



MEMORANDO

No. M-USG&GD -PEGL-2019- 2215

Manta, 06 de Mayo de 2019

A: Dirección de Planeamiento Urbano
Dirección de Avalúos, Catastros y Registros
Dirección de Gestión Financiera
Dirección de Gestión Jurídica

TRAMITE: s/t

ASUNTO: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 088-ALC-JOZC-2019 DE APROBACIÓN A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "CHARITO"

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 088-ALC-M-JOZC-2019 de Aprobación a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "CHARITO" de propiedad de la señora Sara Carolina Ochoa Agrazal, ubicado en la calle J-6 y calle J-5 del Barrio Jocay, manzana C, lote No. 14 de la Lotización Jocay de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

Atentamente,

Patricia González López

S.E. Patricia González López
**SECRETARIA DE CONCEJO
GENERAL Y GESTIÓN DOCUMENTAL (E)**
María Mendoza



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
RECIBIDO
Fecha: 31/05/19 Hora: 11:51
Mora
DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTRO

*Pandito se llevó el estudio
para ver los errores y corregir.*

*Recibí
05/31/19
Yessy
14:40*



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 088-ALC-M-JOCZ-2019
DE APROBACION A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "CHARITO"**

ING. JORGE O ZAMBRANO CEDEÑO
**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
MANTA**

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"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 Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"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 Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"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 Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que,** el Art 426.- de la Constitución de la República del Ecuador establece que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que,** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara 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; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas*



por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;...

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *"Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;..."*

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *"Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; I) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo."*

Que, La Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: *"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 Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: *"...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", Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.- Autorización administrativa preliminar.- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la

Seuf





correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo...

Que, La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: "... Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano 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 alicuotas, 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 alicuotas contendrá única y Específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A la área de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino..."

Que, El Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:

"La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano 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 la Dirección de Gestión Jurídica, 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 Gestión Jurídica; 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 de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano 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 informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Oficio No.: 223-DPOT-JJZ0 de fecha 01 de Abril de 2019 suscrito por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela Director de Planificación y Ordenamiento Territorial expresa lo siguiente: en atención al trámite N° 14050, ingresado por el Área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por la señora Sara Carolina Ochoa Agrazal. Que en su parte pertinente señala lo siguiente: "(...) Como propietaria de un edificio construido en un lote de terreno ubicado en el barrio Jocay de la Parroquia Tarqui, calle J-6 y J-5, signado con el número 14 de la manzana letra C, con clave catastral 301601000 de esta ciudad, con una superficie de 325,00 metros cuadrados. Me dirijo a Ud. Señor Alcalde para solicitar se autorice a los Departamentos correspondientes el trámite, para llevar a cabo el proyecto de convertir en propiedad horizontal el edificio de mi propiedad (...)". Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente: **1.- ANTECEDENTES.** De acuerdo a la escritura de compraventa autorizada el 29 de Junio de 2018 en la Notaria Tercera de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 5 de julio de 2018, la señora SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL (c.c.092457474-2) es propietaria del lote N° 14 de la manzana C de la lotización Jocay, con clave catastral N° 3-01-26-01-000 con un área de 325,00m²; ubicado en la calle J-6 y calle J-5 del barrio Jocay de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. El antes descrito lote de terreno de acuerdo a la Ficha Registral - Bien Inmueble 60510 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 19 de marzo de 2019, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio la propietaria construyo el EDIFICIO CHARITO, para este fin se obtuvo el Permiso de Construcción por este GAD Municipal a través de esta dirección. Es importante señalar que en la Inspección pertinente al edificio se constató que no presenta inconveniente técnico con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad. **2.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO CHARITO.** Se compone de un edificio de tres niveles, en donde se han planificado y construido 4 almacenes, 2 bodegas, 4 departamentos y 1 oficina. **3.- AREAS GENERALES DEL EDIFICIO CHARITO.** Área Total del Terreno: 325,00m²; Área Total de Construcción: 927,58m²; Área Neta Vendible: construida 812,78m²; Área Total Comunal: 114,80m². **4.- CONCLUSION.** Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ta De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus Artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, desde el punto de vista técnico estimamos factible elevar al Régimen de Propiedad Horizontal el EDIFICIO CHARITO, por lo tanto y para emitir un solo Informe dirigido al Señor Alcalde requerimos de usted su pronunciamiento jurídico para continuar con el trámite respectivo. (...)”

Que, Mediante informe N°-I-DGJ-OPFP-2019-0323, de fecha, 17 de Abril de 2019, suscrito por el Ab. Oliver Paul Fienco Pita, en calidad de Procurador Sindico MCPAL (e) en su parte pertinente expresa: " En virtud de lo expresado en la sección 6ta. De la Declaración de Propiedad Horizontal el artículo 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de Director de Planificación y



Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta según oficio No. 223-DPOT-JJZO de fecha 01 de Abril de 2019, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO CHARITO", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la señora Sara Carolina Ochoa Agrazal, por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa, disponiendo que se protocolice la Resolución de Declaratoria de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO CHARITO", de propiedad de la señora Sara Carolina Ochoa Agrazal, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la calle J-6 y calle J-5 del barrio Jocay, manzana C, lote N° 14 de la lotización Jocay de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral N° 3-01-26-01-000 que posee un área de 325,00m2. Conforme a la Ficha Registral - Bien Inmueble 60510 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 19 de marzo de 2019, se encuentra libre de gravamen.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-MANTA.

