

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2023-ALC-044**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO 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. (...)"*.
- 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 manda 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"*
- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *"...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, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."
- Que** el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".
- Que** el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)".
- Que** el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "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 Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".
- Que** el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: "**REQUISITOS.-** 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 alcúotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alcúotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino”.

- Que** el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **“RESULTADO DEL TRÁMITE.-** 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. (...) 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 Certificado de Solvencia No. 36486, de fecha 07 de febrero de 2023, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (2/4), se realizó una compraventa entre la señora Nelly Fanny Holguín Briones y el señor José Vicente Arteaga de un lote de terreno signado en el lote #13 de la manzana #245 ubicado en el Sitio “Mazato” de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. De fecha 23 de marzo de 2001 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 19 de abril de 2001, con clave catastral No. 3-10-97-13-000 con un área total de 300.00m².
- Que** mediante Certificado de Solvencia No. 36486, de fecha 07 de febrero de 2023, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (3/4), se realizó una Posesión Efectiva Proindiviso, otorgada por la Notaria Pública Sexta del Cantón Manta, sobre los bienes dejados por la señora Juana Marilú Chávez Zamora a favor de José Vicente Arteaga en calidad de cónyuge sobreviviente y David Vicente Arteaga Chávez, Rosa Yessenia Arteaga Chávez, Silvia Marilú Arteaga Chávez, Elizabeth del Rocio Arteaga Chávez en calidad de hijos únicos, legítimos y herederos universales de la causante sin perjuicios de los derechos de terceros que pudiesen reclamar.
- Que** mediante Certificado de Solvencia No. 36486, de fecha 07 de febrero de 2023, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (4/4), se realizó una Partición Extrajudicial y Cesión de Derechos: Proceden a realizar partición extrajudicial de los bienes de la Causante señora Juana Marilú Chávez Zamora y de Acuerdo a la Aprobación y Autorización emitida

por la Dirección de Avalúo Catastro y Permisos Municipales del GAD-MANTA, de fecha 6 de octubre del 2022. Partición que se la realiza en Porcentajes correspondiéndoles a cada uno de ellos al señor José Vicente Arteaga cónyuge sobreviviente el 50%, a la señora Elizabeth del Rocio Arteaga Chávez, el 12.50% a la señora Silvia Marilú Arteaga Chávez, el 12.50% a la señora Rosa Yessenia Arteaga Chávez, 12.50% y al señor David Vicente Arteaga Chávez el 12.50% sobre el lote de terreno ubicado en el sitio Mazato, parroquia Tarqui de esta ciudad de Manta. El lote de terreno signado con el número TRECE, de la manzana DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO. Con una superficie total de Trescientos metros cuadrados. Partición que se la realiza en Porcentajes y en calidad de cuerpo cierto. *CESION DE DERECHOS* Con los antecedentes expuestos y habiendo realizado la partición extrajudicial los comparecientes proceden a realizar cesión de derechos hereditarios sobre el lote de terreno descrito anteriormente. Y de acuerdo a la Autorización emitida por la Dirección de Avalúo Catastro y Permisos Municipales del GAD-MANTA, de fecha 6 de octubre del 2022, queda de la siguiente manera. El señor José Vicente Arteaga en calidad de cónyuge sobreviviente cede a favor de la señora Silvia Marilú Arteaga Chávez el 50% por cientos de sus gananciales. La señora Elizabeth del Rocio Arteaga Chávez en calidad de heredera cede el 12.50% por ciento de derechos y acciones hereditarios a favor del señor David Vicente Arteaga Chávez, la señora Silvia Marilú Arteaga Chávez en calidad de heredera cede el 12.50 % por ciento de derechos y acciones hereditarios a favor del señor David Vicente Arteaga Chávez, la señora Rosa Yessenia Arteaga Chávez en calidad de heredera cede el 12.50 % de los derechos y acciones hereditarios a favor del señor David Vicente Arteaga Chávez. Con las cesiones anteriores la señora Silvia Marilú Arteaga Chávez, consolida para sí el 50% de los derechos y acciones y el señor David Vicente Arteaga Chávez, consolida para sí el 50% de los derechos y acciones sobre el lote de terreno ubicado en el sitio Mazato de la Parroquia Tarqui signado con el número 13 de la Manzana 245.

- Que** mediante oficio dirigido al Abg. Agustín Aníbal Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 21 de octubre de 2022, suscrito por los señores José Vicente Arteaga, Silvia Marilú Arteaga Chávez, David Vicente Arteaga Chávez, propietarios del Condominio "ARTEAGA CHÁVEZ". Indica lo siguiente: "(...) *Por medio de la presente le solicito a usted muy respetuosamente se me revise y apruebe el ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL de mi terreno con clave catastral N.- 3109713000, ubicado en el barrio SITIO MAZATO de la parroquia Tarqui, CIRCUNVALACIÓN MZ 245, LOTE 13 – CALLE 310 (...)*".
- Que** mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-090320231446; de fecha 09 de marzo de 2023, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, con relación a la petición de los señores José Vicente Arteaga, Silvia Marilú Arteaga Chávez, David Vicente Arteaga Chávez, concluye en lo siguiente: "(...) *Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Condominio "ARTEAGA CHÁVEZ", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal (...)*".
- Que** mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-2023-ALC-032 de fecha 13 de marzo de

2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: "a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Reestructuración de lotes; y, b) Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-270320231358, de fecha 27 de marzo de 2023, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "(...) Según memorando Nro. MTA-DACP-MEM-090320231446, de fecha 09 de marzo de 2023, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Condominio "ARTEAGA CHÁVEZ", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículos 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal del Condominio "ARTEAGA CHÁVEZ", de propiedad de los señores José Vicente Arteaga, Silvia Marilú Arteaga Chávez, David Vicente Arteaga Chávez, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, cuyo bien inmueble se encuentra signado en el lote #13 de la manzana #245 ubicado en el Sitio "Mazato" de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 3-10-97-13-000, con un área total de terreno de 300.00m²; área total de construcción de 136.91m²; área común total de 0.00m² y área neta vendible de 300.00m² según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2022-ALC-177, de fecha 06 de octubre de 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta (...)."

