- 2.3. - Descripción general de las viviendas

3.- Especificaciones particulares

4.- Información para el proceso

- 4.1. - Áreas por plantas
- 4.2. - Áreas generales

5.- Cuadro de área neta por departamento

6.- Cuadro de distribución de gastos

7.- Reglamento interno



PROPIEDAD HORIZONTAL

CASA MARINA

1. - DEFINICIÓN DE TERMINOS

1.1. - ÁREA DEL TERRENO:

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

1.2. - ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción de la edificación, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3. - ÁREA COMÚN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común como pasillo, escalera, terraza, pozo de luz, etc.

1.4. - ÁREA NETA VENDIBLE:

Es el resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de cada una de las viviendas. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las viviendas hasta la mitad de las paredes que dividen una propiedad de otra y bienes de propiedad común, las partes anexas y accesorias de los espacios comunes como instalaciones de agua potable, desagües, red eléctrica, red telefónica; desde las acometidas hasta las instalaciones propias de cada una de las viviendas. Igualmente les pertenece a los copropietarios la mitad de las losas de los pisos.

1.5. - ALÍCUOTA:

Número de cuatro decimales que representan una parte de toda el área correspondiente a cada una de las viviendas. 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 una de las viviendas para efecto de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisible de las viviendas, lo siguiente:

- a) El terreno en que se encuentra implantada las viviendas, con inclusión de los espacios destinados a patio.
- b) El ingreso principal.
- c) El cerramiento perimetral del terreno.
- d) Las partes medianeras en la mitad exterior de su espesor que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a una vivienda con otra
- e) Los ductos de instalaciones.
- f) Todo el sistema de agua potable.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los departamentos.
- h) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

- i) Todas las demás partes y elementos de las viviendas que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7. - CUOTA DE TERRENO: El área o parte del terreno que le corresponde a cada vivienda para efectos de tributación copropiedad.

2. - DATOS GENERALES

2.1. - UBICACIÓN:

El terreno está ubicado en el Cantón Manta, Urbanización "Divino Niño I" Manzana Cincuenta y dos con el número UNO y presenta las siguientes medidas y linderos;

Por el frente: 10,00 m. y lindera con calle 408

Por atrás: 20,00 m. y lindera con lotes N° 3 y 4

Por el costado derecho: 23,00 m. y lindera con calle peatonal

Por el costado izquierdo: 20,00 m. y lindera con lote N° 5

Con una superficie total de 300,00 m².

MAPA DEL SITIO



SISTEMA DE COORDENADAS UTM / WGS 84		
PUNTOS	X (m)	Y (y)
P 01	535302.68	9893098.28
P 02	535311.27	9893103.40
P 03	535330.82	9893091.28
P 04	535313.43	9893081.41

AREA DEL PREDIO: 300.00 m²



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

2.2. - ANTECEDENTES:

De acuerdo a la escritura de Compraventa, autorizada por la Notaría Cuarta del Cantón Manta el 07 de mayo de 2010 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 21 de junio de 2010, el señor John Antonio Loor Montero y señora Jenner Del Rocio Rosado Cantos son propietarios de un lote de terreno con un área de 300.00 m² que se encuentra ubicado en la Urbanización "Divino Niño I", lote N° 1 de la manzana 52, de la parroquia Los Esteros del Cantón Manta. El antes descrito lote de terreno de acuerdo a la Ficha Registral – Bien Inmueble 11186 del Registro de la Propiedad de Manta, con fecha de apertura 17 de enero de 2009, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio se construyó una vivienda sin permiso municipal.

2.3. - DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA VIVIENDA:

Existen 2 viviendas de las cuales la vivienda A es de una sola planta y la vivienda B de 2 plantas y tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

a) Estructura planta baja:	Hormigón armado
b) Estructura planta alta:	Madera
c) Entrepisos:	Madera
d) Escaleras:	Madera
e) Paredes planta baja:	Mampostería de ladrillo
f) Paredes planta alta:	Madera
g) Piso planta baja:	Cerámica
h) Instalaciones eléctricas:	Empotradas
i) Instalaciones hidrosanitarias:	Empotradas
j) Cubierta:	Estructura metálica
k) Ventanas:	Aluminio y vidrio
l) Puertas:	Madera

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES

3.1.- VIVIENDA A (48.00 m²)

Consta de planta baja compuesta de porch, sala, comedor, cocina, dos dormitorios, un baño general y patio.

Planta (48.00 m²)

ARRIBA: Lindera con cubierta. ✓
ABAJO: Lindera con terreno de la edificación. ✓



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

- NORTE:** Lindera con patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Oeste hacía el Este en 6.00 m.
- SUR:** Lindera con patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Oeste hacía el Este en 6.00 m.
- ESTE:** Lindera con patio de la vivienda B. Partiendo desde el vértice Norte hacía el Sur en 8.00 m.
- OESTE:** Lindera con patio de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Norte hacía el Sur en 8.00 m.

Patio (112.00 m²)

- ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo.
- ABAJO:** Lindera con terreno de la edificación.
- NORTE:** Lindera con calle 408. Partiendo desde el vértice Oeste hacía el Este en 8.00 m.
- SUR:** Lindera con lotes N° 3 y 4. Partiendo desde el vértice Oeste hacía el Este en 8.00 m.
- ESTE:** Lindera con patio frontal de la vivienda B., con la misma vivienda A y con patio posterior de la vivienda B. Partiendo desde el vértice Norte hacía el Sur con 3.00 m., desde este punto gira hacía el oeste en 6.00 m., desde este punto gira hacía el sur en 8.00 m., desde este punto gira hacía el este en 6.00 m., desde este punto gira hacía el sur en 9.17 m.
- OESTE:** Lindera con lote N° 5. Partiendo desde el vértice Norte hacía el Sur con 20.00 m.

3.2.- VIVIENDA B (96.00 m²)

Consta de dos niveles de edificación compuesta de porch, sala, comedor, cocina, un dormitorio, un baño general y patio frontal y posterior en planta baja; sala de estar, 3 dormitorios y balcón en planta alta.

Planta baja (48.00 m²)

- ARRIBA:** Lindera con planta alta de la misma vivienda.
- ABAJO:** Lindera con terreno de la edificación.
- NORTE:** Lindera con patio frontal de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Oeste hacía el Este en 6.00 m.
- SUR:** Lindera con patio posterior de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Oeste hacía el Este en 6.00 m.
- ESTE:** Lindera con patio posterior de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Norte hacía el Sur en 8.00 m.
- OESTE:** Lindera con patio posterior de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Norte hacía el Sur en 8.00 m.



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

Planta alta (48.00 m²)

ARRIBA:	Lindera con cubierta.
ABAJO:	Lindera con planta baja de la misma.
NORTE:	Lindera con vacío hacia patio frontal de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Oeste hacia el Este en 6.00 m.
SUR:	Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Oeste hacia el Este en 6.00 m.
ESTE:	Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Norte hacia el Sur en 8.00 m.
OESTE:	Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda. Partiendo desde el vértice Norte hacia el Sur en 8.00 m.