RESUELVE

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO CHARITO", de propiedad de la señora Sara Carolina Ochoa Agrazal, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la calle J-6 y calle J-5 del barrio Jocay, manzana C, lote N° 14 de la lotización Jocay de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral N° 3-01-26-01-000 que posee un área de 325,00m2. Conforme a la Ficha Registral - Bien Inmueble 60510 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 19 de marzo de 2019, se encuentra libre de gravamen.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los dos días del mes de mayo del dos mil diecinueve.

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDE DE MANTA



[Firma manuscrita]

3-01-26-01

EDIFICIO CHARITO

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MARZO 2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE ALANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 1/04/2019

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

PH #023-RES-ADM-N.038
ALC-M-5022-2019

APROBACIONES

MANTA MAYO DE 06 2019

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CONTENIDO

1. ANTECEDENTES GENERALES
2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS
3. DATOS GENERALES
 - 3.1.- Ubicación
 - 3.2.- Descripción General
4. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS DEPARTAMENTOS Y BODEGA
5. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO
 - 5.1.- Área Por Plantas
 - 5.2.- Áreas Generales
 - 5.3.- Costos Unitarios
6. CUADRO DE CALCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREAS TOTALES, ÁREA DE TERRENO
7. CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE CASTOS COMUNES
8. CÁLCULOS DE ÁREAS, ALÍCUOTAS Y COSTOS POR AMBIENTES
9. REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO
10. ANEXOS



1. ANTECEDENTES GENERALES:

La Sra. SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL adquirió de los esposos Cesar Geovanny Moreira Monge y Sra. Lourdes Letanía Mendoza Ormaza un bien inmueble compuesto de terreno y casa ubicado en la Lotización Jocay frente a las calles J-6 y J-5 de la parroquia Tarquí, signado con el número catorce de la manzana letra C mediante escritura Pública celebrada el 29 de Junio del 2018 en la Notaria Tercera, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el 05 de julio del 2018.

2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS:

2.1.- Área de terreno: Está constituida por el área total del terreno en el que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

2.2.- Área de construcción: Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo corredores, escaleras, pasillos y terrazas accesibles.

2.3.- Área común: Está conformada por la sumatoria de todas las áreas de uso o propiedad común, como terrazas, escaleras, pasillos, áreas de circulación vertical y horizontal.

2.4.- Área neta vendible: Es el resultado o sumatoria de todas las áreas vendibles de la totalidad de los departamentos o locales, y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios el DEPARTAMENTO únicamente y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes como: instalaciones de agua potable, desagües de aguas servidas, red eléctrica y telefónica desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente pertenecen al copropietario la mitad del espesor de las losas del piso y tumbado de su local o de departamento.

2.5.- Alícuotas: Numero de cuatro decimales que una parte de toda la construcción, correspondiente a cada departamento. La sumatoria de todas ellas debe ser igual a la unidad.

2.6.- Cuota de área común: Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad.



Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio los siguientes:

- a. El terreno en el que se encuentra implantado el edificio, con inclusión de los espacios destinados a corredores laterales y retiros frontales o patio correspondiente a la calle.
- b. Los ingresos peatonales y parqueaderos vehiculares, las escaleras y la terraza superior.
- c. La estructura o elementos resistentes del edificio
- d. Las paredes medianeras en la mitad de su espesor que separen los bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e. Los ductos de instalaciones.
- f. Las fachadas del edificio y sus caras exteriores en planta baja
- g. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- h. La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable del edificio.
- i. Los sistemas de aguas lluvias y servidas del edificio.
- j. Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

2.7.- Cuota de terreno: Es el área o parte del terreno que le corresponde a cada departamento para efectos de tributación y copropiedad.

2.8.- Valor del local: Representa el costo total de cada departamento en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y las cuotas del área común y terreno que le corresponde. Para efecto de este estudio se considera únicamente un valor referencial, el mismo que servirá para la promoción y venta de los departamentos, que componen el edificio. Pero que no es la base para el cálculo de los impuestos municipales.



3. DATOS GENERALES

3.1.- Ubicación: El terreno en el cual se encuentra implantado el edificio **CHARITO** tiene las siguientes medidas y linderos:

Frente: 25,00 mt. Lindera con calle J-6.

Atrás: 25,00 mt. Lindera con lote de terreno número 13 la misma manzana.

Costado derecho: 13,00 mt. Lindera con calle J-5.

Costado izquierdo: 13,00 mt. Lindera con lote número siete de la misma manzana.

Con una superficie de **325.00** metros cuadrados.

