

MEMORANDO

No. M-USG&GD -PEGL-2018- 5869
Manta, 26 de Diciembre de 2018

A: Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
Dirección de Avalúos, Catastros y Registros
Dirección de Gestión Financiera
Dirección de Gestión Jurídica

TRAMITE: 7785

ASUNTO: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 050-ALC-JOZC-2018 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ESBEL Y SUGEY"

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 050-ALC-M-JOZC-2018 emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "**ESBEL Y SUGEY**" ubicado en la Lotización El Porvenir, actual Barrio Jocay, calles J-13 y J-10 de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

Atentamente,

Signature of Patricia González López
S.E. Patricia González López

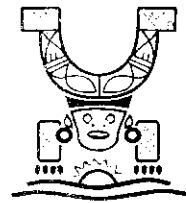
SECRETARÍA MUNICIPAL (E)

Elab. María Mendoza



Handwritten receipt:
Recibí
02/20/19
16:54
Jessey

Handwritten receipt:
20/02/18
16:36
Hooj 1176



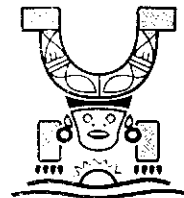
**RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 050- ALC-M-JOZC-2018
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "ESBEL y SUGEY"**

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. 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. 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; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 050- ALC-M-JOZC-2018-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL-DEL EDIFICIO "ESBEL y SUGEY" ELAB. AB. UNO JOSE G. MOREIRA MARTILLO: 1



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."

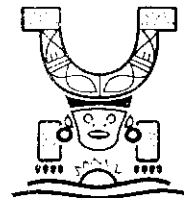
Que, En atención a trámite N° 09700, ingresado por Tramifácil, relacionado con la comunicación suscrita por la Sra. Monthermoso Olives Divina Esther con C.I. 130257372-8, que en su parte pertinente señala: "...Sírvase considerar la revisión del Estudio de Propiedad Horizontal del **"EDIFICIO ESBEL y SUGEY"**, bien inmueble del cual soy propietaria, mismo que se encuentra ubicado en la Lotización El Porvenir, actual Barrio Jocay calles J-13 y J-10, perteneciente a la parroquia Tarqui, del cantón Manta, con clave catastral No. 3-01-42-26-000, con la finalidad de que se disponga a quien corresponda, el análisis y su respectiva aprobación final" Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente;

1.- ANTECEDENTES.

De acuerdo a la Escritura de Compraventa celebrada el 05 de Septiembre de 1978 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 25 de Septiembre de 1978, la Sra. MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER, es propietaria de un lote de terreno ubicado en la Lotización El Porvenir, actual Barrio Jocay, calles J-13 y J-10, de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta, que posee un área de 220,00m². Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el bien descrito se encuentra libre de gravamen.

Dentro de este predio se procedió a subdividir un área de 86,90 m², bajo trámite de Subdivisión No. 537-09794 de fecha 16 de Noviembre de 2018, aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y otorgándosele por parte de la Dirección de Avalúos, Catastro y Registro Municipal, la Clave Catastral No. 3-01-42-19-000, sobre esta área se ha construido el Edificio denominado **"ESBEL y SUGEY"**

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 050-ALC-M-JOZC-2018-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL-DEL EDIFICIO "ESBEL y SUGEY" ELAB. AB. UNO JOSE G. MOREIRA MARTILLO:



requerido por la Señora. Monthermoso Olives Divina Esther 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 "ESBEL y SUGEY", de propiedad de la señora: MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER, propietaria de un lote de terreno ubicado en la Lotización El Porvenir, actual Barrio Jocay, calles J-13 y J-10, de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta, que posee un área de 220,00m². Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el bien descrito se encuentra libre de gravamen.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y el Art. 470 del CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del EDIFICIO " ESBEL y SUGEY ", de propiedad de la señora: MONTHERMOSO OLIVES DIVINA ESTHER, lote de terreno ubicado en la Lotización El Porvenir, actual Barrio Jocay, calles J-13 y J-10, de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta, que posee un área de 220,00m². Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el bien descrito se encuentra libre de gravamen. Dentro de este predio se procedió a subdividir un área de 86,90 m², bajo trámite de Subdivisión No. 537-09794 de fecha 16 de Noviembre de 2018, aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y otorgándosele por parte de la Dirección de Avalúos, Catastro y Registro Municipal, la Clave Catastral No. 3-01-42-19-000, sobre esta área se ha construido el Edificio denominado "ESBEL y SUGEY"

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, 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 Diecinueve días del mes de Diciembre del dos mil dieciocho

ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO
ALCALDE DE MANTA



3014219.

**ESTUDIO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**

EDIFICIO

"ESBEL Y SUGEY"



Señor.

Alcalde . Jorge Zambrano Cedeño
Ciudad.

De mi consideración.

Por medio de la presente, me permito solicitar a usted, disponga al departamento municipal , que usted dirige el ingreso de documentación para que sea revisada, **la declaratoria en propiedad horizontal del Edificio de propiedad de la Sra. Divina Esther Monthermoso Olives** , el mismo que se encuentra ubicado en el sector de Tarqui barrio Jocay en calle J-10 Y calle 13.

Adjunto, encontrará la documentación requerida para el trámite legal pertinente.

Por la atención favorable que de la presente , quedo de usted muy agradecido.

Atentamente,

Divina Esther Monthermoso O.

Divina E. Monthermoso O.



CONTENIDO

1.0. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.0. DATOS GENERALES:

2.1. Ubicación

2.2. Descripción General

3.0. ESPECIFICACIONES PARTICULARIZADAS DE LOS DEPARTAMENTOS.

4.0. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO: -

4.1. Áreas por plantas

4.2. Áreas generales

5.0. CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTA, ÁREA COMÚN, ÁREA DE TERRENO POR DEPARTAMENTO.

6.0. CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS.

7.0. REGLAMENTO DEL EDIFICIO



DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1.- ÁREA DE TERRENO:

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

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

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

1.3.- ÁREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso de propiedad común, como portales, escaleras, terrazas, patios, etc.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de los 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, los departamentos y copropietarios 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 departamento. Igualmente, le pertenece al copropietario, la mitad de las losas de los pisos.

1.5.- ALICUOTA:

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

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMUN:

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

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

1. El terreno en que se encuentra implantado el edificio, con inclusión de los espacios destinados retiros frontales o patio, que corresponden a la calle J- trece.
2. El ingreso principal, las escaleras, área de patio y la terraza superior.
3. La estructura o elementos resistentes del edificio.
4. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan los bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.



5. Los conductos de instalaciones.
6. Las fachadas del edificio y sus caras exteriores de la planta baja.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
8. La cisterna, el tanque de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable.
9. Todo el sistema de agua potable de la vivienda.
10. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
11. Todas las demás partes y elementos de edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

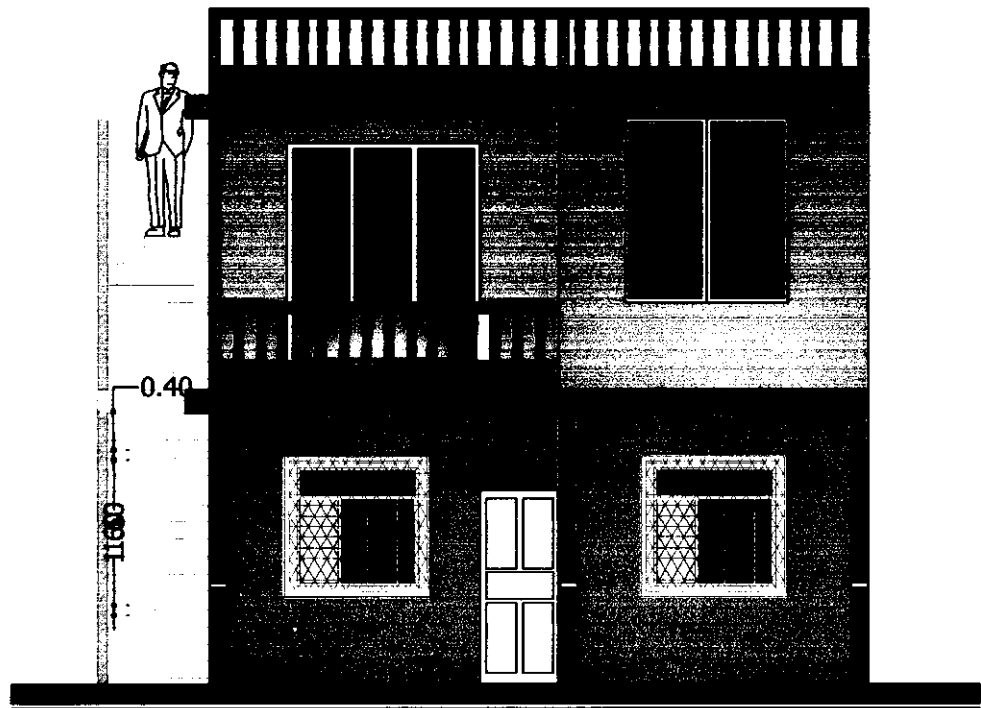
Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total de cada departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y las cuotas del área común y terreno que le correspondan. 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. Ya que estos se manejan con una tabla de quinquenal previamente revisada y aprobada por el consejo en pleno.