Patio frontal (52.46 m²)

ARRIBA:	Lindera con espacio aéreo.
ABAJO:	Lindera con terreno de la edificación.
NORTE:	Lindera con calle 408. Partiendo desde el vértice Oeste hacia el Este en 2.00 m.
SUR:	Lindera con vivienda B. Partiendo desde el vértice Oeste hacia el Este en 7.38 m.
ESTE:	Lindera con calle peatonal. Partiendo desde el vértice Norte hacia el Sureste con 12.40 m.
OESTE:	Lindera con patio y vivienda A. Partiendo desde el vértice Norte hacia el Sur con 11.23 m.

Patio posterior (39.54 m²)

ARRIBA:	Lindera con espacio aéreo.
ABAJO:	Lindera con terreno de la edificación.
NORTE:	Lindera con patio frontal y con la misma vivienda B. Partiendo desde el vértice Oeste hacia el Este en 1.20 m., desde este punto gira hacia el sur en 8.00 m., desde este punto gira hacia el este en 6.00 m., desde este punto gira hacia el norte en 8.00 m., desde este punto gira hacia el este en 0.18 m.
SUR:	Lindera con lotes N° 3 y 4. Partiendo desde el vértice Oeste hacia el Este en 12.00 m.
ESTE:	Lindera con calle peatonal. Partiendo desde el vértice Norte hacia el Sureste con 10.60 m.
OESTE:	Lindera con patio de la vivienda A. Partiendo desde el vértice Norte hacia el Sur con 9.17 m.



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

4.1. – AREAS POR PLANTAS:

DATOS VIVIENDA				
ITEMS/VIVIENDAS	VIVIENDA A AREA m2	VIVIENDA B AREA m2	ÁREA COMUN AREA m2	ÁREA TOTAL m2
PLANTA BAJA	48,000	48,000	0.00	96,000
PLANTA ALTA		48,000	0.00	48,000
PATIO	112,000	92,000	0.00	204,000
TOTAL	160,000	188,000	0.00	348,000

PLANTA	AREA COMUN m2	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL CONSTRUCCION m2
		CONSTRUIDA m2	NO CONSTRUIDA m2	
PLANTA BAJA	0.00	96,000		96,000
PLANTA ALTA	0.00	48,000		48,000
PATIO	0.00		204,000	
TOTAL		144,000	204,000	144,000
		348,000		

4.2. – AREAS GENERALES:

4.2.1.- AREA TOTAL TERRENO 300.000 m2

4.2.2.- AREA NETA VENDIBLE

AREA CONSTRUIDA 144.000 m2

AREA NO CONSTRUIDA 204.000 m2

5.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS Y ALICUOTAS

LOTES - VIVIENDA	AREA NETA M2	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMUN M2	AREA TOTAL M2
VIVIENDA A PLANTA	48,00	0,1379	41,38	0,00	48,00
VIVIENDA A PATIO	112,00	0,3218	96,55	0,00	112,00
VIVIENDA B PLANTA BAJA	48,00	0,1379	41,38	0,00	48,00
VIVIENDA B PLANTA ALTA	48,00	0,1379	41,38	0,00	48,00
VIVIENDA B PATIO FRONTAL	52,46	0,1507	45,22	0,00	52,46
VIVIENDA B PATIO POSTERIOR	39,54	0,1136	34,09	0,00	39,54
TOTAL	348,00	1,0000	300,00	0,00	348,00


MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA: 20 DIC 2023 HORA: 4:00
 DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJEC. ITX-2023-ALI-172



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

6.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS

LOTES - VIVIENDA	CUADRO DE DISTRUBUCION DE GASTOS COMUNES %
VIVIENDA A PLANTA	13,79
VIVIENDA A PATIO	32,18
TOTAL VIVIENDA A	45,98
VIVIENDA B PLANTA BAJA	13,79
VIVIENDA B PLANTA ALTA	13,79
VIVIENDA B PATIO FRONTAL	15,07
VIVIENDA B PATIO POSTERIOR	11,36
TOTAL VIVIENDA B	54,02
TOTALES	100,00


Arq. Javier Rivas Franco



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1 DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1. – Las viviendas actualmente está bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dichas viviendas, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2. – Las viviendas se compone de bienes exclusivos y 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 Reglamento Interno.

CAPITULO 2 DE LAS VIVIENDAS

Art. 3. – Las viviendas se encuentra ubicada en la parroquia Los Esteros del Cantón Manta y está sometida al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

La vivienda A se compone de una planta que consta de porch, sala, comedor, cocina, dos dormitorios y patio.

La vivienda B se compone de dos plantas que consta de porch, sala, comedor, cocina un dormitorio, baño general y patio frontal y posterior en planta baja; sala de estar, 3 dormitorios y balcón en planta alta.

Art. 4. - En los planos de las viviendas de acuerdo con el reglamento interno de Propiedad Horizontal se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio. Las plantas en referencia forman parte complementaria del presente reglamento y que lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3 DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5. - Bienes exclusivos. – Las viviendas son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos de este dominio el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de los espacios de circulación. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. La puerta de entrada al edificio, el hall, escaleras y terraza son bienes comunes y su utilización será reglamentada.



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

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

Art. 7. - Bienes comunes. - Son bienes comunes todos los elementos y parte que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptible de aprobación individual ni exclusiva y sobre ello cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 8. - Derecho del usuario. - El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro sustituirá al propietario en su derecho de uso sobre los bienes comunes de las viviendas y en las obligaciones inherentes al régimen de Propiedad Horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9. - Gastos de administración. - Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y mejoras de los bienes comunes serán de cargo de todos los propietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación ó 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 de las viviendas.

Art. 10. - Derechos y obligaciones de los copropietarios. - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuesta por la Ley de este reglamento.
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes de las viviendas en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones en la forma legal y reglamentaria impuesta por la Ley de este reglamento.
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y este reglamento.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal y las este reglamento. Obedecer las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- e) Permitir al administrador la inspección de las viviendas y local comercial en caso de daño de sus instalaciones, quejas de copropietarios y en fin cuando éste lo considere necesario.



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

- f) Notificar al administrador con el nombre, la dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario, por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de las viviendas a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia.
- g) Introducir cláusulas especiales en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la Asamblea de copropietarios.
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros de las viviendas y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de demora se cobrará 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. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea.
- j) El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de los mismos
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

CAPITULO 4 DE LA CUOTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

Art. 11. - Tabla de alícuotas. - La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada propietario respecto de los bienes comunes del edificio se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada departamento o local comercial representa porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias especiales y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el caso de la devaluación monetaria, aumento salarial por efectos de reforma en la legislación laboral, previa aprobación de la Asamblea de copropietarios.