3.2.- Descripción general de la edificación: El edificio **CHARITO** está compuesto de una planta baja en la cual se halla implantados cuatro almacenes, dos bodegas, cuarto de máquinas y el área de circulación vertical y horizontal, una primera planta alta la cual está constituida por dos departamentos, una oficina y el área de circulación vertical y una segunda planta alta, constituida por dos departamentos y el área de circulación vertical, a la fecha se encuentra totalmente terminada, la misma que tiene las siguientes Especificaciones Técnicas Generales:

- Estructura: Hormigón Armado
- Paredes: interiores y exteriores de ladrillo de fabricación artesanal
- Escalera: hormigón armado
- Entrepiso: losa de hormigón armado
- Pisos: Porcelanato
- Inst. Eléctricas: empotradas en piso, paredes y losas
- Inst. hidráulicas: empotradas en paredes y losas
- Ventanas: aluminio y vidrio
- Puertas interiores: madera
- Puertas exteriores: Metálicas
- Baños y cocinas recubrimientos de cerámica
- Piezas sanitarias: color blanco
- Cubierta: Losa alivianada
- Pasamanos: de hierro fundido



3. DATOS GENERALES

3.1.- Ubicación: El terreno en el cual se encuentra implantado el edificio **CHARITO** tiene las siguientes medidas y linderos:

Frente: 25,00 mt. Lindera con calle J-6.

Atrás: 25,00 mt. Lindera con lote de terreno número 13 la misma manzana.

Costado derecho: 13,00mt. Lindera con calle J-5.

Costado izquierdo: 13.00 mt. Lindera con lote número siete de la misma manzana.

Con una superficie de **325.00** metros cuadrados.

3.2.- Descripción general de la edificación: El edificio **CHARITO** está compuesto de una planta baja en la cual se halla implantados cuatro almacenes, dos bodegas, cuarto de máquinas y el área de circulación vertical y horizontal, una primera planta alta la cual está constituida por dos departamentos, una oficina y el área de circulación vertical y una segunda planta alta, constituida por dos departamentos y el área de circulación vertical, a la fecha se encuentra totalmente terminada, la misma que tiene las siguientes Especificaciones Técnicas Generales:

- Estructura: Hormigón Armado
- Paredes: interiores y exteriores de ladrillo de fabricación artesanal
- Escalera: hormigón armado
- Entrepiso: losa de hormigón armado
- Pisos: Porcelanato
- Inst. Eléctricas: empotradas en piso, paredes y losas
- Inst. hidráulicas: empotradas en paredes y losas
- Ventanas: aluminio y vidrio
- Puertas interiores: madera
- Puertas exteriores: Metálicas
- Baños y cocinas recubrimientos de cerámica
- Piezas sanitarias: color blanco
- Cubierta: Losa alivianada
- Pasamanos: de hierro fundido



4. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LAS PLANTAS.

4.1.- PLANTA BAJA NIVEL = 0 + 0,58

Se encuentra construida sobre el nivel 0 + 0,58 y está constituida por cuatro almacenes, dos bodegas y las aéreas comunes de circulación peatonal horizontal y vertical más cuarto de bomba, la cual se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la primera planta alta.

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el frente: Lindera con área comunal hacia la calle pública J-6 en 8,76mt; de este punto gira en ángulo de 90 grados hacia atrás en 4,75 mt y lindera con área comunal de la escalera; de este punto gira en ángulo de 90 grados hacia la izquierda y lindera con área comunal de la escalera en 2,30mt; de este punto gira hacia el frente en ángulo de 90 grados linderando con área comunal de la escalera en 4,75mt; de este punto gira en ángulo de 90 grados hacia la izquierda y lindera con área comunal hacia la calle J-6 en 9,53mt; de este punto gira hacia atrás en ángulo de 90 grados y lindera con área comunal de la escalera en 3,71mt. De este punto gira hacia la izquierda en área comunal de la escalera en 2,22mt.

Por atrás: Lindera con lote número 13 de la misma manzana letra C, en 22,80mt.

Por el costado derecho: Lindera con área comunal hacia la calle pública J-5 en 11,08mt.

Por el costado izquierdo: Lindera con lote número siete de la misma manzana letra C en 7,37mt.

Área: 233,28m²

4.2.- PRIMERA PLANTA ALTA NIVEL= 0 + 3,15

Se encuentra construida sobre el nivel 0+3,15 y está constituida por dos departamentos, una oficina y el área común de circulación vertical y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la segunda planta alta

Por abajo: Lindera con planta baja.

Por el frente: Lindera con vacío hacia calle J-6 en 24,20 mt.



Por atrás:Lindera con vacío hacia lote número trece de la misma manzana letra C en 24,20 mt.

Por el costado derecho:Lindera con vacío hacia la calle J-5 en 12,45mt.

Por el costado izquierdo:Lindera con vacío hacia lote número siete de la misma manzana letra C en 12,45 mt.

Área: 289,31m²

4.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA NIVEL=0+ 6,21

Se encuentra construida sobre el nivel 0+6,21 y está constituida por dos departamentos más el área común de circulación vertical y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba:Lindera con la cubierta metálica del edificio.

Por abajo:Lindera con primera planta alta.

Por el frente: Lindera con vacío hacia calle J-6 en 24,20 mt.

Por atrás:Lindera con vacío hacia lote trece de la misma manzana letra C en 24,20 mt.

Por el costado derecho: Lindera con vacío hacia la calle J-5 en 12,45mt.

Por el costado izquierdo:Lindera con vacío hacia lote número siete de la misma manzana letra C en 12,45 mt.

