2282701

Estudio de Propiedad Horizontal

EDIFICIO

"ALCIVAR ZAMBRANO"

Urbanización Coyoacán Mz. "L" Lote No. 1

Parroquia Los Esteros

Manta – Manabí

Propietarios:

ROBERTO RUDULFO ALCIVAR CEDEÑO

FLOR MARIA ZAMBRANO VERA

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

REVISADO

Fecha:

Clave Catastral: 2-28-27-01-000

Octubre 2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIÓN DE: # CM-180339

Fecha: mayo 29/2017

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AÉREA DE CONTROL URBANO

CONTENIDO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

2.- DATOS GENERALES:

- ANTECEDENTES
- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL (MODIFICATORIA)

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

CUADRO DE CALCULO DE AREAS. ALÌCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

REGLAMENTO INTERNO

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "ALCIVAR ZAMBRANO"

1.- DEFINICIÒN DE TÈRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

Está constituida por la superficie total del terreno donde se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta superficie a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÒN.

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- ÀREA COMÙN.

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los co-propietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que siendo también área común, para efectos del presente estudio, se lo considerará como área de terreno simplemente.

1.4.- ÀREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de locales comerciales y/o departamentos; y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local 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 local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALÌCUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local, la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÙN.

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y copropiedad.
Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

- *El terreno en el qué se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.*
- *Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.*
- *La estructura o elementos resistentes del edificio.*
- *Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.*
- *Los dùctos de instalaciones y pozos de luz.*
- *Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.*
- *Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.*
- *La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.*
- *Todo el sistema de agua potable del edificio.*
- *Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.*
- *Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.*

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

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

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de Venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

*Los cónyuges **ROBERTO RUDULFO ALCIVAR CEDEÑO y FLOR MARIA ZAMBRANO VERA** desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio **"ALCIVAR ZAMBRANO"**, para lo cual, propone el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.*

2.2.- UBICACIÓN.

*El terreno donde se encuentra implantado el **EDIFICIO "ALCIVAR ZAMBRANO"**, se encuentra ubicado en la Urbanización "COYOACAN" de la Parroquia Los Esteros del cantón Manta, se encuentra signado como Lote No. 1 de la Manzana " L ", poseyendo las siguientes medidas y linderos:*

LOTE No. 1 de la Manzana "L" de la Urbanización "COYOACAN"

Frente (Este):	*13,00m – Calle CY-10*
Atrás (Oeste):	*13,00m – Área Verde*
Costado derecho (Sur):	*16,00m – Lote No. 2 de la Manzana " L "*
Costado izquierdo (Norte):	*16,00m – Calle CY-3*
Área total:	*208,00m2*

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

*La presente Declaratoria al Edificio **"ALCIVAR ZAMBRANO"** incorpora un bloque central conformado por planta baja, planta alta y planta de terraza concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:*
***PLANTA BAJA:** Comprende los siguientes ambientes:*
***Departamento 101; Patio 101; Local 102**; más las áreas comunes de circulación peatonal desarrolladas para todo el edificio.*
***PLANTA ALTA:** Comprende los siguientes ambientes:*
***Departamento 201 y Departamento 202**; más las áreas comunes de circulación peatonal desarrolladas para todo el edificio.*
***PLANTA DE TERRAZA:** Comprende los siguientes ambientes:*
***Terraza 201 y Terraza 202**; más las áreas comunes de circulación peatonal desarrolladas para todo el edificio.*
Todo el Edificio presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	*Hormigón Armado*
Paredes:	*Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho*
Pisos:	*Cerámica y /o baldosa*
Instalaciones eléctricas:	*Empotradas*
Instalaciones sanitarias:	*Empotradas*
Ventanas:	*Aluminio y vidrio*
Entrepisos:	*Losa de Hormigón Armado*
Cubierta:	*Losa de Hormigón Armado*
Escaleras:	*Hormigón Armado / Metálica*
Puertas:	*Madera*

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS AMBIENTES y DEPARTAMENTOS.

3.1.- DEPARTAMENTO 101 (124,98m2).

Conformado por los ambientes de porche, sala con salida a un balcón, comedor, baño general, cocina, dormitorios 1 y 2 poseyendo cada uno de ellos baño particular, dormitorio 3 poseyendo baño particular y conexión con un área de lavandería; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él frontalmente a través del patio particular anexado para el mismo departamento y lateralmente desde el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con los departamentos 201 y 202*
Por abajo: *Lindera con terreno del edificio*
Por el Norte: *Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Oeste en 5,15m y lindera con la Calle CY-3; desde este punto gira hacia el Sur en 1,55m; desde este punto gira hacia el Este en 2,74m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m; desde este punto gira hacia el Este en 5,11m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m y lindera en sus cinco extensiones con el local 102.*
Por el Sur: *Lindera con el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel en 13,75m.*
Por el Este: *Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Norte en 4,22m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,13m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,09m; desde este punto gira hacia el Este en 0,16m; desde este punto continúa formando línea curva hacia la parte de afuera de la edificación con dirección Norte longitud de 2,59m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,16m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,16m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,62m y lindera en sus ocho extensiones con el patio 101.*
Por el Oeste: *Lindera con área verde en 10,45m*
Área total: *124,98m2.*

3.2.- PATIO 101 (24,94m2).