Existen dos tipos de valores de cada departamento: El comercial Municipal y el Comercial real. El primero de acuerdo con el avalúo catastral vigente y el comercial real que es el de promoción y venta de los departamentos que componen el edificio.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 004 - RES. ADM. N.º 050
ALC-17-JOZC-2018
APROBACIÓN DE: _____

Fecha: 02/01/2019

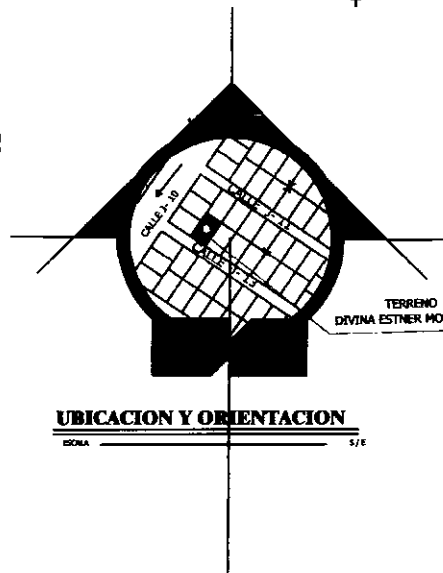
DIRECCIÓN DE PUNTEO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

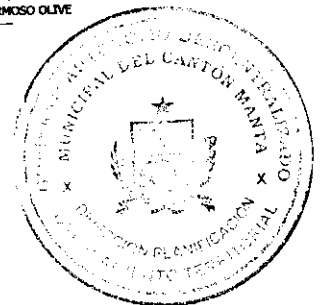
REVISADO

Fecha: 02/01/2019

FACHADA J-13
ESCALA: 1 : 75



UBICACION Y ORIENTACION



OBRA:

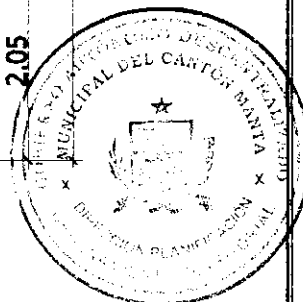
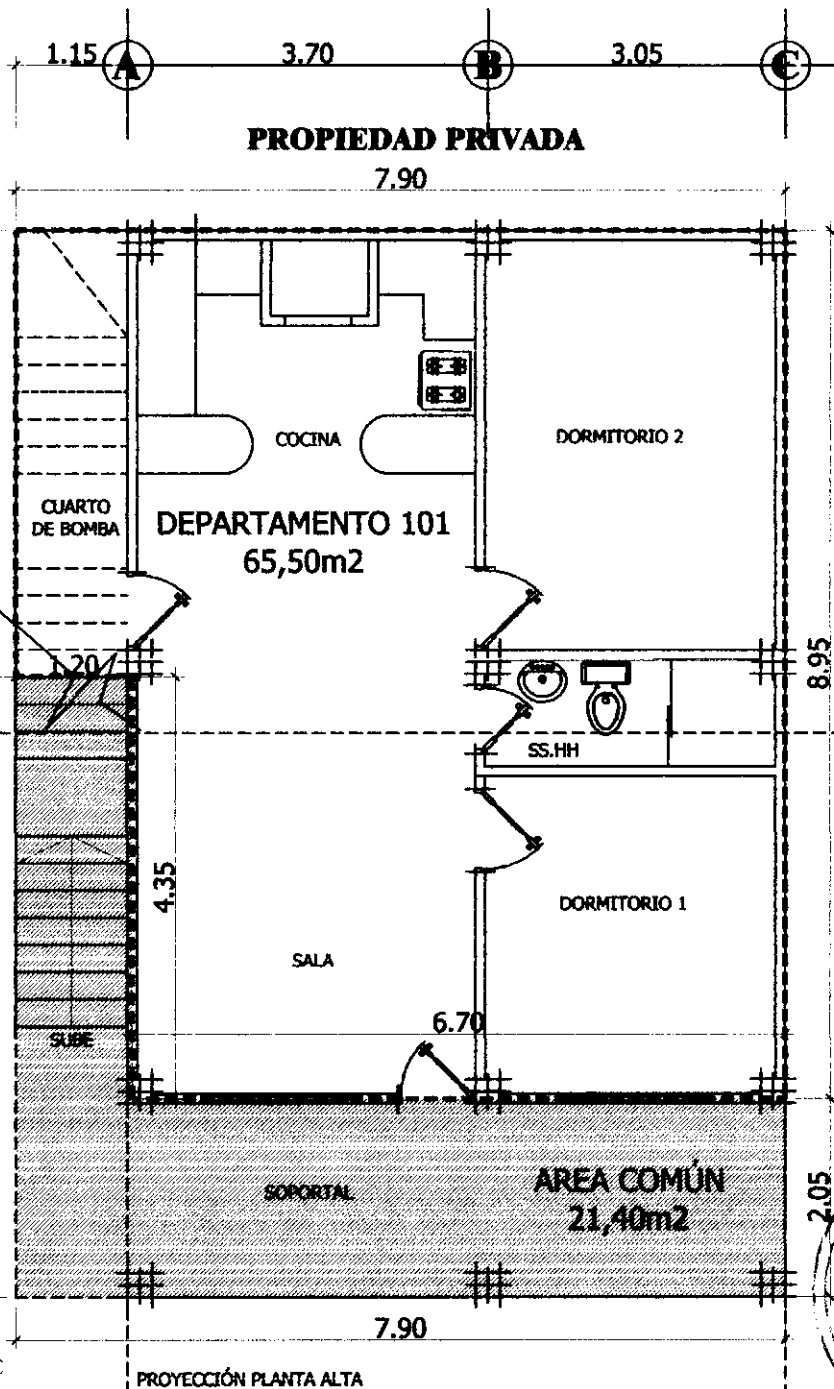
PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "ESBEL y SUGHEY"

	CONTIENE:	PROPIETARIA:	PROYECTO:	RESP. TÉCNICA:	LÁMINA: 6 / A
	FACHADA PRINCIPAL	DIVINA ESTHER MONTERMOSSO OLIVE	ABR. JUAN LINO TUBAY Reg. 122 CE-H # 409	ABR. JUAN LINO TUBAY Reg. 122 CE-H # 409	
	ESCALA: INDICADAS	FECHA: FERRERO - 2016	FORMATO: 210 x 297 mm	DIBUJO:	

CLARKE MAQUITAIRE MONTHERMOSO CRISTHIAN BRUCE

DIVINA ESTHER MONTHERMOSO OLIVES



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 004-RES ADT. No 050
ALC. M-JDZC-2018
APROBACIÓN DE:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CALLE J-13