Área: 290,19m²



5. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

5.1.- Cuadro de áreas por planta (áreas por metro cuadrado)

Planta	Nivel	Área Vendible Construida m2	Área Común m2	Total m2
Pta. Baja	0+0,58	233,28	91,72	325,00
1º P. Alta	0+3,15	289,31	11,98	301,29
2º P. Alta	0+6,21	290,19	11,10	301,29
Total		812,78	114,80	927,58

5.2.- Áreas Generales m2:

❖	Terreno	325,00m2
❖	Área neta vendible.....	812,78m2
❖	Área común	114,80m2
❖	Área total	927,58m2

5.3.-Costos unitarios por m2: Costo referencial

❖	Terreno.....	\$130,00
❖	Const. Área común.....	\$300,00
❖	Const. Bodegas.....	\$350,00
❖	Const. Dpto.....	\$400,00



6. CUADRO DE CALCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREAS TOTALES, ÁREA DE TERRENO y COSTO REFERENCIAL

Nivel	Dpto.	Á. Neta	Alícuota	A de Terreno	A. Común	T. de Const.
0+0,58	Planta Baja	233,28	0,2870	93,28	91,72	325,00
0+3,15	1 P. Alta	289,31	0,3560	115,68	11,98	301,29
0+6,21	2 P. Alta	290,19	0,3570	116,04	11,10	301,29
Total		812,78	1,000	325,00	114,80	927,58

7. CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

Nivel	Depto.	% Gastos
0+0,58	P. Baja	28,70
0+3,15	1 P. Alta	35,60
0+6,21	2 P. Alta	35,70
TOTAL		100,00

8. CÁLCULOS DE ÁREAS, ALÍCUOTAS Y COSTOS POR AMBIENTES

Nivel	Planta	A. Neta	Alícuota	A. Terreno	A. Común	A. Total	Costo Total
0+0,58	P. Baja	233,28	0.2870	93,28	91,72	325,00	121.290,40
0+3,15	1 P. Alta	289,31	0.3560	115,68	11,98	301,29	134.356,40
0+6,21	2 P. Alta	290,19	0.3570	116,04	11,10	301,29	134.491,20
Total		812,78	1.000	325,00	114,80	927,58	390.138,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P# 023-Resolución # 003
APROBACIÓN DE: ALL-2019 2019

Fecha: mayo 06/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 01/04/2019



9. REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO

CAPITULO PRIMERO

Del Régimen de Propiedad Horizontal

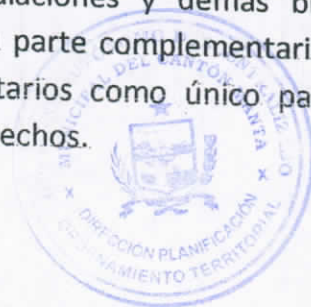
Art. 1.- El edificio **CHARITO** actualmente se encuentra construido está sometido al régimen de Propiedad Horizontal; por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación uso y reparación.

Art.2.- El edificio**CHARITO** se compone de bienes exclusivos y bienes comunes; son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como son los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan en la Ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO SEGUNDO

Art. 3.-El edificio **CHARITO** se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, parroquia Tarqui, Lotización Jocay, calle J-6 y calleJ-5 y está sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las Leyes, Ordenanzas y Reglamentos pertinentes. Se compone de una planta baja en la cual se halla implantados cuatro almacenes, dos bodegas, cuarto de máquinas y el área de circulación vertical y horizontal, una primera planta alta la cual está constituida por dos departamentos, una oficina y el área de circulación vertical y una segunda planta alta, constituida por dos departamentos y el área de circulación vertical.

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



CAPITULO TERCERO

De los Bienes Exclusivos y los Bienes Comunes

Art. 5.- Bienes exclusivos:

Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios; están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local o departamento de otro de distinto dueño, las que separan un local o departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva exceptuando las paredes de las fachadas en la planta baja, la propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas, se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.

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

Art. 6.- Del mantenimiento:

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

Art.7.- De los requisitos para modificar bienes exclusivos:

Par introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solides o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los COPROPIETARIOS asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente reglamento interno.



Art. 8.- De los bienes comunes:

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

Los bienes comunes son:

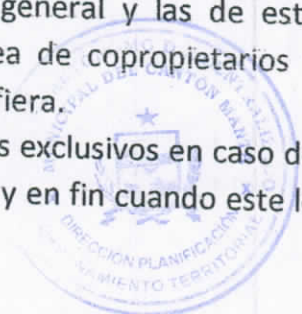
- a) El terreno.
- b) Las escaleras.
- c) La cisterna
- d) El portal

CAPITULO CUARTO

Art. 11.- Derechos y Obligaciones de los Copropietarios

Son derechos y obligaciones de los Copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- b) Ejercer sus derechos de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria.
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer sus derechos de expresión, de voto, de petición y en general hacer uso de los derechos y atribuciones que la Ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, el reglamento general y las de este reglamento, acatar las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que este le confiera.
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daño de sus instalaciones, quejas de Copropietarios y en fin cuando este lo considere necesario.



- f) Notificar al Administrador con el nombre dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por más de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su local a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticreses relativo a sus bienes exclusivos, el Copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquiriente, arrendatario o anticrético se someterá expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomadas por la Asamblea de Copropietarios.

El Copropietario comunicara por escrito al Administrador sobre el particular.