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

LOTES - VIVIENDA	CUADRO DE DISTRUBUCION DE GASTOS COMUNES %
VIVIENDA A PLANTA	13,79
VIVIENDA A PATIO	32,18
TOTAL VIVIENDA A	45,98
VIVIENDA B PLANTA BAJA	13,79
VIVIENDA B PLANTA ALTA	13,79
VIVIENDA B PATIO FRONTAL	15,07
VIVIENDA B PATIO POSTERIOR	11,36
TOTAL VIVIENDA B	54,02
TOTALES	100,00

CAPITULO 5 DE LAS SANCIONES

Art. 12. - Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios 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 aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un profesional de la construcción para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo del departamento o local comercial contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos e inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres y la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.
- e) Establecer en los departamentos; Centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del edificio y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que no sea para vivienda y locales comerciales.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión o alteen el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- h) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- i) Introducir o mantener animales domésticos que a juicio de la Asamblea ocasionen cualquier tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

- j) Utilizar los vestíbulos (hall), corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento.
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y las limitaciones que ella lo permita.
- l) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con la autorización de la Asamblea de copropietarios.
- m) Realizar actos contrarios a las Leyes, Reglamentos y disposiciones de la Asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de Propiedad Horizontal a que está sometido el edificio.
- n) Colocar ropas, alfombras o cosas similares en las ventanas, y en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- o) Poner basura en ningún lugar, fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- p) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas o de carácter psicopático, que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- q) El propietario, arrendatario o cualquier otra persona que use o goce del departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- r) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos deberán comunicar con la debida oportunidad, mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se especificará quien cumple con las obligaciones determinadas en el literal "h" de este reglamento.

CAPITULO 6 DE LAS SANCIONES

Art. 13. - Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera y por escrito en segunda instancia por parte del administrador.
- b) Imposición de multa hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este Reglamento serán demandados por el administrador en un juicio verbal sumario ante el 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 en su estado general. Esta acción será autorizada por la Asamblea General.



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

- 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 autorizadas por el director de la Asamblea de copropietarios y si la gravedad del juicio lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, por la Asamblea General de copropietarios.
- e) Suspensión de unos o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios moroso en los medios de comunicación acostumbrados por la administración

Art. 14. - El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o a las viviendas y podrá ser destituido por la Asamblea; en lo que sea de su competencia

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

CAPITULO 7 DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16. - Son órganos de la administración del edificio; la Asamblea de Copropietarios, el Directorio y el Administrador.

Art. 17. - Asamblea de copropietarios. - La Asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la Asamblea o voten en contra.



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

Art. 18. - La asamblea estará presidida por el director y a falta de éste por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del secretario.

Art. 19. - Sesiones. - La Asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario, y extraordinariamente cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el Administrador o por lo menos dos copropietarios. La Asamblea en cualquier caso será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere, por petición del administrador o de los dos o más copropietarios, dentro de los ocho días de solicitada. La convocatoria a Asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director por convocarla. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 20. - Asamblea Universal. - La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 21. - Quórum.- El quórum para las sesiones de la Asamblea estará integrado por la concurrencia de los copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio, sino hubiere dicho quórum a la hora fijada para que instale la Asamblea, ésta podrá instalarse legalmente tomar resoluciones validas una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentajes de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 22. - Representación. - Los copropietarios pueden participar en la Asamblea con todos los derechos en forma personal o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, la que adjuntará al Acta de la respectiva sesión.

Art. 23. - Derecho de asistencia. - Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos establecidos en el artículo anterior.

Art. 24. - Derecho de voto. - Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a sus porcentajes (alícuotas) sobre los bienes comunes del edificio.

Art. 25. - Votaciones. - Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la Ley o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su alícuota.



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

Art. 26. - Se requerirá del 51% de los votos de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, tomar decisiones sobre mejoras voluntarias y aprobación de cuotas voluntarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y rever decisiones de la Asamblea.

Art. 27. - De la Asamblea General. - Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Directorio de la Asamblea y al Administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo a este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando se compruebe que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento o el presente reglamento interno, a petición del Administrador en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se sujeten a la Ley, a las Ordenanzas, a los Reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

Las Actas de las Asambleas Generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacten el Acta en cuyo caso, las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 28. - El Directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario sin derecho a voto.

Art. 29. - Del Directorio. - Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 30. - Para ser director, vocal principal o secretario se requiere ser copropietario de las viviendas. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltará un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplente.

Art. 31. - Son atribuciones del director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador en caso de falta o impedimento de éste hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 32. - Son funciones de los vocales contribuir con el director y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 33. - Del Administrador. - El Administrador del edificio será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente por períodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

Art. 34. - Deberes y atribuciones del Administrador:

- a) Ejercer la representación Legal, Judicial y Extrajudicial de los copropietarios de las viviendas en cuanto se relacionen al régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre cobro de cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados por la Ley y este Reglamento, entendiéndose que tendrá las facultadas para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimiento civil.
- b) Administrar los bienes comunes de las viviendas con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

- c) Efectuar los gastos de administración de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la Asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los primeros ocho días de cada mes las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente Reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde al Asamblea y en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este Reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la Asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el próximo año.
- l) Conservar en orden el título del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compra- venta del terreno sobre el cual está construido el edificio, así como los planos arquitectónicos y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial del edificio deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas de ahorros o corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo estipula el literal c de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y en general administrar prolija y eficientemente la gestión económica como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio con indicación de sus respectivas cuotas de derecho, bienes exclusivos y demás datos.



PROPIEDAD HORIZONTAL

CASA MARINA

- q) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y vigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea General.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatarios sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato el administrador deberá contar previamente con la aprobación del Directorio.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley y los Reglamentos.

Art. 35. – Del secretario de la Asamblea. – El secretario será elegido por la Asamblea General por el período de un año, podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a la Asamblea General y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el Directorio y el Administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 36. – Del Comisario. – Son funciones del comisario revisar los documentos de contabilidad y administración en cualquier instante e informar al Directorio o la Asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37. – Los casos no previstos en este Reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulado en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea General de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.


Arq. Javier Rivas Franco

MANTA GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 20 DIC 2023 HORA: 14:00
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
DPS. FJEC 17X-2023-ALL-172