Conformado por el espacio abierto propiamente identificado como patio particular anexado de manera intermedia al departamento 101; ubicado en la planta baja se accede a él frontalmente desde la Calle CY-10 y lateralmente desde el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el espacio aéreo y en mínima parte con el departamento 201*
Por abajo: *Lindera con terreno del edificio*
Por el Norte: *Lindera con la Calle CY-3 en 3,00m*
Por el Sur: *Lindera con el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel en 2,25m.*
Por el Este: *Lindera con la Calle CY-10 en 10,45m*
Por el Oeste: *Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Norte en 4,22m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,13m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,09m; desde este punto gira hacia el Este en 0,16m; desde este punto continúa formando línea curva hacia la parte de adentro del patio con dirección Norte longitud de 2,59m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,16m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,16m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,62m y lindera en sus ocho extensiones con el departamento 101; desde este punto gira hacia el Norte en 2,50m y lindera con el local 102.*
Área total: *24,94m2.*

3.3.- LOCAL 102 (17,28m2).

Conformado por el espacio propiamente identificado como local anexando un ½ baño; ubicado en la planta baja se accede a él directamente desde la Calle CY-3; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el departamento 201 y en mínima parte con el departamento 202.*
Por abajo: *Lindera con terreno del edificio*
Por el Norte: *Lindera con la Calle CY-3 en 7,85m*
Por el Sur: *Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 2,74m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m; desde este punto gira hacia el Este en 5,11m y lindera en sus tres extensiones con el departamento 101.*
Por el Este: *Lindera con el patio 101 y en mínima parte con departamento 101 en 2,55m.*
Por el Oeste: *Lindera con el departamento 101 en 1,55m*
Área total: *17,28m2.*

3.4.- DEPARTAMENTO 201 (84,57m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor con salida a un balcón, cocina, dormitorio 1 poseyendo baño particular, dormitorios 2 y 3 que comparten un baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él a través del área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con la terraza 201*
Por abajo: *Lindera con el departamento y con el patio 101, con el local 102 y con el área común de circulación peatonal desarrollada para la planta baja.*
Por el Norte: *Lindera con vacío hacia la Calle CY-3 en 7,07m*
Por el Sur: *Lindera con vacío hacia el área común de circulación peatonal desarrollada para la planta baja en 7,07m.*
Por el Este: *Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Norte en 7,09m y lindera con vacío hacia el área común de circulación peatonal y hacia el patio 101 desarrollado en planta baja; desde este punto continúa formando línea curva hacia la parte de afuera de la edificación con dirección Norte longitud de 1,44m; desde este punto continua en línea recta con dirección Norte longitud de 3,43m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio 101 desarrollado en planta baja.*
Por el Oeste: *Lindera con el departamento 202 y con el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel en 11,94m.*
Área total: *84,57m2.*

3.5.- DEPARTAMENTO 202 (73,94m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, cocina, dormitorio 1 poseyendo baño particular, dormitorios 2 y 3 que comparten un baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él a través del área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con la terraza 201*
Por abajo: *Lindera con el departamento 101 y con el local 102 y con el área común de circulación peatonal desarrollada para la planta baja.*
Por el Norte: *Lindera con vacío hacia la Calle CY-3 en 6,93m*
Por el Sur: *Lindera con el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel en 6,93m.*
Por el Este: *Lindera con el departamento 201 en 10,67m.*
Por el Oeste: *Lindera con vacío hacia el área verde en 10,67m.*
Área total: *73,94m2.*

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

3.6.- TERRAZA 201 (86,21m2).

Conformada por el espacio propiamente mencionado; corresponde a una superficie uniforme desarrollada sobre la planta de terraza; se accede a ella desde el área común de circulación peatonal existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el espacio aéreo*
Por abajo: *Lindera con el departamento 201 y con vacío hacia el patio 101 desarrollado en planta baja.*
Por el Norte: *Lindera con vacío hacia la Calle CY-3 en 7,22m*
Por el Sur: *Lindera con vacío hacia el área común de circulación peatonal desarrollada para la planta baja en 7,22m.*
Por el Este: *Lindera con vacío hacia el patio 101 y hacia el área común de circulación peatonal desarrollada en planta baja en 11,94m*
Por el Oeste: *Lindera con la terraza 202 y con el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel en 11,94m.*
Área total: *86,21m2.*

3.7.- TERRAZA 202 (74,08m2).