- h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias *para la administración, conservación, primas de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con apego a las tablas de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. Y en caso de mora se cobrara el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.*
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, aéreas exteriores y en general de los bienes comunes. *Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señálela misma Asamblea.*
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los locales es exclusivo de los propietarios de los mismos.
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plástico herméticamente cerradas.
- l) Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.



Art. 12.- Tabla de alícuotas:

La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos tiene cada Copropietario respecto a los bienes comunes del edificio, se fijaran de acuerdo con la tabla que establece lo que cada local o departamento representa porcentualmente con relación al edificio.

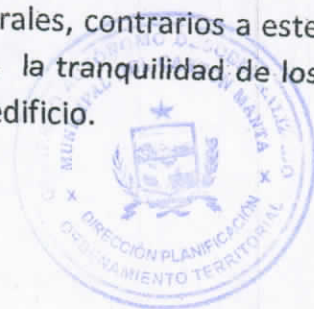
Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará de acuerdo al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomara como indicadores el aumento del índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como aumento salarial por efectos de reformas en la Legislación Laboral, previa aprobación de la Asamblea de Copropietarios.

CAPITULO QUINTO

De las Prohibiciones

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la 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 que certifique si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su local o departamento contrariando su destino natural y obstaculizando en 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, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten a las buenas costumbres, la tranquilidad de los Copropietarios y/o arrendatarios o la seguridad del edificio.



- e) Desarrollar actividades distintas del destino natural de los departamentos o locales.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las sondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la energía eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas insalubres o contaminantes, tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales con los espacios de circulación común y utilizar estos, como sala de espera o reunión.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- j) Introducir y mantener animales dentro de los locales. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las aéreas comunes del edificio.
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o trabajo.
- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los locales con los espacios de circulación; y en general en los bienes comunes del edificio. Únicamente constara en la puerta de entrada al local, el número identificatorio del mismo y que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio.
- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas del edificio, salvo con la autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios, y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita.
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con la autorización expresa de la Asamblea de copropietarios.
- o) Realizar actos contrarios a las Leyes, Reglamentos, disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido este edificio.
- p) Colgar ropas, alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas y en general colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.



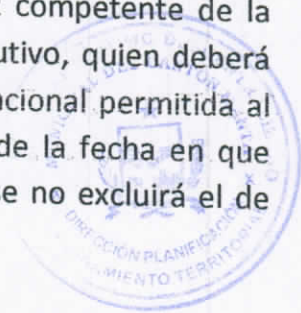
- q) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida,
- r) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- s) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio.
- t) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General en su artículo número 18 y el presente reglamento interno.

CAPITULO SEXTO

De las Sanciones

Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal o de este Reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera y por escrito en segunda instancia por parte del Administrador.
- b) Imposición de multas de hasta un **S.M.V.**
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante un Juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la Asamblea General.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la Asamblea de Copropietarios y conforme con este reglamento serán demandados ante un Juez competente de la ciudad por el Administrador del edificio en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagadera desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de interese no excluirá el de



indemnizaciones a que hubiera lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el Administrador deberán ser previamente conocidas y aprobadas por el Director de la Asamblea de Copropietarios.

- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento.
- f) Publicar periódicamente la 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, usuarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por motivos de fuerza mayor debidamente justificada, no pudiere hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los Copropietarios, a sus bienes al edificio y podrá ser removido por la asamblea.

Art.16.- cualquier Propietario podrá impugnar ante el Juez competente de la ciudad, los acuerdos o resoluciones de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a la Ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acurdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los Copropietarios qué hubieren votado a su favor, salvo que el Juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciere al Copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.



CAPITULO SÉPTIMO

De la Administración

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

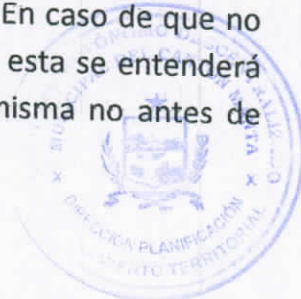
Art. 18.- Asamblea de copropietarios: La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los Copropietarios o de sus representantes o mandatarios, regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a la falta de este, por su suplente. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien funge de Secretario.

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

Art. 21.- Convocatoria: La convocatoria a la asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias será hecha por el Director o el Administrador, según sea el caso, a la iniciativa previa o a petición de uno de los miembros del Directorio o de copropietarios que representen por lo menos el 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea general conforme el inciso anterior, los Copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se hará por escrito con una anticipación del ocho días por lo menos a la fecha en que se deba celebrar la asamblea, y se dejara constancia de los puntos a tratarse y el lugar, la fecha y 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



sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse en segunda convocatoria el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- Asamblea universal: La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los Copropietarios, en cuyo caso se trata de una Asamblea Universal.

Art. 23.- Quórum: Para que haya quórum en las sesiones de la Asamblea se necesita la concurrencia de Copropietarios que representen más del 50% de las alícuotas del edificio.

Art. 24. -Representación: Los Copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal o por medio de un representante. La representación se otorga mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al Director, la que se adjuntara al acta de la respectiva sesión.

Art. 25.- Derecho de asistencia: Es el Copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26. -Derecho de voto: Cada Copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al local o departamento. Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada Copropietario deberá justificar y 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 el 51%, salvo los casos en que la Ley y/o este Reglamento exija mayores porcentajes.