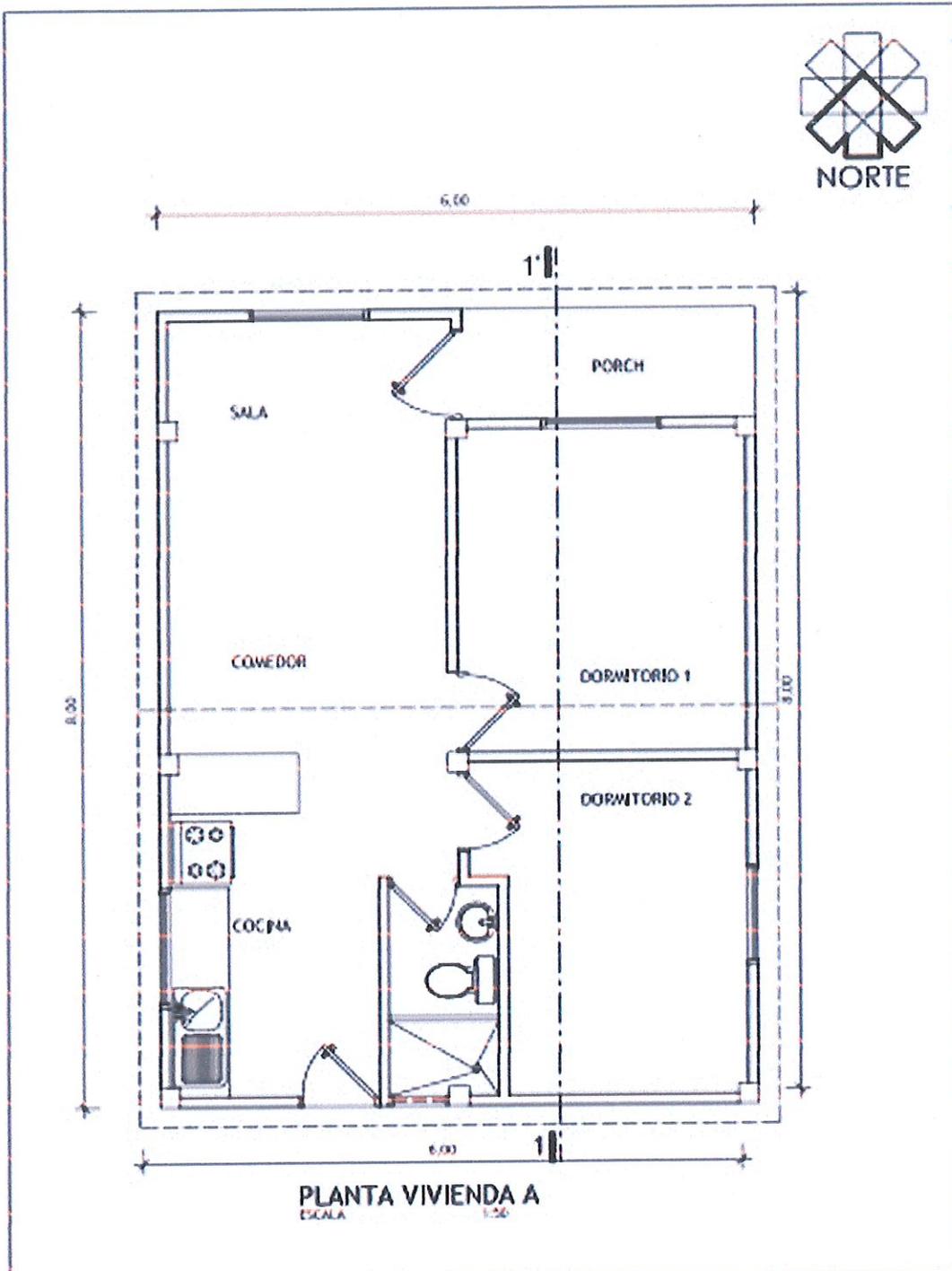


**PROPIEDAD HORIZONTAL
CASA MARINA**

ANEXOS



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA



Escala 1:50
Fecha OCTUBRE 2023
Área construida 48.03 m²

PROPIEDAD HORIZONTAL
MARINA

Planta baja AR 2/7

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



REVISADO

FECHA: 20 DIC 2023

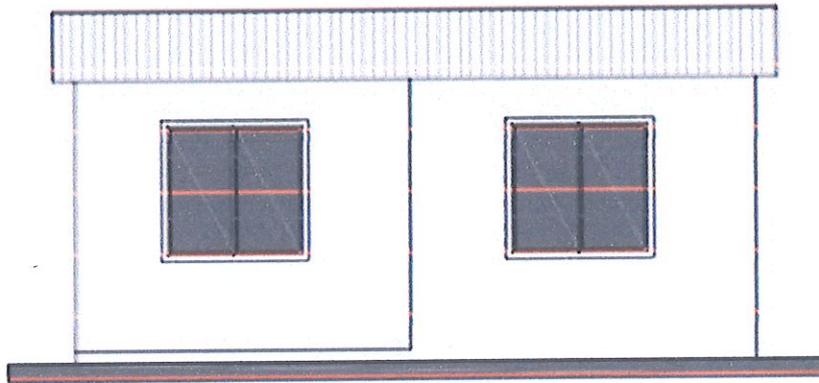
HORA: 14:00

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. E.FEC. MTA-2023-ALL-172



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA



FACHADA FRONTAL VIVIENDA A
ESCALA 1:50

Escala 1:50
Fecha OCTUBRE 2023

PROPIEDAD HORIZONTAL
MARINA

Planta baja AR 4/7

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



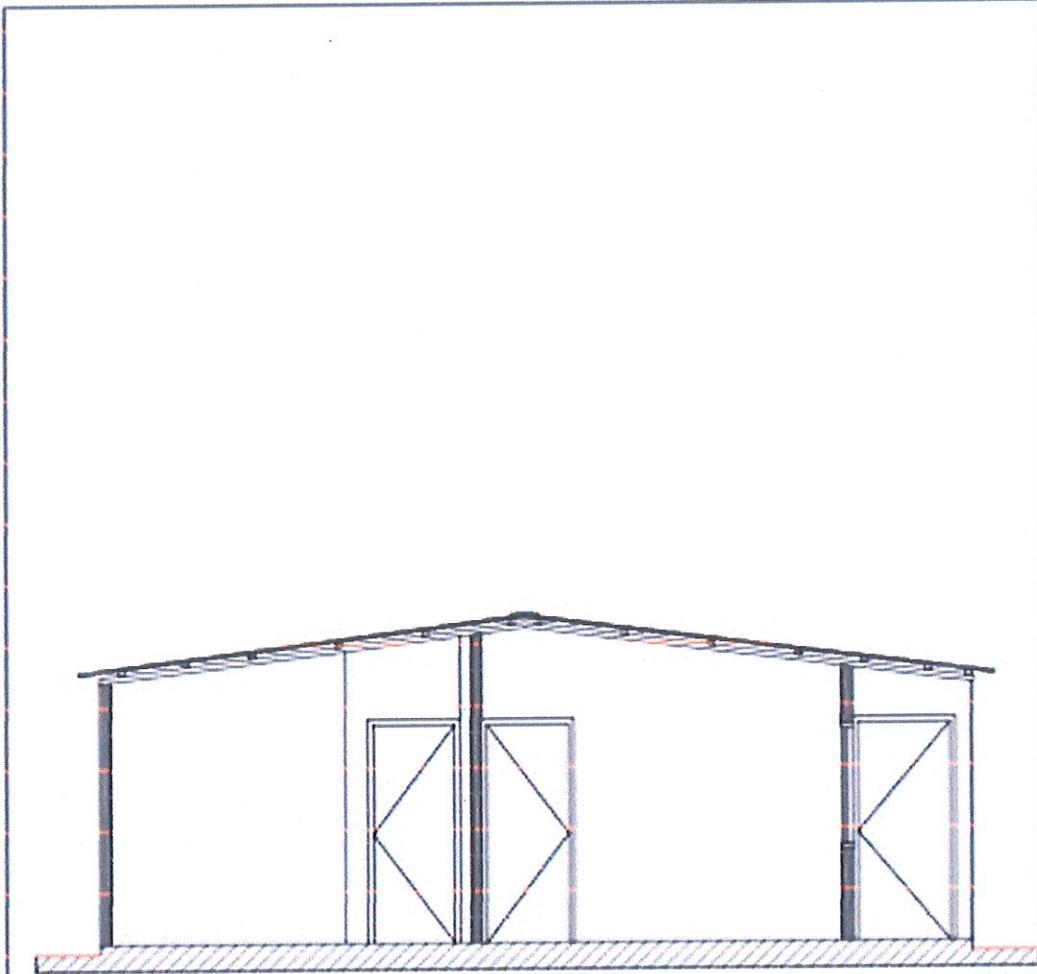
FECHA: 20 DIC 2023 HORA: 14:00

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