Conformada por el espacio propiamente mencionado; corresponde a una superficie uniforme desarrollada sobre la planta de terraza; se accede a ella desde el área común de circulación peatonal existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: *Lindera con el espacio aéreo*
Por abajo: *Lindera con el departamento 202*
Por el Norte: *Lindera con vacío hacia la Calle CY-3 en 6,93m*
Por el Sur: *Lindera con el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel en 6,93m.*
Por el Este: *Lindera con la terraza 201 en 10,69m*
Por el Oeste: *Lindera con vacío hacia el área verde en 10,69m*
Área total: *74,08m2.*

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

EDIFICIO "ALCIVAR ZAMBRANO"			
PLANTAS	*AREA NETA*	*AREA COMÙN*	*AREA TOTAL*
PLANTA BAJA *DEPARTAMENTO 101-PATIO 101/LOCAL 102*	*167,20*	*40,80*	*208,00*
PLANTA ALTA *DEPARTAMENTO 201/DEPARTAMENTO 202*	*158,51*	*15,59*	*174,10*
PLANTA DE TERRAZA *TERRAZA 201/TERRAZA 202*	*160,29*	*15,42*	*175,71*
TOTALES	*486,00*	*71,81*	*557,81*

4.2.- ÀREAS GENERALES.

4.2.1.- ÀREA TOTAL DE TERRENO: *208,00m2.*
4.2.2.- TOTAL DE ÀREA COMUN: *71,81m2.*
4.2.3.- ÀREA NETA VENDIBLE (Construcción + Patio): *486,00m2.*
4.2.4.- ÀREA TOTAL: *557,81m2.*

EDIFICIO "ALCIVAR ZAMBRANO"					
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	*AREA NETA M2*	*ALÌCUOTA %*	*AREA DE TERRENO M2*	*AREA COMÙN M2*	*AREA TOTAL M2*
DEPARTAMENTO 101	*124,98*	*0,2572*	*53,49*	*18,47*	*143,45*
PATIO 101	*24,94*	*0,0513*	*10,67*	*3,69*	*28,63*
LOCAL 102	*17,28*	*0,0356*	*7,40*	*2,55*	*19,83*
DEPARTAMENTO 201	*84,57*	*0,1740*	*36,19*	*12,50*	*97,07*
DEPARTAMENTO 202	*73,94*	*0,1521*	*31,65*	*10,93*	*84,87*
TERRAZA 201	*86,21*	*0,1774*	*36,90*	*12,74*	*98,95*
TERRAZA 202	*74,08*	*0,1524*	*31,71*	*10,9*	*85,03*
TOTAL GENERAL	*486,00*	*1,0000*	*208,00*	*71,81*	*557,81*

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- *El Edificio* ***"ALCIVAR ZAMBRANO"*** *está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.*

Art. 2.- *El Edificio* ***"ALCIVAR ZAMBRANO"*** *se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los estacionamientos y departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.*

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- *El Edificio* ***"ALCIVAR ZAMBRANO"*** *se encuentra ubicado en la Urbanización* ***"COYOACAN"*** *de la Parroquia Los Esteros del cantón Manta, se encuentra signado como Lote No. 1 de la Manzana "L" y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.*
Se compone de un bloque central conformado por planta baja, planta alta y planta de terraza concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:
PLANTA BAJA: *Comprende los siguientes ambientes:*
Departamento 101; Patio 101; Local 102*; más las áreas comunes de circulación peatonal desarrolladas para todo el edificio.*
PLANTA ALTA: *Comprende los siguientes ambientes:*
Departamento 201 y Departamento 202*; más las áreas comunes de circulación peatonal desarrolladas para todo el edificio.*
PLANTA DE TERRAZA: *Comprende los siguientes ambientes:*
Terraza 201 y Terraza 202*; más las áreas comunes de circulación peatonal desarrolladas para todo el edificio.*

Art. 4.- *En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.*
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento y en ellos lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.
Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los dùctos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.
Se excluyen las puertas que comunican con los dùctos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

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

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

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

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- *Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.*
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.
Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

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

CAPITULO 4.