Art. 28. – Se requerirá del 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 la edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la Asamblea. Los votos en blanco se sumaran a la mayoría numérica.

Art. 29.- Actas: Las actas de la Asamblea serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efectos inmediatos. Llevaran la firma del Director, el Secretario y los Copropietarios asistentes. Las Actas originales se llevaran en un libro especial a cargo del Administrador.

Art. 30.- Atribuciones y deberes de la Asamblea:

- a) Nombrar o remover a los Directores y suplentes de la asamblea del edificio y fijar su remuneración.
- b) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente en la Administración.
- c) Distribuir entre los Copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la Administración, Conservación, Reposición y mejoras de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento, así como para el pago de la *prima del Seguro obligatorio*. Estas cuotas estarán de acuerdo con la tabla de alícuotas de este Reglamento.
- d) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar ingresos generales.
- e) Para reformar este Reglamento interno el Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan los efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena Administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los Copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes, locales comerciales o departamentos cuando se hayan comprobados que son necesarios en beneficio del edificio de departamentos.
- h) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos.
- i) Exigir cuentas al Administrador y examinarlas junto con los balances, presupuestos e informes que presente, cuando estime conveniente y de modo especial a término del periodo.



- j) Resolver las sanciones de acuerdo con las imposiciones legales y reglamentarias que se podrían imponer a los Copropietarios infractores.
- k) Conocer y resolver cualquier otro asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y con el presente Reglamento que sean de interés general de los Copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones y los Reglamentos.
- m) Interpretar con fuerza obligatoria este Reglamento.
- n) Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración del edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.

CAPITULO OCTAVO

Del Directorio, del Administrador y del Secretario

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

Art. 32.- Los miembros del Directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios y duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director principal o suplente se requiere ser copropietario del edificio, el cargo será desempeñado en forma honorífica. En caso de falta, o impedimento temporal o definitivo del Director Principal, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o dos a la vez, serán principalizados los respectivos suplentes.

Si el retiro del Principal fuere definitivo el suplente se principalizará de hecho y hasta el término del periodo para el que fueron nombrados.



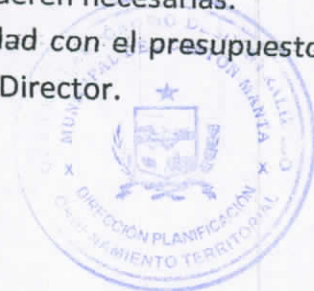
Art. 34.- Son atribuciones del Director:

- 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, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y los reglamento.
- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de copropietarios.
- c) En caso de falta o impedimento del Administrador, este asumirá las funciones provisionales hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

Art. 35.- Del Administrador: El administrador del edificio será nombrado por la Asamblea de copropietarios, y durara un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio pero si mayor de edad.

Art. 36.- Atribuciones y deberes del Administrador:

- a) Ejercer la representación Legal, Judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio solo o junto con el director, en todo cuanto se relaciona al régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, 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 clausulas especiales y determinados por el código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor cuidado y eficiencia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para su buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción con la autorización del Director.



- d) Cumplir y hacer cumplir las leyes, los reglamentos y ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieran en el futuro sobre la propiedad horizontal, así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios.
- e) Recaudar por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniariamente las cuotas ordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- f) Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales.
- g) Cobrar por vía ejecutiva los gastos o cuotas q que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.
- h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones.
- i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas y demás sanciones establecidas por la Ley y el Reglamento. El producto de dichas multas se ingresara a los fondos comunes a cargo del Administrador.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el próximo año.
- k) Conservar en orden los Títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingreso y egresos y todos os documentos que tengan relación con este edificio.
- l) Llevar el libro de inventario, y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que estén registrados todos los copropietarios del edificio haciendo constar su nombre, cuotas y fecha de adquisición de los locales.
- m) Cumplirlas otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de copropietarios.
- n) Autorizar diligentemente los arriendos de los locales y en general cumplir lo indicado en el artículo pertinente de este reglamento.

Art. 37.- Del Secretario de la Asamblea: Las funciones del Secretario las ejercerá el administrador del edificio, sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.



CAPITULO NOVENO

Disposiciones Generales

Art. 38.- Del Fondo Común de Reserva: Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 30 del presente reglamento general de la Ley de Propiedad Horizontal, y se formara con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art.39.- Seguro obligatorio: Es obligatorio el seguro contra incendios y daños de acuerdo con lo estipulado en la Ley de propiedad horizontal.

Art. 40.-Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la Ley y Reglamentos de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea General de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

Art. 41.- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesaria la resolución expresa de la asamblea de copropietarios, requiriendo el voto del 80% de los condueños reunidos y de acuerdo a este reglamento.

Art. 42.-Los impuestos de cada departamento serán pagados por los respectivos propietarios, así como los consumos de agua energía y teléfono, para lo cual tendrán medidores individuales.