DES. REE. TTA-2023-ALC-172



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA



CORTE 1 - 1' VIVIENDA A
ESCALA 1:50

Escala 1:50
Fecha OCTUBRE 2023

PROPIEDAD HORIZONTAL
MARINA

Planta baja AR 147

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

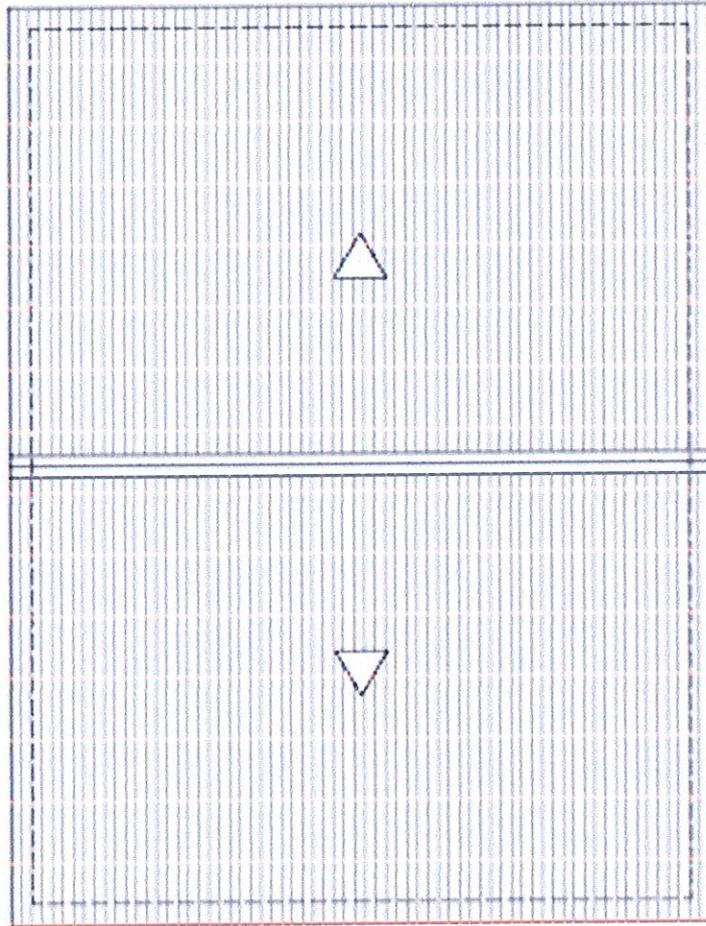
FECHA: 20 DIC 2023 HORA: 14:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. E.FEC. 117A-2023-ALL-172



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA



PLANTA DE CUBIERTA VIVIENDA A
ESCALA 1:50

Escala 1:50
Fecha OCTUBRE 2023

PROPIEDAD HORIZONTAL
MARINA

Planos 333 AE 37

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO



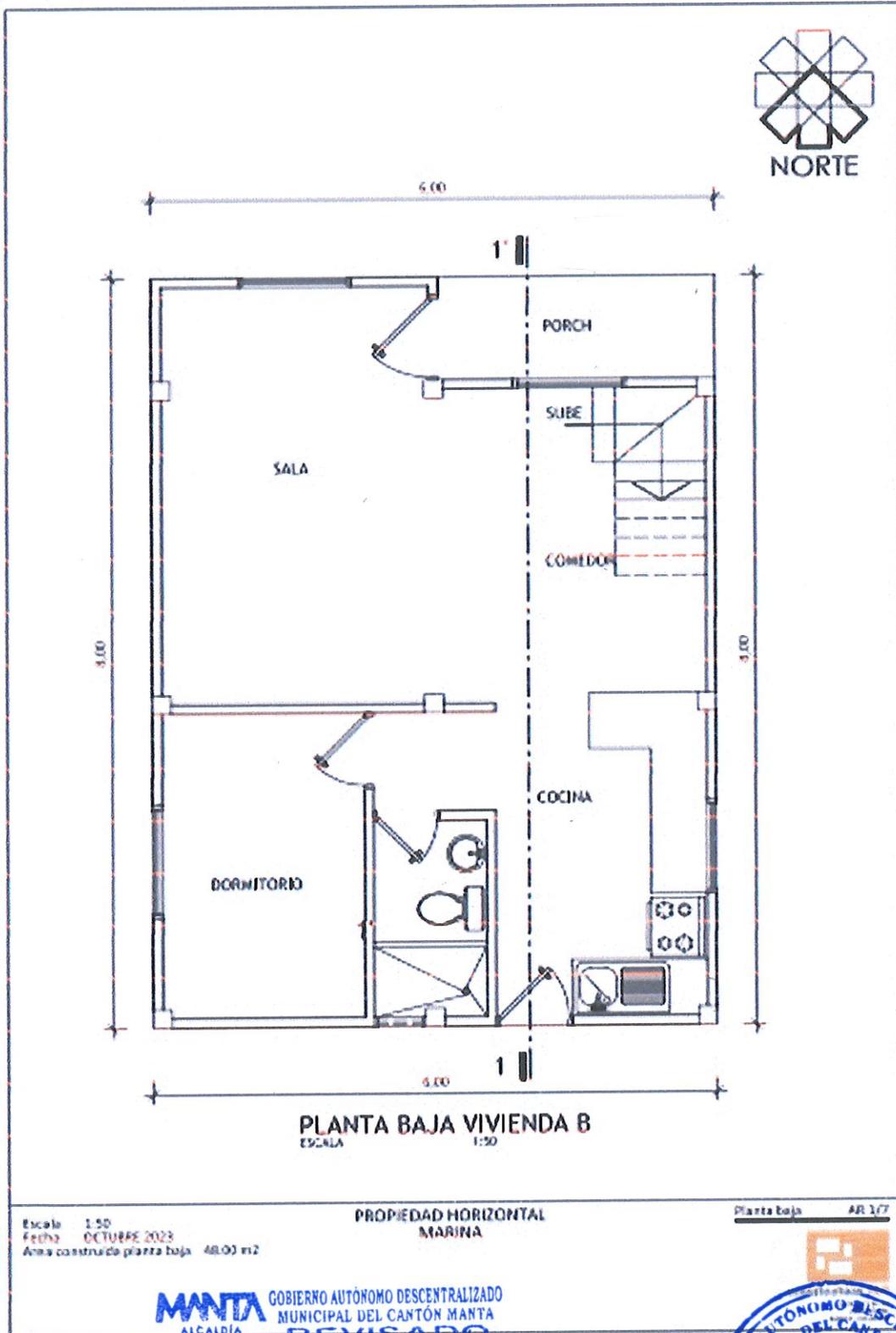
FECHA: 20 DIC 2023 HORA: 14:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PER. EXEC. 1711-2023-ALL-172