Art. 11.- DERECHOS y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son *derechos y obligaciones de los copropietarios:*

- ***a)*** *Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;*
- ***b)*** *Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;*
- ***c)*** *Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;*
- ***d)*** *Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;*
- ***e)*** *Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;*
- ***f)*** *Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;*
- ***g)*** *Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o 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 del edificio 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 cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra 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 los departamentos exclusivo de los co-propietarios de los mismos;*
- ***k)*** *Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.*

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.
Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

EDIFICIO "ALCIVAR ZAMBRANO"		
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÌCUOTA %
DEPARTAMENTO 101	124,98	25,72
PATIO 101	24,94	5,13
LOCAL 102	17,28	3,56
DEPARTAMENTO 201	84,57	17,40
DEPARTAMENTO 202	73,94	15,21
TERRAZA 201	86,21	17,74
TERRAZA 202	74,08	15,24
TOTAL GENERAL	**486,00**	**100,00**

CAPÌTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- *Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.*
- *Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de dùctos es inalterable.*
- *Hacer uso abusivo de su oficina contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.*
- *Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios o la seguridad del edificio.*

- *Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.*
- *Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;*
- *Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.*
- *Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.*
- *Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.*
- *Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.*
- *Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.*
- *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.*
- *Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.*
- *Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.*
- *Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.*
- *El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.*
- *Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.*
- *Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.*
- *Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.*

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

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

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

Art. 16.- *Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hubiere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.*

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

***Art.** 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Co-propietarios, El Directorio y El Administrador.*

***Art. 18.- ASAMBLEA DE CO-PROPIETARIOS.-** 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.*

***Art. 19.-** 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. 20.- SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizaran una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizaran cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.*

***Art. 21.- CONVOCATORIA.-** La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.*
Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el numero de copropietarios que asistieren.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

***Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.*

Art. 23.- QUÓRUM.- *El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.*

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

Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA.- *Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.*

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

Art. 27.- VOTACIONES.- *Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.*

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

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

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- *Son atribuciones y deberes de la asamblea general:*

a) *Nombrar y remover al 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 con este reglamento.*
e) *Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. 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 locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.*
h) *Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.*
i) *Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.*
j) *Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.*
k) *Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.*
l) *Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.*
m) *Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.*
n) *Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.*

CAPITULO 8.

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

Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- *El directorio estará integrado por el Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien ejercerá las funciones de secretario, sin derecho a voto.*

Art. 32.- *Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.*

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- *Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.*

Art. 36.- 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, pero si que sea mayor de edad.*

Art. 37.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

a) *Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio* ***"ALCIVAR ZAMBRANO",*** *solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.*
b) *Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.*
c) *Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.*
d) *Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.*
e) *Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.*
f) *Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de 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 mejora 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 año próximo.*

l) *Conservar en orden los títulos 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 compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio* ***"ALCIVAR ZAMBRANO"****, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.*

n) *Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de 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 derechos bienes exclusivos y demás datos.*

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) *Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.*

t) *Controlar y supervigilar 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 mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.*

w) *Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.*

x) *Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter comunal a entidades públicas y privadas;*

y) *Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.*

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- *El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.*

Art. 39.- DEL COMISARIO.- *Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.*

CAPITULO 9.

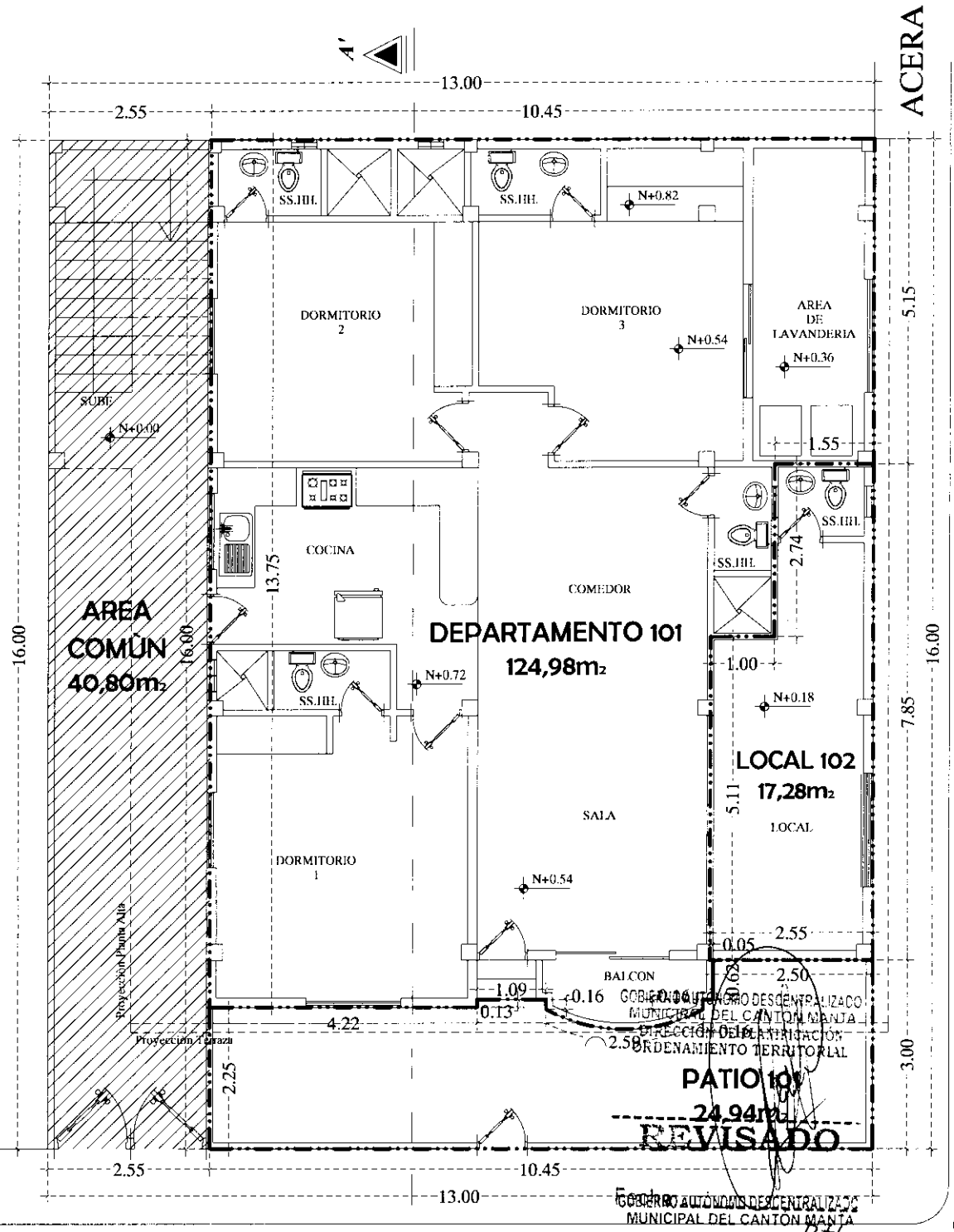
DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- *Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.*