CAPITULO DECIMO

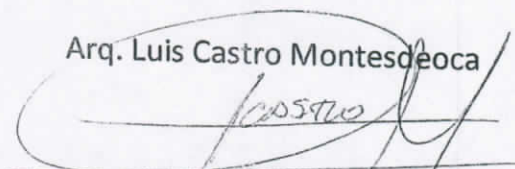
Extinción del Régimen de Propiedad Horizontal

Art. 43.- El régimen de la Propiedad Horizontal para el edificio **CHARITO** se podrá extinguir en los siguientes casos:

- a).- Por destrucción total del edificio.
- b).- Por destrucción parcial en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes del valor del edificio
- c).- Por conversión en propiedad privada cuando una persona natural o jurídica a cualquier título traslativo de dominio, adquiera para si todos los inmuebles de este edificio.

Art. 45.- En los casos a y b del artículo precedente la documentación oficial del edificio será destinada en forma que resuélvala la asamblea de copropietarios y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al Propietario único que adquiriese el inmueble

Arq. Luis Castro Montesdeoca


R.P. Senescyt # 1016-02-297493



10.- ANEXOS

10. 1.-FACHADA

10. 2.-PLANTA BAJA

10. 3.-PLANTA ALTA

10. 4.-TERRAZA

10. 5.- IMPLANTACIÓN



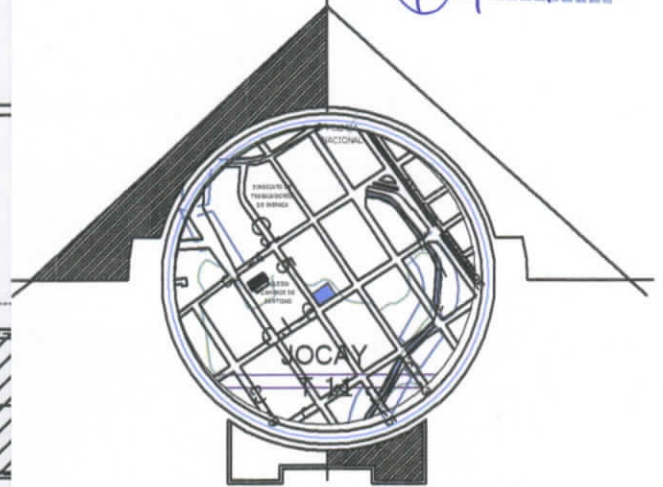
MANTA MAYO DE 06 2019

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

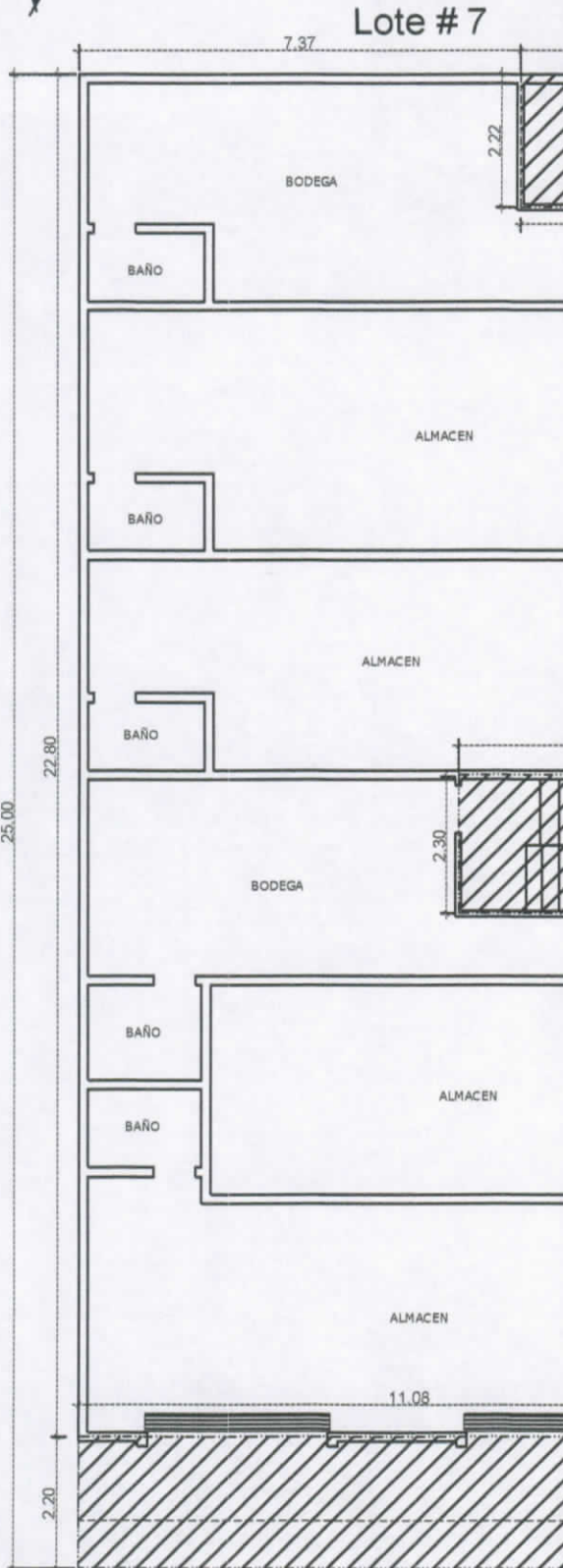