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA



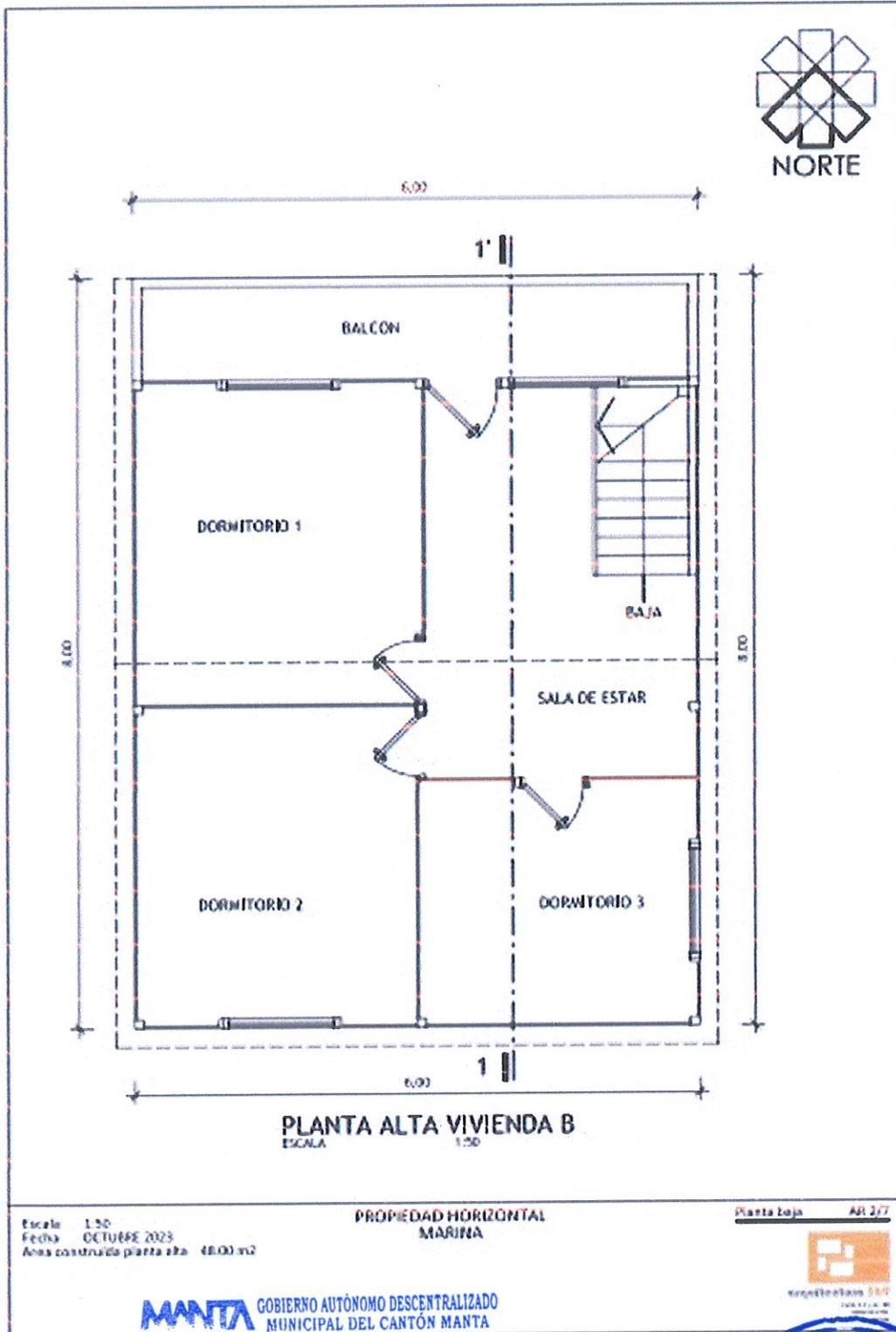
FECHA: 20 DIC 2023 HORA: 14:00

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

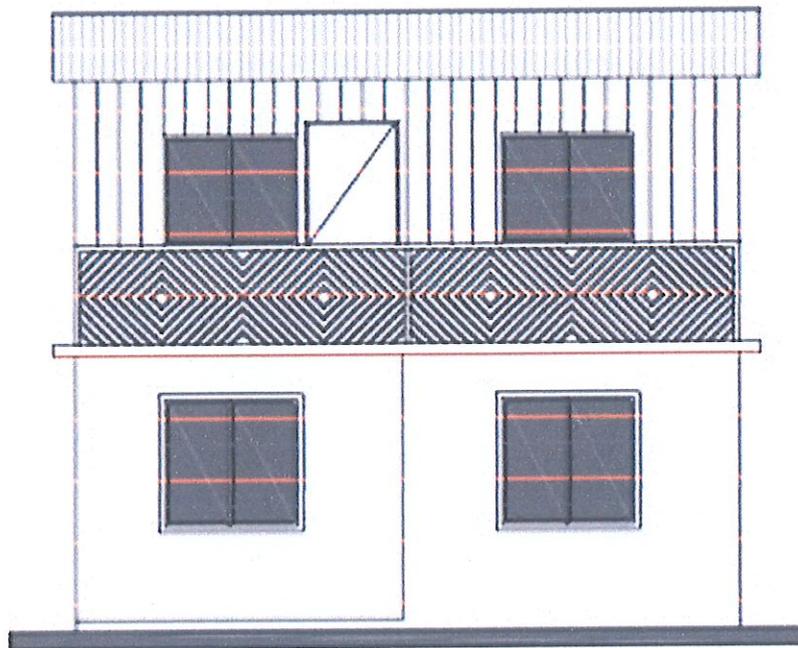
RES. EJEC 778-2023-AL-172



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA



FACHADA FRONTAL VIVIENDA B
ESCALA 1:50

Escala: 1:50
Fecha: OCTUBRE 2023

PROPIEDAD HORIZONTAL
MARINA

Planta baja AR 4/7

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

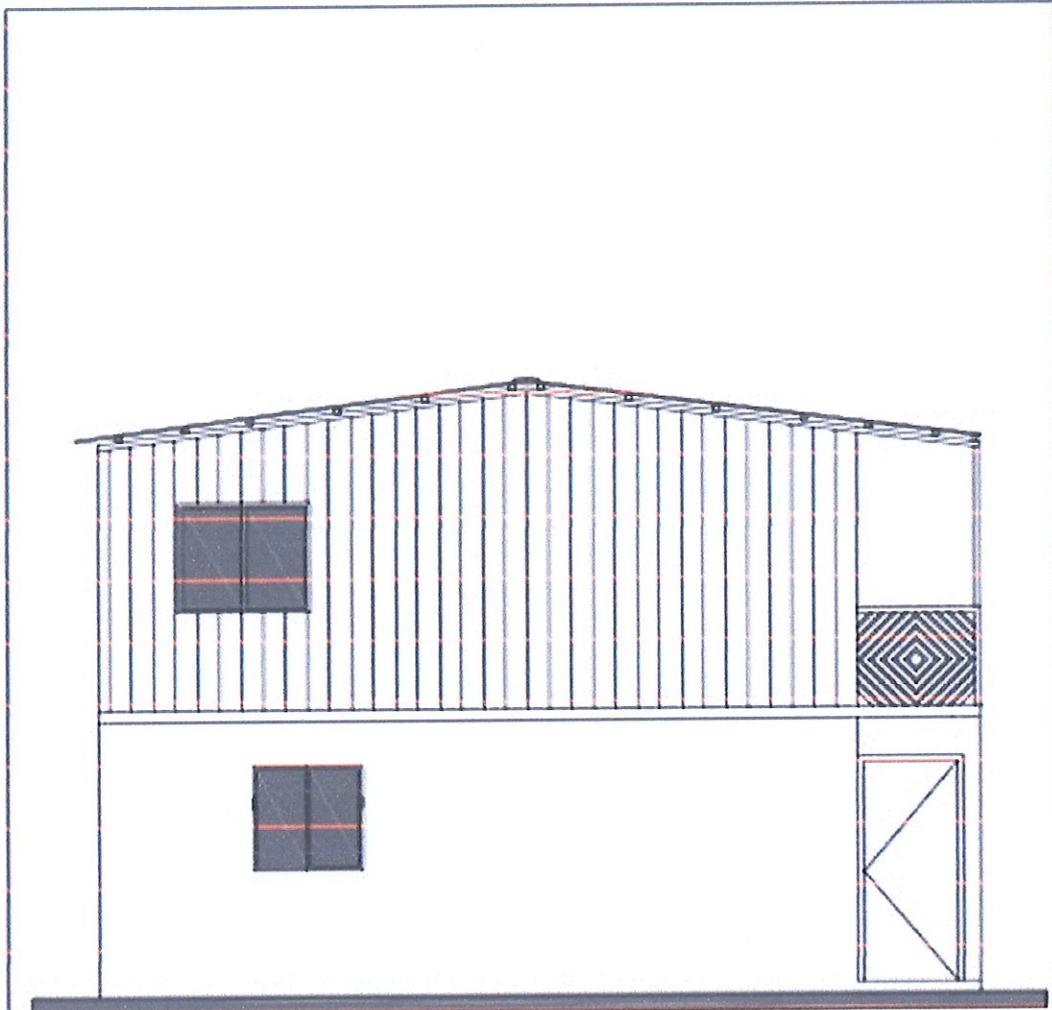
FECHA: 20 DIC 2023 HORA: 14:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC TTA-2023-ALC-172