Fecha: 02/01/2019

PLANTA BAJA
ESCALA: 1 : 75

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

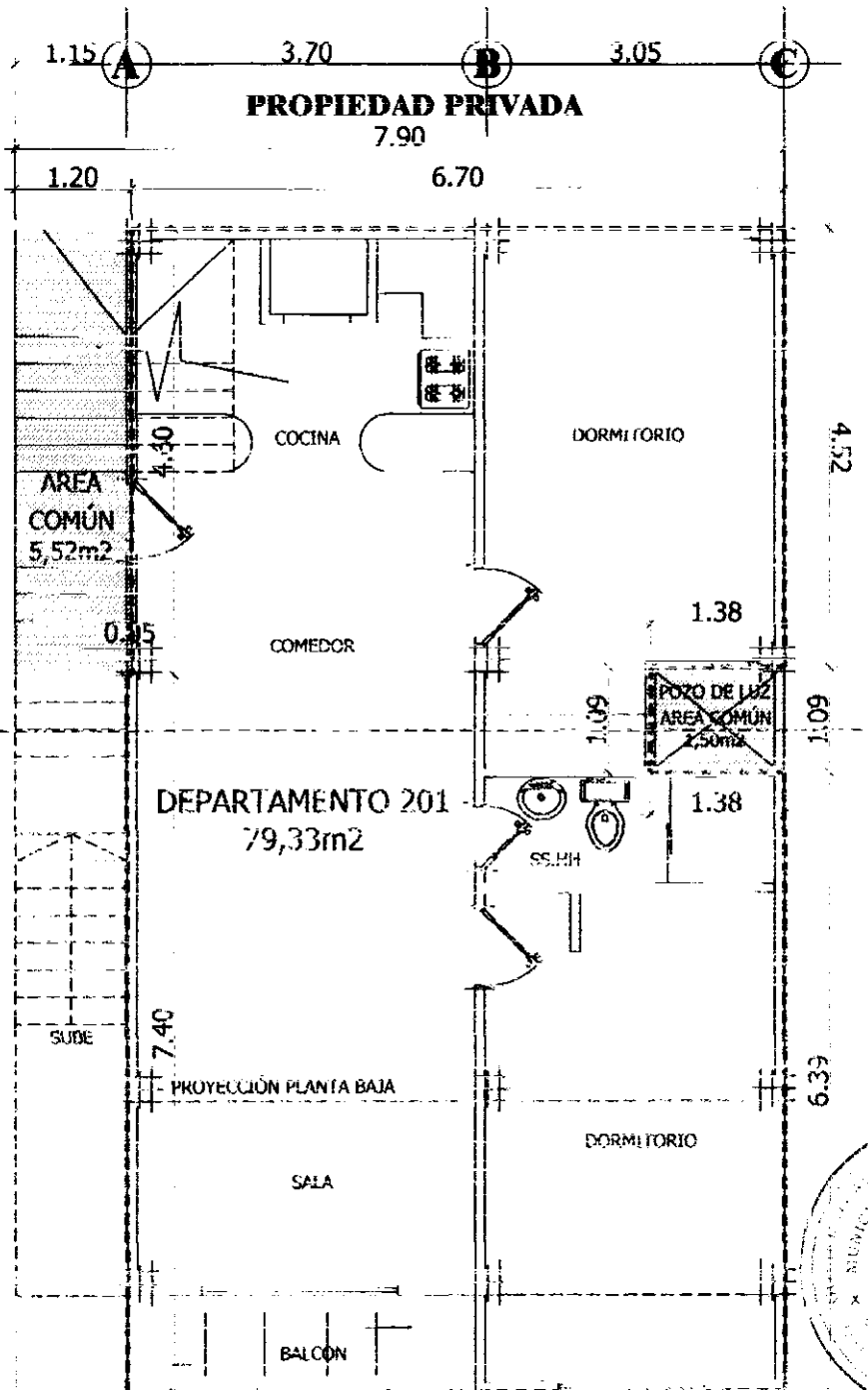
Fecha: 02/01/2019

PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "ESBEL y SUGEY"

	CONTIENE:	PROPIETARIA:	PROYECTO:	RESP. TÉCNICO:	LÁMINA:
	PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 101 ÁREA COMÚN	DIVINA ESTHER MONTHERMOSO OLIVES	ABD. JOSÉ ANTO TUMAY REG. PROF. CDM # 409	ABD. JOSÉ ANTO TUMAY REG. PROF. CDM # 409	1 / A
	ESCALA: INDICADAS	FECHA: FEBRERO - 2016	FORMATO: 210 x 297 mm	DIBUJO:	

CLARKE MAQUINTAIRE MONTHEMOSO CRISTEIAN BRUCE



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH# 001 - DES ADM. N° 050
ALC-17-1026-2018
APROBACIÓN DE:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CALLE J-13

Fecha: 02/01/2019

REVISADO

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA
ÁREA DE CONTROL URBANO

Fecha: 02/01/2019

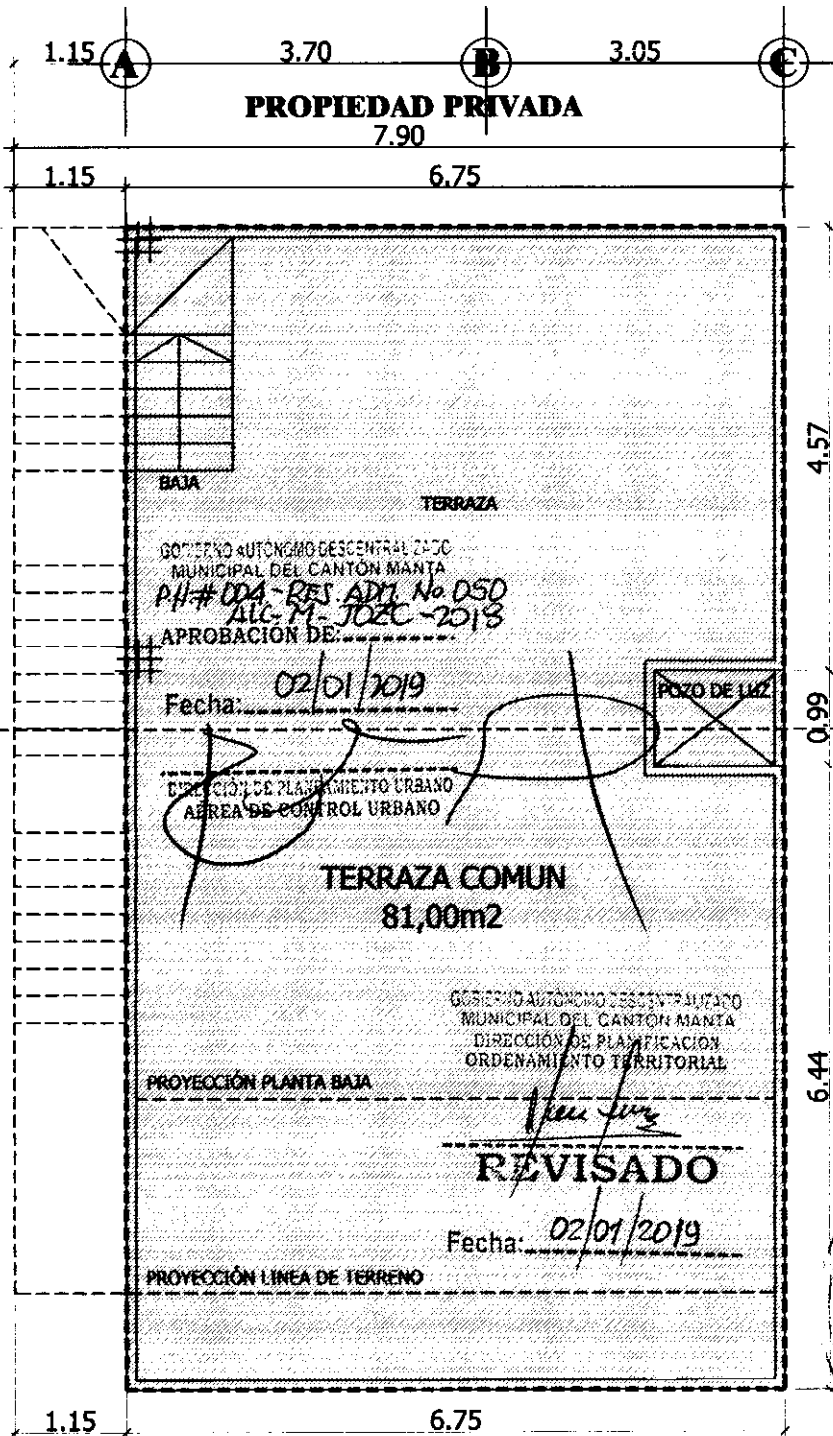
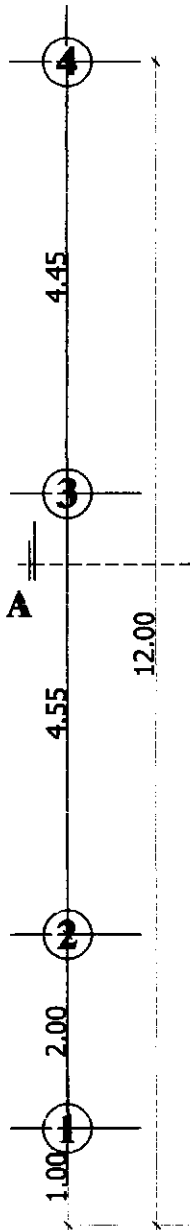
PLANTA ALTA
ESCALA: 1:75