Fecha: 1/04/2019



UBICACION GENERAL

Escala ————— REFERENCIAL

Lote # 13



Planta Baja

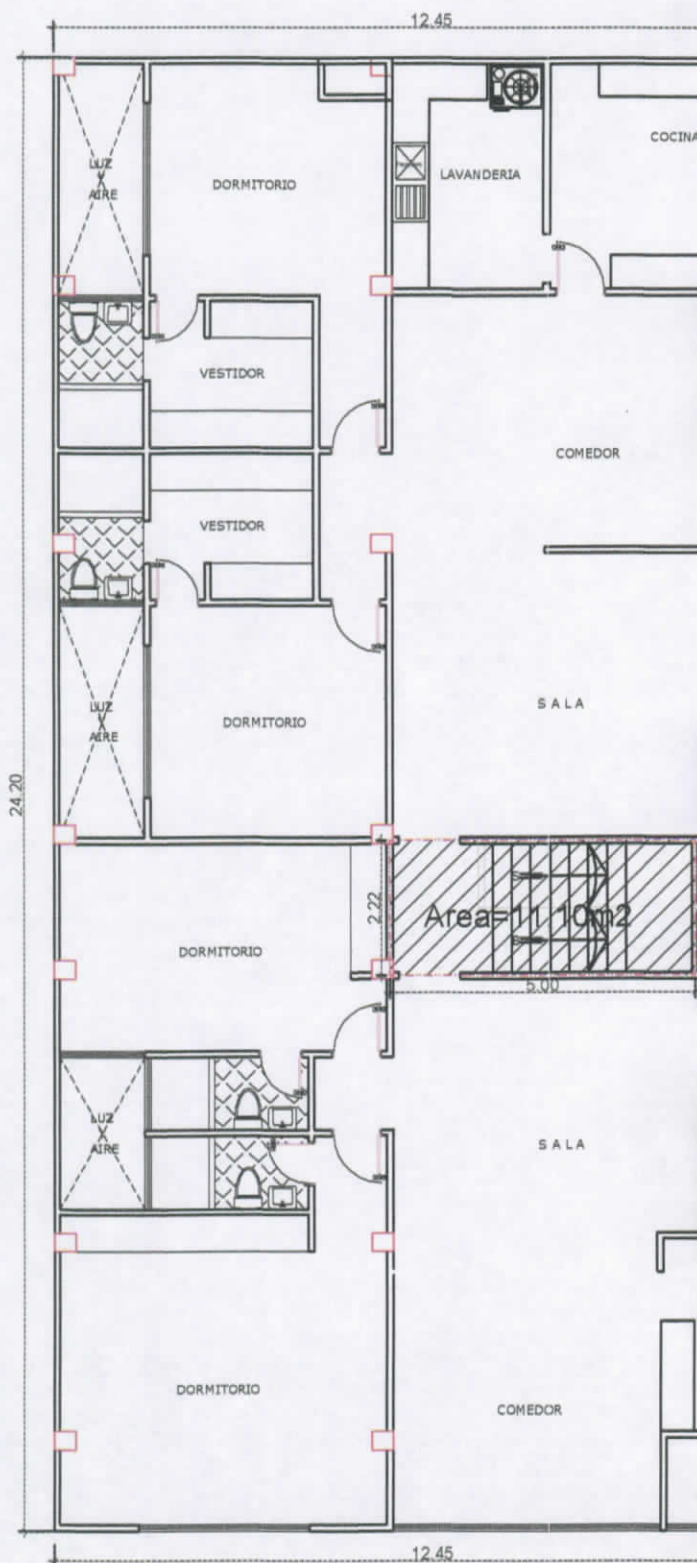
Escala ————— 1/12
Area=325,00m2

PROPIEDAD HORIZONTAL

SRA. SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL

PLANTA BAJA- PLANTA NIVEL 3.15 Y UBICACION GENERAL

Resp. Técnico:	Formato:	Escala:	Fecha:
	A3	1: 125	FEBRERO/ 2019
Dibujo:	Área de Cons:	Lámina:	
Arq. Luis Castro M. C.A. # 30569 Prof. Senecoyt 1016-0229488		1/2	



Planta Alta Nivel 0+6.21

Escala 1/125
Area=301,29m2



Fachada Calle J-6

Escala 1/125

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH#023-RES-ADM-13.02
ALC-M-SSSC-2019
AFROBACIONES

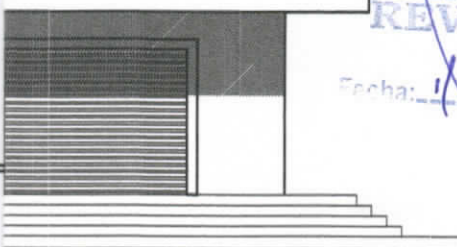
MANTA, 06 DE 06 2019

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 1/04/2019



Fachada Calle J-5

Escala 1/125

PROPIEDAD HORIZONTAL

SRA. SARA CAROLINA OCHOA AGRAZAL

PLANTA ALTA NIVEL 6.21M - FACHADAS A LAS CALLES J5 Y J6

Resp. Técnico:  Arq. Luis Castro M. C.A.B. 356649 Prof. serescyt 1016-02297493	Formato: A3 Dibujó: Arq. Luis Castro	Escala: 1: 125 Area de Cons:	Fecha: FEBRERO/ 2019 Lámina 2/2
--	---	------------------------------------	---