Art. 41.- *Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de co-propietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.*

Arq. Angel Hidalgo López
Reg. SENESCYT 1016-11-1035370

AREA VERDE



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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIÓN DE: PH #015-18C39

Fecha: mayo 29/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

PLANTA BAJA

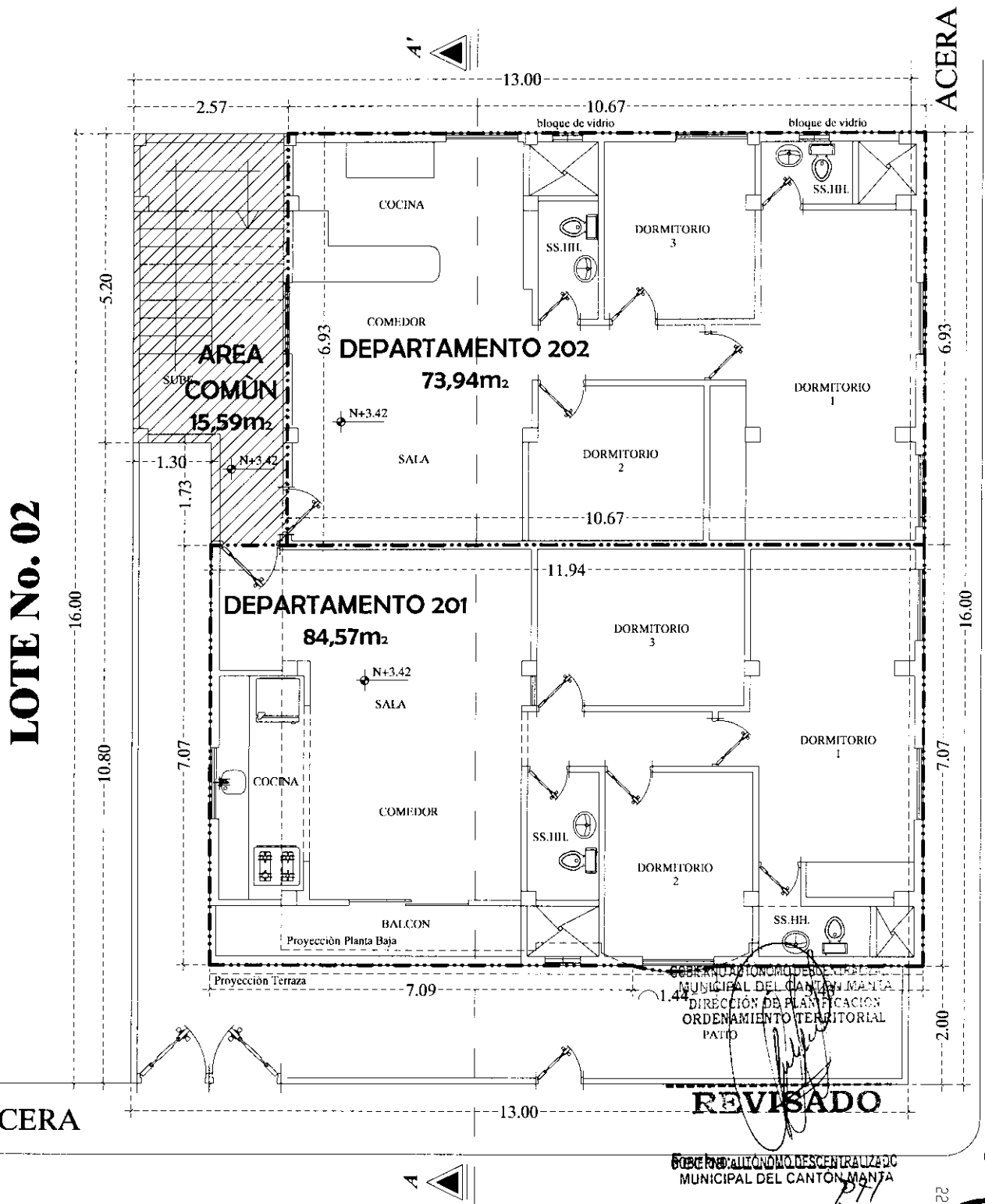
ESCALA 1 : 100

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "ALCIVAR ZAMBRANO"

CONTIENE :	RESP. TECNICA :	PROPIETARIA:	UBICACION :	ESCALA : 1 : 100
PLANTA BAJA **DEPARTAMENTO 101** **PATIO 101** **LOCAL 102** **AREA COMÙN**	**ARQ. ANGEL HIDALGO LOPEZ** **REG. SENESCYT 1016-11-1035370**	**ROBERTO RUDULFO ALCIVAR CEDEÑO** **FLOR MARIA ZAMBRANO VERA**	**URBANIZACION "COYOACAN"** **LOTE No. 1 DE LA MANZANA " L "** **PARROQUIA LOS ESTEROS** **CANTÒN MANTA**	FECHA : **OCTUBRE 2016** C. C : **2-28-27-01-000** LAMINA : **1**

AREA VERDE



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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIÓN DE: #DIS-180