PROPIEDAD HORIZONTAL

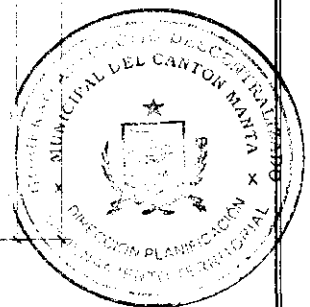
EDIFICIO "ESBEL y SUGHEY"

	CONTIENE: PIANTA ALTA DEPARTAMENTO 201 AREA COMÚN	PROPIETARIO: DIVINA ESTHER MONTHEMOSO OLIVES ESCALA: INDICADAS	PROYECTO: ARQ. CRISTEIAN BRUCE AL. MONTHEMOSO OLIVES FECHA: FEBRERO - 2016	RESP. TÉCNICA: ARQ. CRISTEIAN BRUCE SERVICIO TECNICO FECHA: 219 x 297 mm	OTRO:	LÁMINA: 2 / A
--	---	--	--	--	--------------	-----------------------------

CLARKE MAQUINTAIRE MONTHERMOSO CRISTHIAN BRUCE



DIVINA ESTHER MONTHERMOSO OLIVES



CALLE J-13



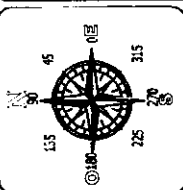
PLANTA DE TERRAZA

ESCALA:

1 : 75

PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "ESBEL y SUGHEY"



CONTIENE :
**PLANTA DE TERRAZA
TERRAZA COMUN**

PROPIETARIA :
**DIVINA ESTHER
MONTHERMOSO OLIVES**
ESCALA :
INDICADAS

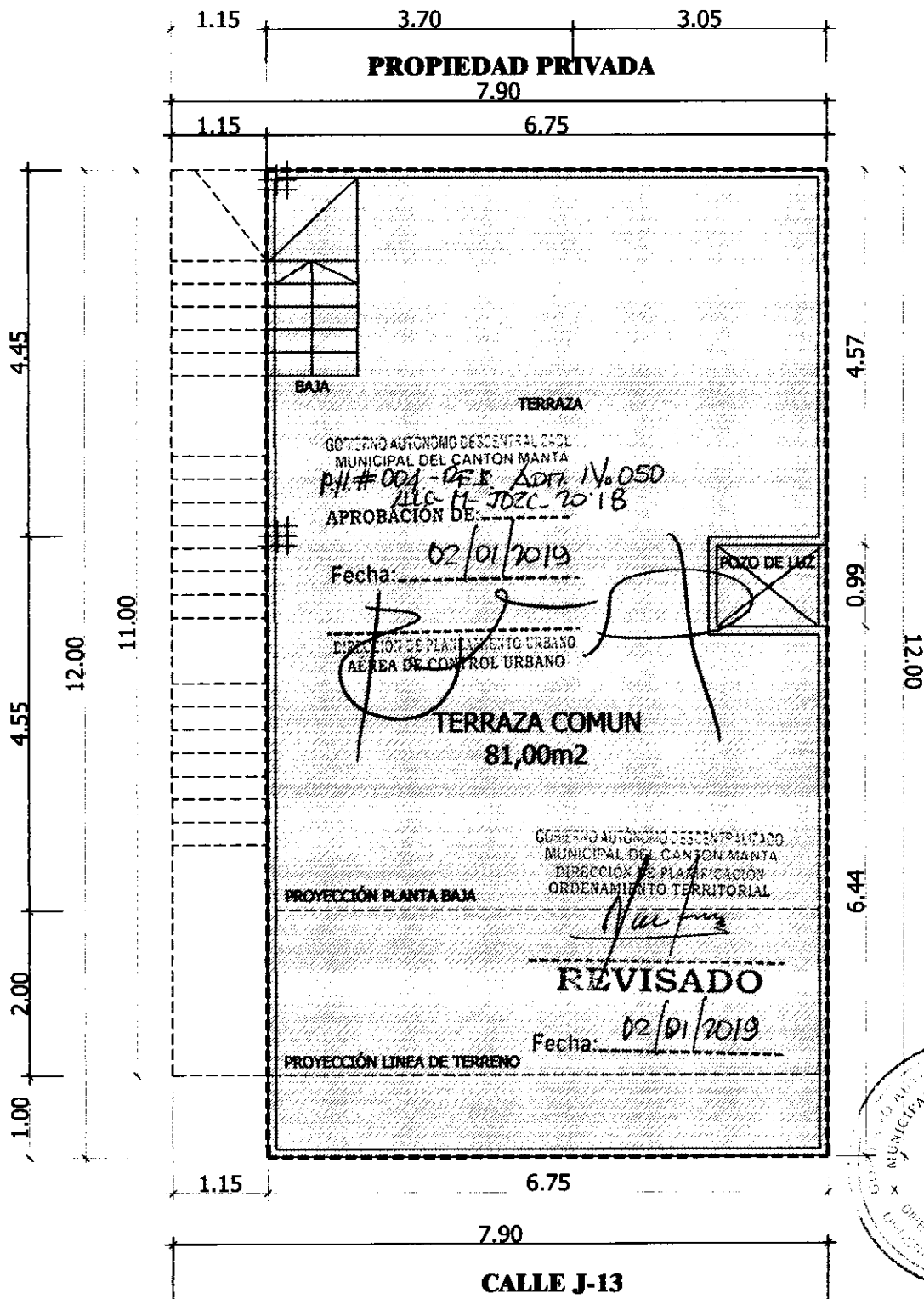
PROYECTO :
ABD. JUAN LUIS FURBAY
FECHA :
FEBRERO - 2016

RESP. TECNICA :
ABD. JUAN LUIS FURBAY
FORMATO :
210 x 297 mm

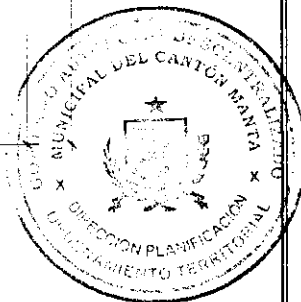
DIBUJO :

LAMINA :
3 / A

CLARKE MAQUINTAIRE MONTHERMOSO CRISTHIAN BRUCE



DIVINA ESTHER MONTHERMOSO OLIVES



IMPLANTACION GENERAL
ESCALA: 1 : 75

OBRA :		PROPIEDAD HORIZONTAL		EDIFICIO "ESBEL y SUGHEY"	
	CONTIENE :	PROPIETARIA :	PROYECTO :	RESP. TECNICA :	LAMINA :
	IMPLANTACION GENERAL	DIVINA ESTHER MONTHERMOSO OLIVES	ABQ. JOSE LUIS TURAY Reg. No. 144405	ABQ. JOSE LUIS TURAY Reg. No. 144405	4 / A
ESCALA : INDICADAS		FECHA : FEBRERO - 2016	FORMATO : 210 x 297 mm		DEBUIO :

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
RH-#004-RESOLUCION APM N.º 050
ALC-17-JDZC-2018
APROBACIÓN DE:

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

Fecha: 02/01/2019

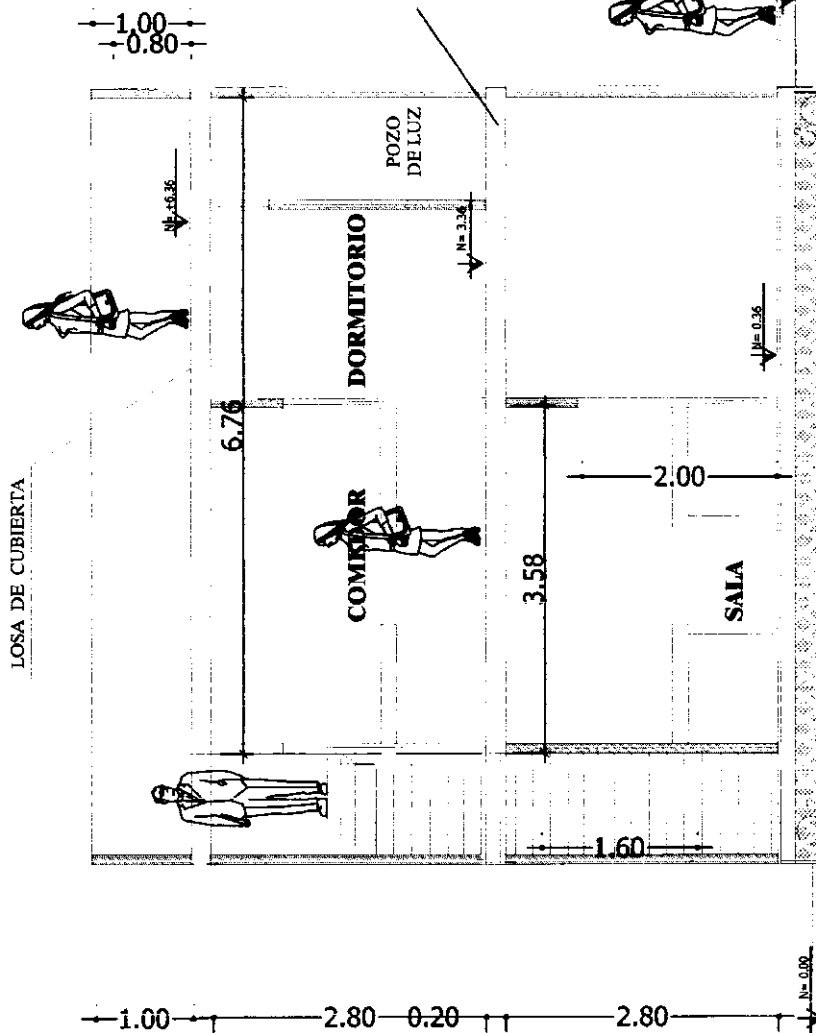
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

02/01/2019

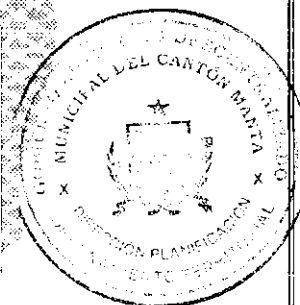
Fecha:

LOSA ENTREPISO



CORTE SECCION A-A

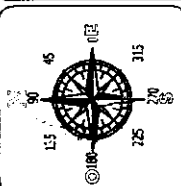
1:75



OBRA:

PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "ESBEL y SUGEY"



CONTIENE:

CORTE SECCIO A-A

PROPIETARIA:

DIVINA ESTHER
MONTERMOSO OLIVAS

ESCALA:

INDICADAS

PROYECTO:

ABO. JOSE LUIS TURAY
Reg. Nº 041593 AOS

FECHA:

FEBRERO - 2016

RESP. TECNICA:

ABO. JOSE LUIS TURAY
Reg. Nº 041593 AOS

FORMATO:

210 x 297 mm

LAMINA:

5 / A

DIBUJO:

2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- ANTECEDENTES.

La señora **DIVINA ESTHER MONTHERMOSO OLIVES** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio “**ESBEL y SUGEY**”, 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 implanta el Edificio “**ESBEL y SUGEY**” se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; posee la Clave Catastral No. 3-01-42-19-000, se ubica en la antigua Lotización Denominada El Porvenir de la parroquia Tarquí del Cantón Manta, actualmente sector de la Calle J-13 y J-10 del Barrio Jocay. Inicialmente de acuerdo a la escritura de compraventa inscrita el 25 de septiembre de 1978, el predio en general detalla una cabida de superficie mayor, sin embargo, una vez desprendida una venta y de acuerdo a documento de remanente de terreno emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Municipal se determina para el presente estudio una superficie de terreno que posee las siguientes medidas y linderos:

Frente (Oeste): 7,90m – Calle J-13

Atrás (Este): 7,90m – Propiedad privada

Costado derecho (Norte): 11,00m – Propiedad de Clarke Maquintaire Monthermoso Cristhian

Costado izquierdo (Sur): 11,00m – Propiedad de la señora Monthermoso Olives Divina Esther

Área total: 86,90m².

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

El Edificio “**ESBEL y SUGEY**” se compone de un bloque general de dos plantas, albergando un departamento en planta baja signado como 101 y en planta alta otro departamento signado como 201. El área de soportal existente en la planta baja, las escaleras de acceso hacia los niveles superiores, los ductos existentes y la terraza de cubierta accesible se determinan de uso común.

El Edificio “**ESBEL y SUGEY**” presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio



Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubierta:	Losa de Hormigón Armado / Zinc
Escaleras:	Hormigón Armado
Puertas:	Madera

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

3.1.- DEPARTAMENTO 101.

Conformado por los ambientes de sala-comedor, cocina, cuarto de bomba, dos dormitorios y baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él desde el área común de soportal existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201 y con las áreas comunes de escalera y ducto del nivel superior.

Por abajo: Lindera con terreno del edificio.

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 4,35m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,20m y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Este en 4,60m y lindera con propiedad de Clarke Maquintaire Monthermoso Crishian

Por el Sur: Lindera con propiedad de la señora Monthermoso Olives Divina Esther en 8,95m

Por el Este: Lindera con propiedad privada en 7,90m

Por el Oeste: Lindera con área común de soportal en 6,70m

Área total: 65,50m².

3.2.- DEPARTAMENTO 201.

Conformado por los ambientes de sala con salida a un balcón, comedor, cocina, dos dormitorios y baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él a través de la escalera de uso común existente para el edificio; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la terraza de uso común

Por abajo: Lindera con el departamento 101, con el área común de soportal y con Calle J-13

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 7,40m y lindera con vacío hacia el área común de escalera del nivel anterior; desde este punto gira hacia el Sur en 0,05m; desde este punto gira hacia el Este en 4,60m y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera existente para este nivel.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Este en 6,39m y lindera con vacío hacia la propiedad de la señora Monthermoso Olives Divina Esther; desde este punto gira hacia el Norte en 1,38m; desde este punto gira hacia el Este en 1,09m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,38m y lindera en sus tres extensiones con el área común de ducto existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Este en 4,52m y lindera con vacío hacia la propiedad de la señora Monthermoso Olives Divina Esther.

Por el Este: Lindera con vacío hacia propiedad privada en 6,70m

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia la Calle J-13 en 6,75m

Área total: 79,33m².



4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados).

EDIFICIO "ESBEL y SUGEY"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 101	65,50	21,40	86,90
PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 201	79,33	7,02	86,35
PLANTA DE TERRAZA TERRAZA COMÚN	0,00	81,00	81,00
TOTALES	144,83	109,42	254,25

4.2.- AREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO: 86,90 m2
4.4.- TOTAL DE AREA NETA: 144,83 m2
4.5.- AREA COMÚN TOTAL: 109,42 m2
4.6.- AREA TOTAL: 254,25 m2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PN # 004-DES-ADP. N.º 050
ALC-17-JOCC-2018
APROBACIÓN DE: _____

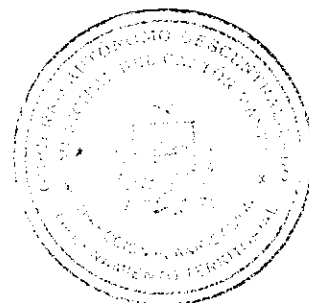
Fecha: 02/01/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 02/01/2019



5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALÍCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO

EDIFICIO "ESBEL y SUGEY"					
DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÍCUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMÚN M2	AREA TOTAL M2
DEPARTAMENTO 101	65,50	0,4523	39,30	49,49	114,99
DEPARTAMENTO 201	79,33	0,5477	47,60	59,93	139,26
TOTAL GENERAL	144,83	1,0000	86,90	109,42	254,25

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH. # 004-DES. ADP. No. DSD
ACC-17- J02C-2018
APROBACIÓN DE: _____

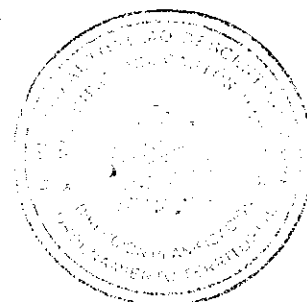
Fecha: 02/01/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 02/01/2019



6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES.