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA



FACHADA LATERAL DERECHA VIVIENDA B
ESCALA 1:50

Escala 1:50
Fecha OCTUBRE 2023

PROPIEDAD HORIZONTAL
MARINA

Planta Baja AR 5/7

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

arquitectos 107
ASOCIACIÓN DE
ARQUITECTOS
DE GUAYAS

REVISADO

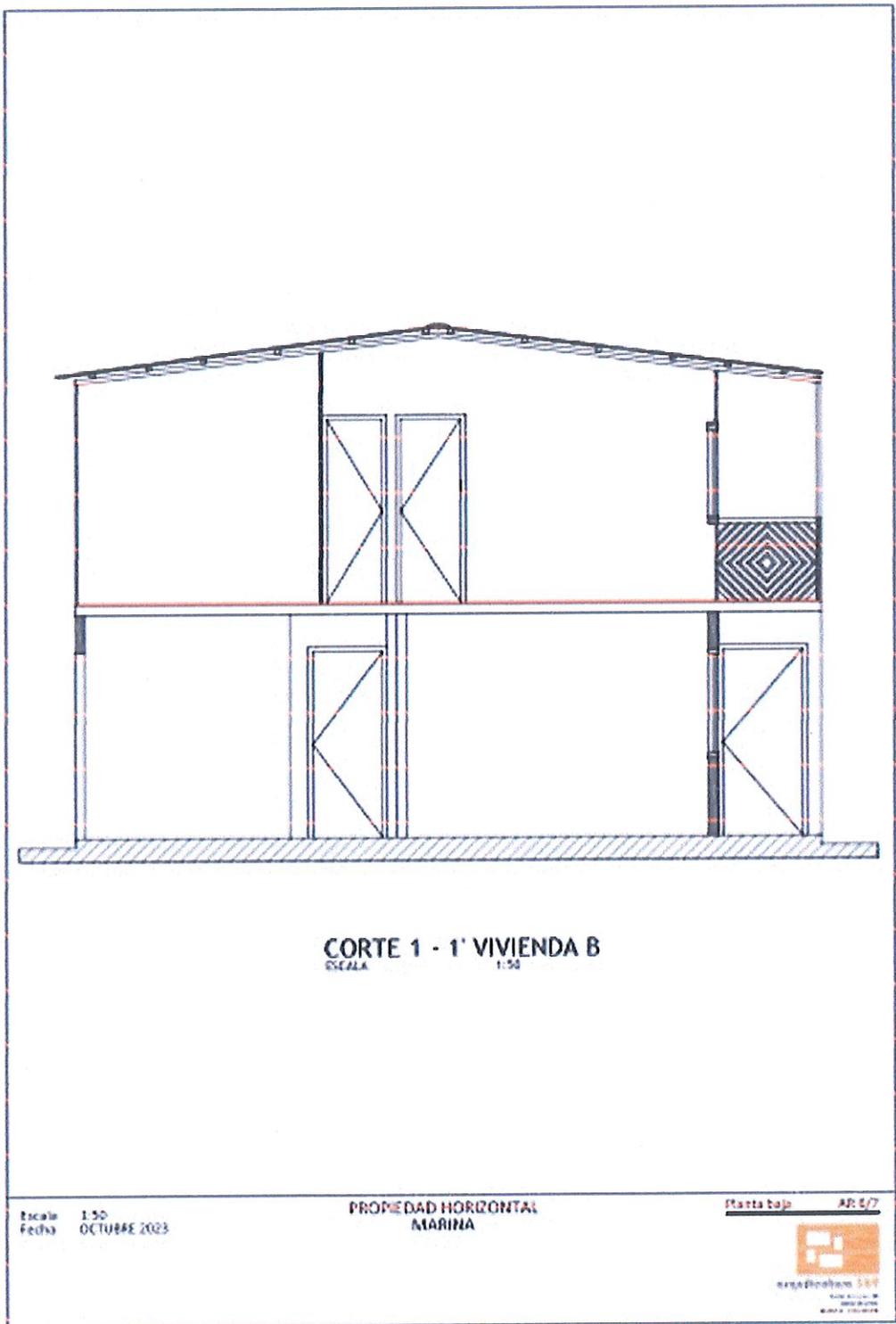
FECHA: 20 DIC 2023 HORA: 14:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. 17A-2023-ALC-172