Fecha: mayo 24/2

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

PLANTA ALTA

ESCALA 1 : 100

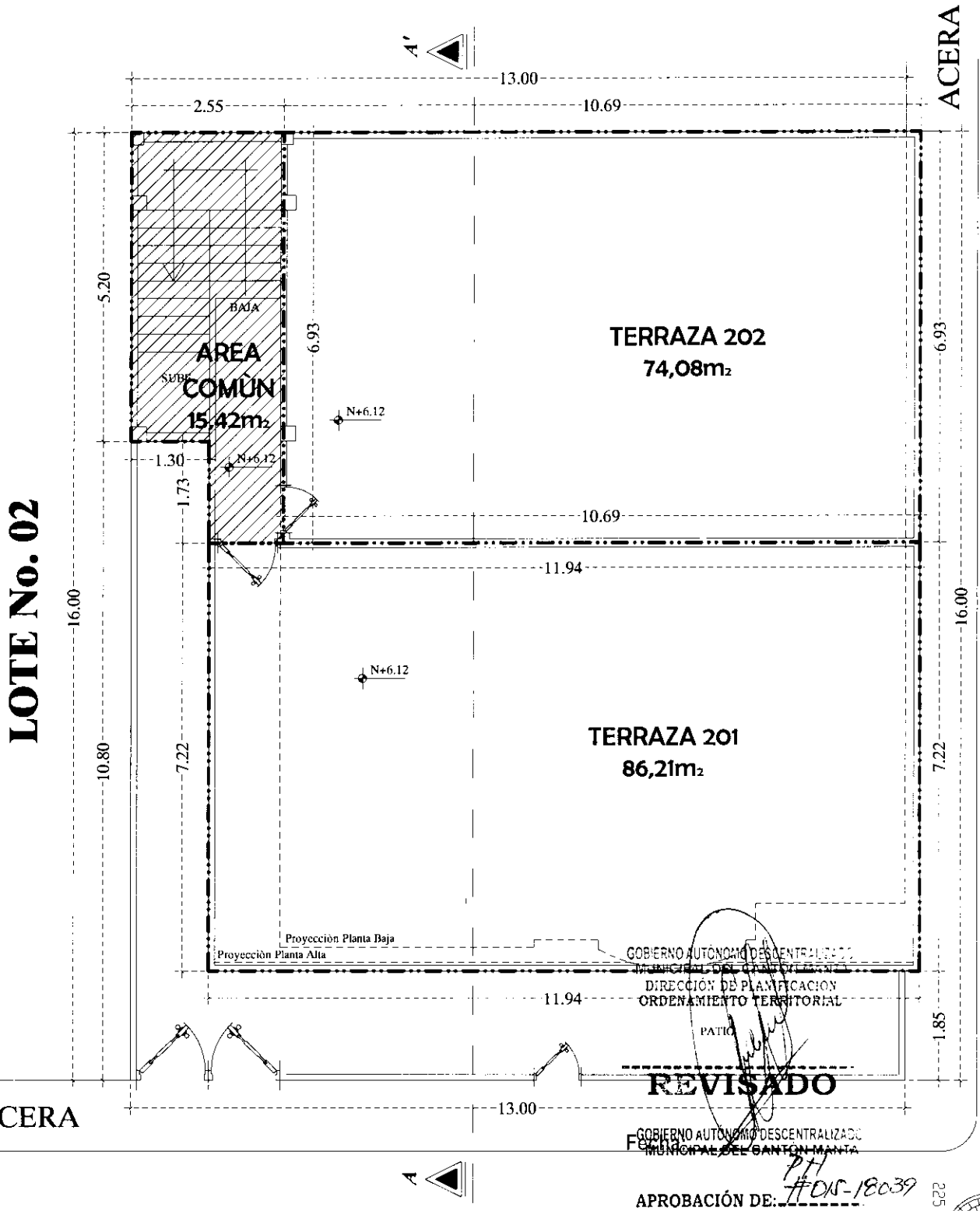
CALLE CY-10

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "ALCIVAR ZAMBRANO"

CONTIENE :	RESP. TECNICA	PROPIETARIA:	UBICACION :	ESCALA 1 : 100
PLANTA ALTA **DEPARTAMENTO 201** **DEPARTAMENTO 202** **AREA COMÙN**	**ARQ. ANGEL HIDALGO LOPEZ** **REG. SENESCYT 1016-11-1035370**	**ROBERTO RUDULFO ALCIVAR CEDEÑO** **FLOR MARIA ZAMBRANO VERA**	**URBANIZACION "COYOACAN"** **LOTE No. 1 DE LA