EDIFICIO "ESBEL y SUGEY"		
DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÍCUOTA %
DEPARTAMENTO 101	65,50	45,23
DEPARTAMENTO 201	79,33	54,77
TOTAL GENERAL	144,83	100,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
R.H. # 004 - PES ADT. No. 050
ALC - 17-102C - 2018
APROBACION DE: _____

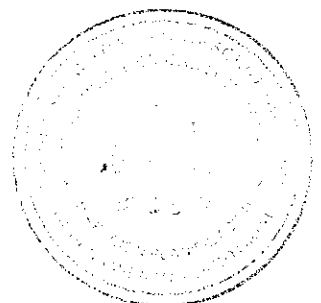
Fecha: 02/01/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

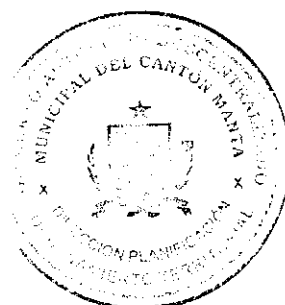
REVISADO

Fecha: 02/01/2019



REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO “ESBEL Y SUGEY”



PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO ESBEL Y SUGEY

Los promotores del edificio ESBEL Y SUGEY en sesión celebrada el 10 de Febrero 2016 expiden el siguiente reglamento interno y de administración del referido edificio con el objeto de cumplir lo establecido en el artículo 11 y 12 de la ley de propiedad horizontal.

ANTECEDENTES

CAPITULO 1 DEL EDIFICIO

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 1.- El edificio **Esbel Y Suguey** denominación dada por los promotores y convenida por los propietarios del mismo, será una edificación sometida al régimen de propiedad horizontal, según declaratoria Municipal pertinente.
El terreno en que se encuentra implantado el edificio **Esbel y Suguey** está ubicado

SEGÚN ESCRITURA.-

LINDEROS DADOS POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

- **Frente:** lindera con la Calle J trece con 7.90 metros
- **Atrás :** Lindera con terrenos particular con 7.90 metros
- **Costado Derecho:** Lindera Cristian Clarke Monthermoso con 11.00metros
- **Costado Izquierdo:** Divina Esther Monthhermoso 11.00 metros

Área 86.90 m2

Artículo 2.- El Edificio **Esbel y Suguey**. Consta de planta baja, primer piso alto, y terraza Con área total de construcción de **254.25 m2**

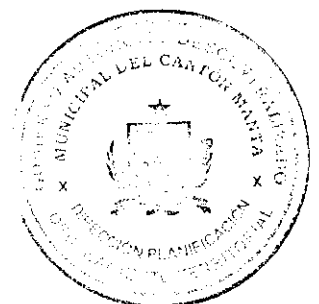
Artículo 3 .- este edificio se levanta sobre un terreno de 86.90 m2 el edificio se distribuye de los siguientes departamentos:

Planta Baja Con un patio cuarto de bomba de Agua que corresponde al departamento con 65.50 m2. Área común de escalera con 5.60 m2 mas portal considerada área común con 15.80 m2

Primer piso Alto con un departamento con un área de 79.33m2 común de 7.02

TERRAZA.- considerada Área Comun

Terraza área anexa a los departamentos con un área de 81.00 M2



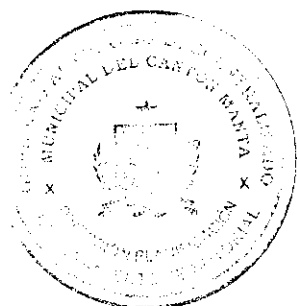
CAPITULO II

OBLIGATORIEDAD , DISPOSICIONES APLICABLES, AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 4.- Este Reglamento es obligatorio para todos los copropietario, arrendatario ,administradores y tenedores a cualquier titulo de los departamentos integrantes del edificio **Esbel y Suguey** así como para los usuarios del mismo en la parte que le compete .Una copia del reglamento se entregará a cada propietario , por lo tanto ,su incumplimiento o inobservancia por desconocimiento no excusa a persona alguna.

Artículo 5.- En todo lo que no estuviera previsto en este reglamento, se aplicarán las disposiciones de la ley, reglamento y ordenanza de propiedad horizontal, y del código civil, y en su falta, las normas previstas en los reglamento especiales que se llegaren a expedir por parte de la asamblea de copropietarios, que se el máximo organismo.

Artículo 6.- El presente reglamento establece los derechos y obligaciones reciprocas de los copropietarios y las normas de administración y conservación de los bienes comunes del edificio **ESBEL Y SUGUEY**, facultades de los órganos administrativos del mismo y en general , todo lo referente a disposiciones relativas a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.



CAPITULO III

BIENES COMUNES

Artículo 7.- Se reputan bienes comunes del inmueble, los determinados en la escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal del mismo.

Artículo 8.- Los bienes comunes se clasifican en:

- a) Bienes comunes generales: que son para todos los propietarios del edificio
 - b) Bienes comunes especiales son los comunes a dos o más propietario del edificio
- Bienes comunes generales son los dominios invisibles necesario para la existencia , seguridad ,funcionamiento y conservación del edificio y permite a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su inmueble particular .

En esta calificación se encuentra por ejemplo: el terreno en que se ha construido el edificio la estructura de la edificación, las paredes medianeras, etc. Y en general todos los vienes generales que se comprenden en la definición del mismo y que se han dado en este reglamento o que se encuentran comprendidos en la ley de propiedad horizontal.

Artículo 9.- El derecho de cada copropietario sobre el valor de los vienes comunes será proporcional a la cuota de participación o alícuota y se encuentra Fijada en el pliego de alícuotas del edificio, inserto en la escritura consecutiva del régimen de propiedad.

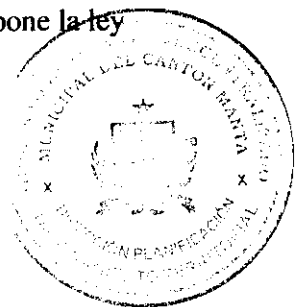
En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento del edificio se entenderán comprendidos esos derechos y no podrá efectuarse estos mismos actos o contratos con relación a ellos, que se accede por la ley.

Artículo 10.- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de la prima del seguro, en proporción a la alícuota de cada propietario.

Las cuotas de impuesto o tasas deberán ser cobradas a cada copropietaria como si se tratase de predio aislado.

Artículo 11.- Cada copropietario podrá servirse de los vienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás copropietarios, sin perjuicio a prescrito por la ley o a esta reglamento .

Artículo 12.- Aunque un copropietario haya abandonado sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes continuará sujeto a las obligaciones que impone la ley



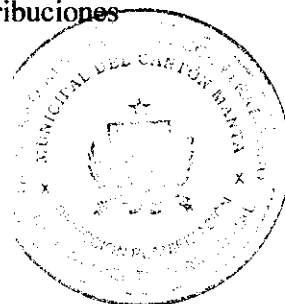
CAPITULO IV
DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES, PROHIBICIONES, SANCIONES,
CUOTAS Y VOTOS

Artículo 13.- Cada copropietario, tiene derecho a:

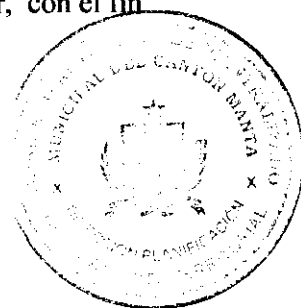
- a) Usar, gozar y disponer de su correspondiente propiedad con las limitaciones y prohibiciones establecidas en la ley, su reglamento las ordenanza municipales y este reglamento interno.
- b) Servirse y gozar de los bienes, derecho y servidumbre comunes conforme a su naturaleza y destino ordinario y si restringir el legitimo derechos de los demás.
- c) Enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma el departamento, incluyendo forzosamente en enajenación o gravamen, los derechos sobre los bienes comunes que son anexos a su propiedad exclusiva.
- d) Hacer reparaciones o mejor al interior de su departamento, con la condición que no afecte en nada a la edificación en su conjunto a otra propiedad exclusiva o a cualquiera de los vienes comunes generales o especiales, no atente contra la comodidad del otro copropietario, o contra la seguridad estructural e instalaciones de el edificio.
- e) Concurrir con voz y votos a las sesiones de la asamblea de los copropietarios y participar en la administración del edificio de acuerdo al presente reglamento.
- f) Realizar instalaciones de otras índoles, de conformidad con la resolución que al respecto dicte la asamblea de copropietario.