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

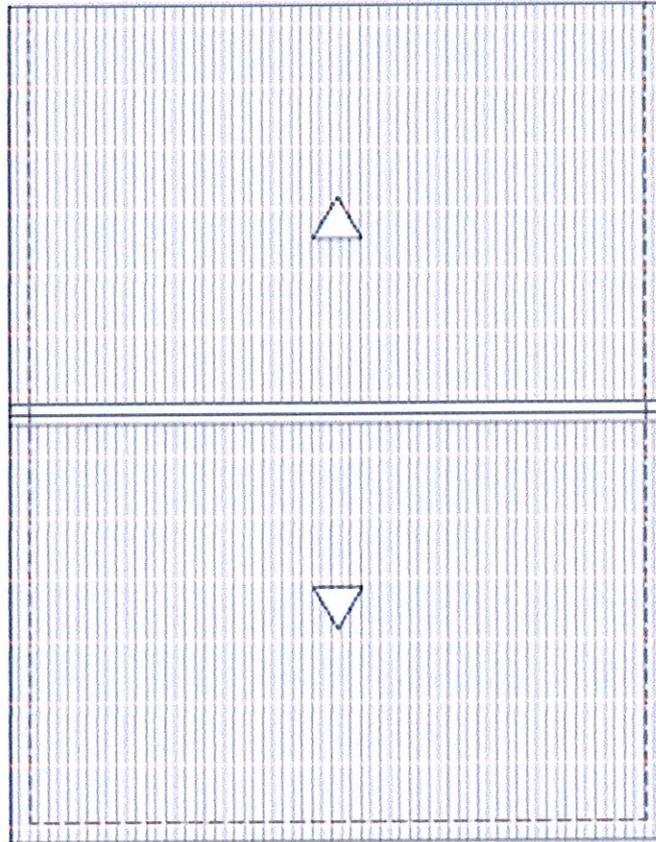
FECHA: 20 DIC 2023 HORA: 14:00

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EXEC. TTA-2023-ALC-172



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA



PLANTA DE CUBIERTA VIVIENDA B
ESCALA 1:50

Escala 1:50
Fecha OCTUBRE 2023

PROPIEDAD HORIZONTAL
MARINA

Planta Baja AR 1/7



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

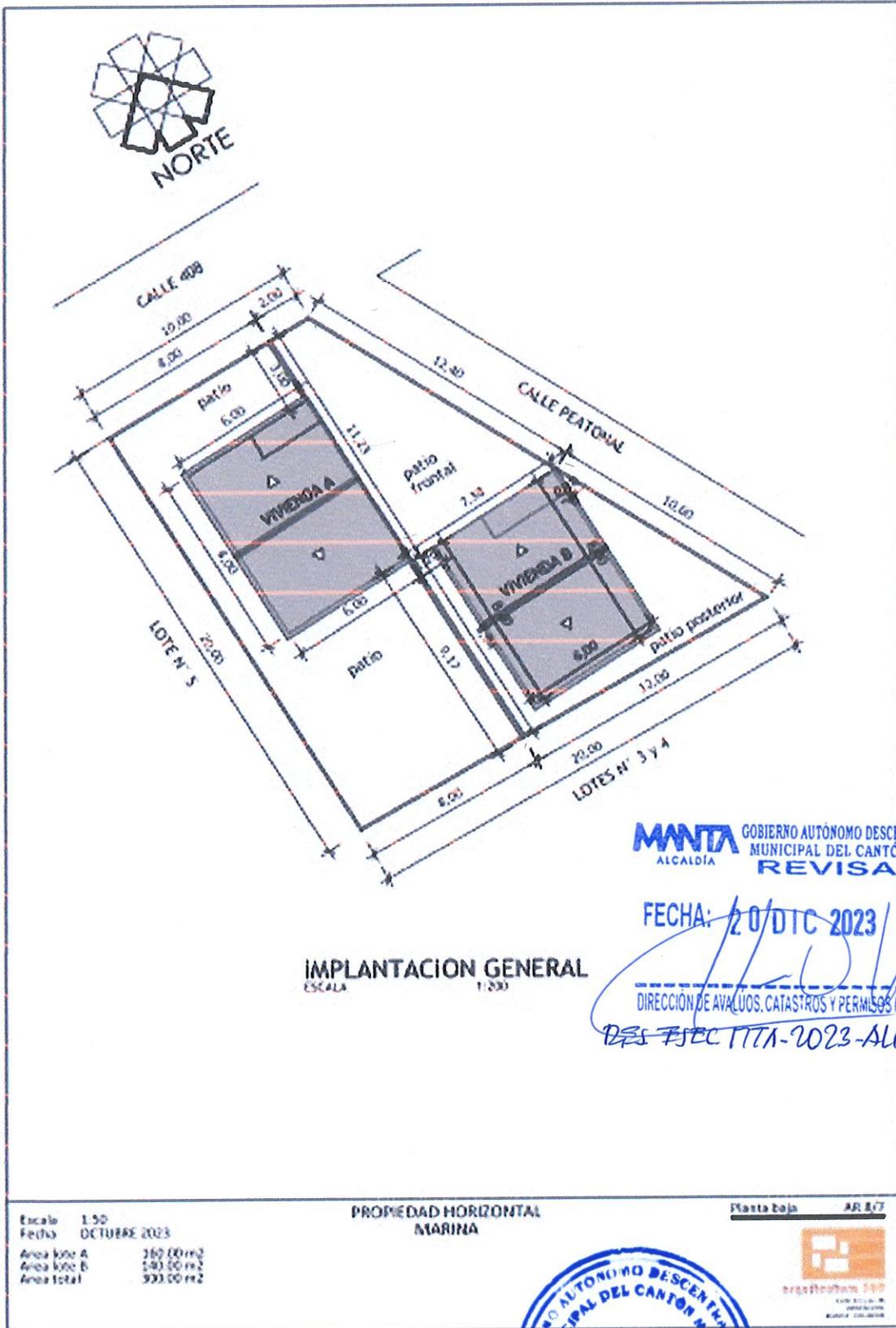
FECHA: 20 DIC 2023 HORA: 14:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PER BJE-778-2023-ALC-172



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA ALCALDÍA

REVISADO

FECHA: 20/10/2023

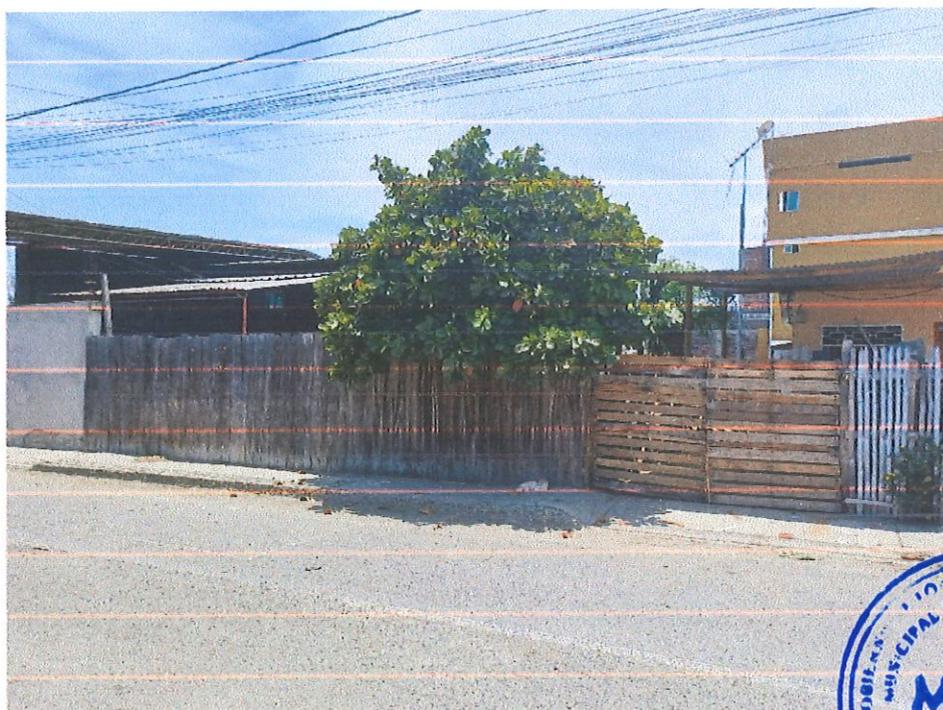
HORA: 14:00

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

DES ESEC TTA-2023-ALC-172



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA



PROPIEDAD HORIZONTAL CASA MARINA