MANZANA " L "** **PARROQUIA LOS ESTEROS** **CANTÒN MANTA**	FECHA: **OCTUBRE 2016** C. C.: **2-28-27-01-000** LAMINA : **2**

AREA VERDE



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

REVISADO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Fecha

APROBACIÓN DE: #ONS-18039

Fecha: mayo 29/2015

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

PLANTA DE TERRAZA
ESCALA 1 : 100

CALLE CY-10

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

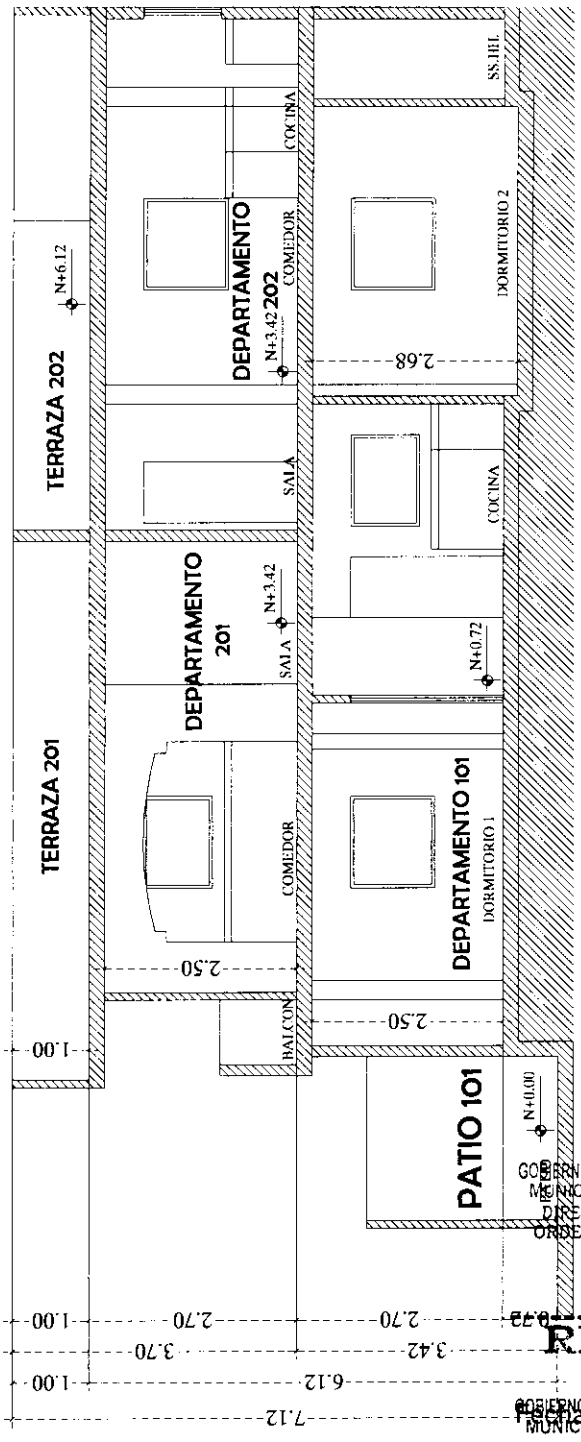
EDIFICIO "ALCIVAR ZAMBRANO"