Artículo 14.- cada copropietario exclusivo, tendrá las siguientes obligaciones;

- a) Respetar fielmente las disposiciones, limitaciones y prohibiciones establecidas por la ley y su reglamento y este reglamento.
- b) Contribuir con los gasto que extraordinariamente se acuerde en la asamblea, como también contribuir con el fondo de reserva en la forma prescrita en el capitulo de los fondos.
- c) Satisfacer el interés bancario (tasa activa vigente) dispuestos por la ley, en caso de mora por el incumplimiento por algunas de sus contribuciones pecuniarias.
- d) Pagar obligatoriamente cualquier valor, que por concepto de multa le impusiere la asamblea de copropietarios.
- e) Cubrir oportunamente cuando sea el caso los, impuestos, tasa y contribuciones que gravan sus bienes exclusivos o al edificio de su conjunto.



- f) Usar su propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila, absteniéndose de efectuar acto alguno o incurrir en acciones u omisiones que perturben la
- g) tranquilidad de los demás copropietarios, o que comprometan la moral o la buenas costumbres o que atenten contra la seguridad y solidez del edificio.
- h) Destinar la propiedad exclusiva únicamente para los fines y usos establecidos (vivienda) en la escrituras de compraventa y en este reglamento.
- i) Conservar y mantener su propiedad en buen orden y con la debida presentación y aseo que requiera.
- j) Abstenerse de hacer todo aquello, que pueda menoscabar el buen aspecto y la arquitectura de la edificación y cuidar que sus arrendatarios de existir el caso, trabajadores, dependientes o familiares, observen esta limitación.
- k) Hacer del conocimiento de los arrendatarios y demás ocupantes a cualquier título, así como de los empleados dependientes, etc., las disposiciones de este reglamento para su debido cumplimiento, cualquier responsabilidad se podrá hacer efectiva en la persona o bienes del copropietario y del ocupante a cualquier título.
- l) Las reparaciones de ciertos bienes comunes, serán de cuenta del copropietario del edificio.
- m) Dar la comodidad necesaria para la ejecución de reparaciones y otra de los bienes comunes generales o especiales, permitiendo para esto menesteres el acceso del Administrador o de las personas que deben cumplir con el trabajo.
- n) Reparar inmediatamente a su costa, los desperfectos o deterioros que por su culpa o el ocupante a cualquier título se ocasionen en cualquiera de los bienes.
- o) Permitir en cualquier tiempo, la inspección que haga en su propiedad el Administrador, cuando el caso lo amerite por daños comunales previa autorización del propietario.
- p) Estar al día en todas sus obligaciones económicas con la administración del edificio antes de enajenar o gravar su propiedad.
- q) Comunicar por escrito al administrador el sitio o domicilio donde recibirá notificaciones y realizará los pagos.
- r) Llevar con la mayor cordialidad su relación con los demás propietarios.
- s) Avisar cuando se ausente de su propiedad por más de tres días en cuyo caso deberá entregar La llave de aquella, a la persona de su confianza que pueda ser encontrada con facilidad dando aviso de la entrega al administrador, con el fin



de que se pueda utilizar dichas llaves en caso de emergencia como incendio, sismo, daños de instalaciones etc.

Artículo 15.- Queda prohibido a los copropietarios del Edificio lo siguiente:

- a) realizar obra de ninguna clase en los bienes comunes , aún cuando Redundan en beneficio o interés de todo, sin antes existir autoridad expresa de la asamblea. Si obtuviere autorización, el valor de la obra será pagado por todos los copropietarios a ser prorrateada de su respectiva cuota.
- b) destinar sus bienes exclusivos a otros fines que los permitidos , o que Atenten contra las buenas costumbres.
- c) efectuar modificaciones a las fachadas en su forma y color sin previo Permiso o acuerdo y aprobación de la junta de copropietarios.
- d) dedicar su propiedad a actividades peligrosas, insalubres o molestas.
- e) Tener en su inmuebles animales que puedan ser peligrosos para los Ocupantes del edificio o para el público en general.
- f) Hacer dentro o fuera de su propiedad previa todo aquello que pueda perturbar a los demás copropietarios en el uso quieto y pacífico en sus respectivas propiedades.
- g) Hacer uso de los bienes comunes del edificio para fines diversos de aquellos que están destinados.
- h) Arrojar basura o desperdicios en los espacios libre de los bienes comunes así también como ocuparlos con objetos de cualquier naturaleza.
- i) Efectuar actos algunos que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio.
- j) Instalar amplificadores de sonidos que causen molestias a los demás ocupantes del edificio.
- k) Poner avisos o anuncios como instalar viseras en las fachadas del edificio sin la correspondiente aprobación de la asamblea.
- l) Colgar en las ventanas o en cualquier parte de la fachada del edificio ropas, alfombras, etc.
- m) En general todo aquello que se encuentre prohibido en la ley, la escritura de compraventa o este reglamento interno.



Infracción de cualquiera de las prohibiciones que se le impongan, será Sancionado con una multa que oscila entre el 25 % del Salario Básico Unificado y un Salario Básico Unificado, que será impuesto al Correspondiente dueño por la asamblea de copropietarios, sin Prejuicio a la acción judicial que diera lugar la infracción según sea el Caso.

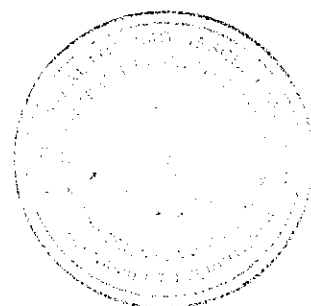
El producto de cualquier tipo de multa ingresará al fondo de reserva el edificio.

CAPITULO V

CUADRO DE ALICUOTAS Y VOTOS

Artículo 17.- las alicuotas o porcentaje para el cálculo de las expensas de administración y mantenimiento o reparación constan en el cuadro que se anexa como cuadro único.

Artículo 18.- cada copropietario tendrá derecho a tantos votos en las sesiones de la asamblea de acuerdo con el valor de cada alicuota y cuyo detalle se anexa como cuadro único (anexo lamina 1)



TULO VI DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Artículo 19.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS es el máximo organismo, que, mediante el régimen de la propiedad horizontal, regula la administración y conservación del Edificio, así como de las relaciones de los dueños de los departamentos de este inmueble.

Artículo 20.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS se reunirá ordinariamente cada seis meses, y extraordinariamente cuando lo solicite el 50% de los copropietarios.

Artículo 21.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Nombrar al Administrador del Edificio y removerlo por causa grave.
- b) Autorizar expresamente al Administrador para que, en caso necesario y cumpliendo con las disposiciones legales, de por terminado los contratos de trabajo con los empleados del Edificio, cuando existan estos. Las remuneraciones de los trabajadores serán señaladas y modificadas por la asamblea, previo informe del Administrador y de acuerdo a las normas legales pertinentes.
- c) Reformar este reglamento interno, cuando el asunto conste en el orden del día de la sesión de la asamblea.
El proyecto de reformas se lo considerará en dos sesiones y el Administrador las hará protocolizar e inscribir para que surtan efectos legales.

- d) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad de los mismos.
- e) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en su propiedad, cuando se ha comprobado plenamente que son necesarias y de beneficio para el dominio o la respectiva propiedad.
- f) Dictar y reformar normas generales para el funcionamiento del Edificio y para el uso de los bienes comunes.
- g) Exigir cuentas al Administrador, cuando lo estimare conveniente y de modo especial al terminar éste su período.
- h) Resolver sobre las sanciones que, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrán imponer a los copropietarios infractores.
- i) Conocer y resolver cualquier otro asunto que esté determinado en la ley y su reglamento, en la ordenanza municipal y en el presente reglamento, y que sea de interés general para el edificio y sus copropietarios.
- j) Resolver y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se ajusten a la ley, su reglamento, este reglamento y a las ordenanzas municipales.

Artículo 22.- Las citaciones para las sesiones de la asamblea las hará el Administrador, por escrito y serán entregadas a cada propietario o a su representante en cada inmueble con anticipación de dos días por lo menos. También podrá verificarse la citación por uno de los diarios que se editen en la ciudad de Manta, con anticipación de un día por lo menos. En cualquiera de las dos formas, deberá indicarse el lugar, el día y la hora de la



reunión, así como el carácter de ella, la que de ser extraordinaria incluirá el asunto a tratarse. Se dejará constancia escrita del recibo de cada citación.

Artículo 23.- La asamblea podrá reunirse sin previa citación, en cualquier momento y lugar, con la presencia de todos los copropietarios cuando así lo acordaren.

Artículo 24.- Los copropietarios podrán hacerse representar por otro copropietario o tercera persona, mediante carta dirigida a la asamblea, pudiendo indicar en la carta su criterio o decisión sobre el asunto o asuntos a tratarse.

Artículo 25.- Para instalarse la asamblea se requerirá la concurrencia de los copropietarios que represen la mayoría simple de los mismos.

Artículo 26.- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por el acuerdo que represente el 75% de los copropietarios.

Artículo 27.- Las resoluciones de la asamblea obligarán a todos los copropietarios.

Artículo 28.- Las actas de la asamblea serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin que surtan efecto inmediatamente.

CAPÍTULO VI DE LA ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL ADMINISTRADOR

Artículo 29.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los dos copropietarios del edificio en cuanto se refiere el régimen de la propiedad horizontal del mismo, y especialmente sobre el cobro de cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por a ley y los reglamentos.
- b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación; hacer realizar las reparaciones que fueren menester; responderá hasta la culpa levísima.
- c) Cumplir y hacer cumplir la ley, los reglamentos y las ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieren en lo futuro sobre la propiedad horizontal; así como ~~hacer~~ cumplir las resoluciones de la asamblea de copropietarios.



- d) Depositar los fondos de este edificio en el banco que indique la asamblea.
- e) Recaudar dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- f) Proponer a la asamblea el nombramiento de los trabajadores que fueren necesarios; vigilar sus actividades e informar sobre ellas a esta.
- g) Contratar el seguro que dispone el artículo 16 de la ley de propiedad horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro lo contratará a favor del "Edificio Esbel y Suguey".
- h) Demandar ante el Juez la aplicación y cobro de las multas y más sanciones establecidas en la ley y en los reglamentos. El producto de dichas multas ingresará a los fondos comunes a cargo del administrador.
- i) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo previa aprobación de esta.
- j) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con esta edificación.
- k) Llevar libros de inventario, los demás libros de contabilidad y un libro en que estén registrados los copropietarios del edificio, haciendo constar sus nombres, cuotas y fechas de adquisición de los inmuebles.
- l) Cumplir las otras funciones que le establezca la asamblea.

Artículo 30.- El Administrador podrá ser removido de su cargo por la asamblea, en caso de negligencia en el cumplimiento de sus funciones o por cualquier otra causa grave.

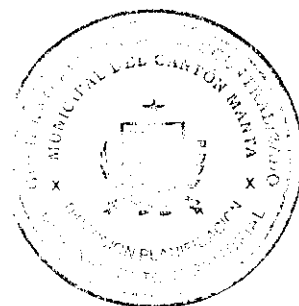
Artículo 31.- El Administrador deberá informar en la inmediata sesión de la asamblea, sobre los incumplimientos y las infracciones de los copropietarios.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 32.- Los casos relacionados con el régimen de esta edificación y que no tuvieren un procedimiento determinado, se los tramitarán en juicio verbal sumario por el administrador, ante uno de los jueces competentes.

Artículo 33.- El régimen de la propiedad horizontal, para el edificio está integrado por la ley de propiedad horizontal, por el reglamento de la ley de propiedad horizontal, por el reglamento de copropietarios del edificio y por la ordenanza de propiedad horizontal cantonal.

Artículo 34.- Los propietarios de los inmuebles, o sus arrendatarios y toda persona (empleados de los ocupantes, clientes, visitantes) que usen el edificio de cualquier manera, estarán sujetos al régimen de propiedad horizontal, y en especial a las disposiciones del presente reglamento.



Artículo 35.- Ningún copropietario podrá negarse al pago de gastos, multas, daños, perjuicio, etc., ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes.

Artículo 36.- Cuando un inmueble pertenezca a dos o más personas, éstas deberán nombrar un mandatario común en forma legal, para que los represente en todo lo relacionado con la administración, la propiedad, etc.

Artículo 37.- Los impuestos prediales, del Cuerpo de bomberos y las tasas por cada departamento serán pagados por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados.

DE LOS FONDOS DEL CONDOMINIO

Artículo 38.- Para cubrir los gastos y servicios comunes como agua potable, iluminación general y demás gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes, los copropietarios determinarán la formación de un fondo de administración, el mismo que será integrado por el valor que le corresponde a cada copropietario según el pliego de alícuotas. Este fondo de administración será fijado anualmente por la asamblea según el presupuesto aprobado.

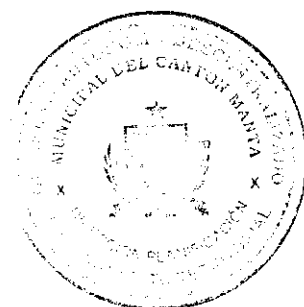
Planta baja	39,30
Planta alta 201	47.60
Terraza	00.00

TOTAL	100.00

Artículo 39.- La mora en el pago de las cuotas ordinarias, extraordinarias, de multas y de indemnizaciones de que trata este reglamento, causará interés de mora al máximo de la tasa activa del sector bancario. Esta multa por mora, se la cobrará cinco días después de la fecha en que haya quedado exigible cada cuota e indemnización, sin que para el efecto necesite previo requerimiento o declaratoria de mora.

40.- Para efecto de lo previsto en el artículo anterior las cuotas ordinarias causan el primero de cada mes y deben ser pagadas dentro de los cinco días hábiles, las cuotas extraordinarias se causan en el día que sean decretadas y serán pagadas hasta la fecha máxima indicada para ello en dicha resolución.

Artículo 41.- Cuando se cause algún perjuicio a los bienes del condominio por parte de un copropietario tuviese que hacer gastos diversos a los ordinarios que generan los bienes comunes, al copropietario responsable se cobrará estos gastos ocasionados, más un recargo del 20%.



Artículo 42.- Para efecto de aplicación de las sanciones y multas por incumplimiento e inobservancia de la ley y reglamentos se dividen en:

1. Amonestación, que se realizará a través de los medios de comunicación interna del edificio, y se les hará conocer públicamente en la asamblea.
2. Multa por mora en el pago de las expensas, de acuerdo a la tasa del interés bancario, correspondiente al mes que incurrió en la falta.
3. La mora sucesiva, reiterada sin justificación alguna puede causar multas adicionales.

Artículo 43.- Para la imposición de sanciones y multas se observarán las siguientes reglas:

1. La sanción establecida en el numeral 1 del artículo anterior será impuesta por la asamblea.
2. La sanción establecida en el numeral 2 del artículo anterior será impuesta por la asamblea.
3. La sanción establecida en el numeral 3 no admitirá recurso alguno y será impuesta por el administrador.

CAPITULO VIII

EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 44.- El régimen de la propiedad horizontal para el edificio ESBEL Y SUHEY 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 cuarta partes del valor del edificio.
- c) Por convención en propiedad privada, cuando una persona natural o Jurídica, a cualquier titulo traslativo de dominio, adquiera para si todos los Inmuebles de este edificio.

Artículo 45.- En los casos a) y b) del artículo precedente la documentación oficial del edificio será destinada en forma que resuelva la asamblea de copropietario y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al propietario único que adquiere el inmueble.

ARTICULO 46.- Dentro de la constituyente de la presente propiedad horizontal se deja establecido que la primera planta no será área vendible por cuanto su propietario a dispuesto ser dueño hasta el DIA que ella lo decida y teniendo facilidades a mas áreas comunes que le corresponda "terraza",



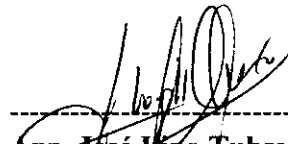
CAPITULO IX

DISPOSICIONES GENERALES

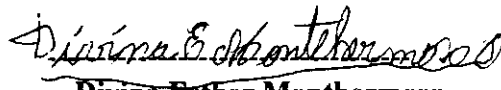
Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por mas del 50% de los asistentes.

Responsabilidad Técnica

Propietario del Edificio



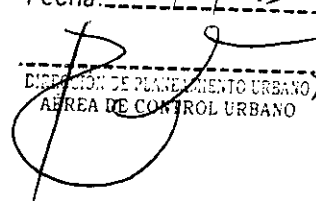
Arq. José Lino Tubay
C.A.E. M- 409



Divina Esther Monthermoso
C.I. 1302573728

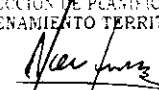
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 004 - DES. AD. N° 050
ALC. 17- J026- 2018
APROBACIÓN DE: -----

Fecha: 02/01/2019



DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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



REVISADO

Fecha: 02/01/2019