ESCALA : 1 : 100

FECHA : OCTUBRE 2016

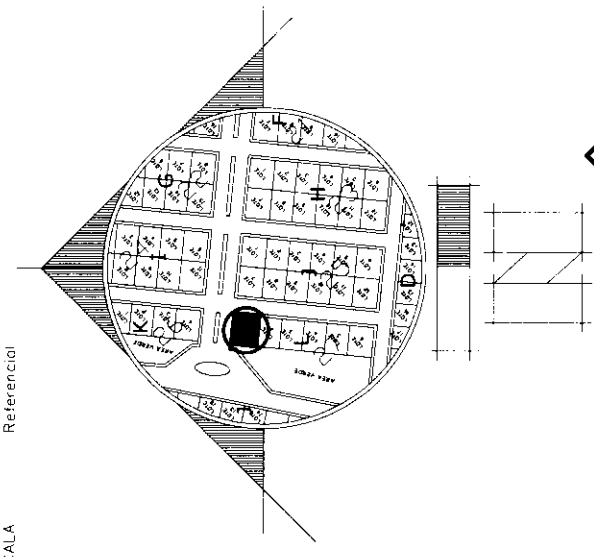
LAMINA 3

CONTIENE :	RESP. TECNICA :	PROPIETARIA	UBICACION :
PLANTA DE TERRAZA **TERRAZA 201** **TERRAZA 202** **AREA COMÙN**	**ARQ. ANGEL HIDALGO LOPEZ** **REG. SENESCYT 1016-11-1035370**	**ROBERTO RUDULFO ALCIVAR CEDEÑO** **FLOR MARIA ZAMBRANO VERA**	**URBANIZACION "COYOACAN"** **LOTE No. 1 DE LA MANZANA " L "** **PARROQUIA LOS ESTEROS** **CANTÒN MANTA**



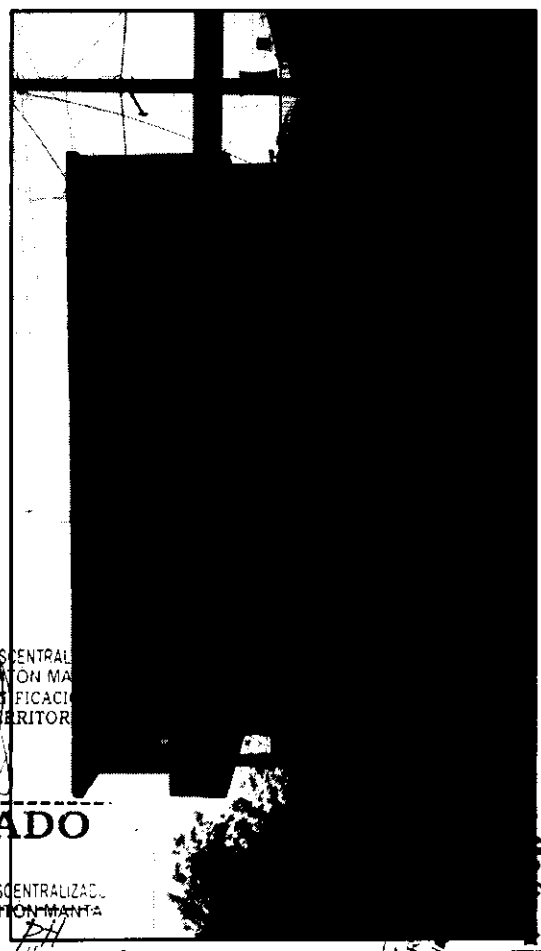
CORTE A - A'

ESCALA Referencial



UBICACION

ESCALA Referencial



FACHADA (FOTO)

ESCALA Referencial

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRAL
MUNICIPAL DEL CANTON MA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACI
ORDENAMIENTO TERRITOR

REVISADO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZAD
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Fecha:

APROBACIÓN DE: PH #015-18039

Fecha: mayo 29/2017

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE ORDENAMIENTO URBANO

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "ALCIVAR ZAMBRANO"

CONTIENE : **CORTE A - A' FACHADA (FOTO) UBICACION**	RESP. TECNICA : **ARQ. ANGEL HIDALGO LOPEZ REG. SENESCYT 1016-11-1035370**	PROPIETARIA: **ROBERTO RUDULFO ALCIVAR CEDEÑO FLOR MARIA ZAMBRANO VERA**	UBICACION : **URBANIZACION "COYOACAN" LOTE No. 1 DE LA MANZANA " L " PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÒN MANTA**	ESCALA : **Las indicadas** FECHA : **OCTUBRE 2016** C. C. : **2-28-27-01-000** LAMINA : **4**