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "ARTEAGA CHÁVEZ", de propiedad de los señores José Vicente Arteaga, Silvia Marilú Arteaga Chávez, David Vicente Arteaga Chávez, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE VIVIENDAS, cuyo bien inmueble se encuentra signado en el lote #13 de la manzana #245 ubicado en el Sitio "Mazato" de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 3-10-97-13-000, con un área total de terreno de 300.00m²; área total de construcción de 136.91m²; área común total de 0.00m² y área neta vendible de 300.00m² según el informe técnico realizado por la Dirección de

Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
ENO

Presidencia del Cantón Manta
CALLE 12 N° 1017 BARRIO
CANTÓN MANTA

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los veintinueve días del mes de marzo del año dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:
**EMILIO RONNIE
MACÍAS LOOR**

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL.**



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

ESTUDIO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

CONDOMINIO

"ARTEAGA CHÁVEZ"

*Recibido
05/08/23
11:30*

Arq. Juan David Llerena Parrales



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.- DATOS GENERALES

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

4. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

5.- CUADRO DE ALICUOTAS

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

7.- REGLAMENTO INTERNO

8.- PLANOS



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "ARTEAGA CHÁVEZ"

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1.- ÁREA DEL TERRENO:

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

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

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

1.3.- ÁREA COMÚN:

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

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

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

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el departamento únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada vivienda.

1.5.- ALICUOTAS:

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

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

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

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

- a) El terreno en el que se encuentra implantada la vivienda con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) El patio, sopórtales, accesos peatonales, y gradas.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

- c) La estructura o elementos resistentes del Condominio.
- d) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan el Condominio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del Condominio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de las viviendas.
- h) Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del Condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:

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

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

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

2.- DATOS GENERALES. -

2.1.- ANTECEDENTES:

El Sr. David Vicente Arteaga Chávez y la Sra. Silvia Marilú Arteaga Chávez son propietarios del Condominio "ARTEAGA CHÁVEZ", mismo que desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el Condominio "ARTEAGA CHÁVEZ" posee la clave catastral N° 3109713000 y se encuentra ubicado



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "ARTEAGA CHÁVEZ"

en el barrio Mazato, Circunvalación, Manzana 245, Lote 13, avenida 228, de la parroquia urbana Tarqui, Cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos según Ficha Registral N°36486, Escritura de Compraventa autorizada en la Notaria Segunda del Cantón Montecristi con fecha 27 de enero de 2023 e inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 31 de enero de 2023.

Medidas y linderos:

Frente (Oeste): 10,00m – lindera con avenida 228.
Atrás (Este): 10,00m – lindera con lote 17.
Costado Derecho (Norte): 30,00m – lindera con lote 12.
Costado Izquierdo (Sur): 30,00m – lindera con lotes 14 y 15.

Área Total: 300,00 m²

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO:

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

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

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

3.1.- VIVIENDA 1:

Vivienda que consta de planta baja, compuesta por sala, comedor, cocina, dormitorio máster, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño compartido, además cuenta con un patio. Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

3.1.1.- Planta Baja:

- ✚ Por Arriba: Lindera con espacio aéreo.
- ✚ Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- ✚ Por el Norte: Lindera con patio vivienda 2 en 10,92m.
- ✚ Por el Sur: Partiendo en dirección este a oeste en 3,00m; siguiendo en dirección norte a sur en 2,75m; siguiendo en dirección este a oeste en 8,97m con patio de esta misma vivienda.
- ✚ Por el Este: Lindera con patio de la vivienda 2 en 4,70m.
- ✚ Por el Oeste: Partiendo en dirección sur a norte en 3,75m; siguiendo en dirección oeste a este en 1,05m; siguiendo en dirección sur a norte en 3,70m con patio de esta misma vivienda.

✚ **Área total:** 77,04m²

3.1.2.- Patio Vivienda 1:

- ✚ Por Arriba: Lindera con espacio aéreo.
- ✚ Por el Norte: Partiendo en dirección oeste a este en 4,08m con patio vivienda 2; siguiendo en dirección norte a sur en 3,70m; siguiendo en dirección este a oeste en 1,05m; siguiendo en dirección norte a sur en 3,75m; siguiendo en dirección oeste a este en 8,97m; siguiendo en dirección sur a norte en 2,75m; siguiendo en dirección oeste a este en 3,00m con vivienda 1
- ✚ Por el Sur: Lindera con lote 14 y 15 en 15,00m.
- ✚ Por el Este: Lindera con patio de vivienda 2 en 4,30m.
- ✚ Por el Oeste: Lindera con avenida 228 en 9,00m.

✚ **Área total:** 57,96m²

3.2.- VIVIENDA 2:

Vivienda que consta de planta baja, compuesta por sala, comedor, cocina, dormitorio máster, dormitorio 1 y baño compartido, además cuenta con un patio. Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:

3.2.1.- Planta Baja:

- ✚ Por Arriba: Lindera con espacio aéreo.
- ✚ Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación.
- ✚ Por el Norte: Lindera con patio de esta misma vivienda en 8,80m.
- ✚ Por el Sur: Lindera con patio de esta misma vivienda en 10,60m.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio "ARTEAGA CHÁVEZ"

- ✚ Por el Este: Lindera con patio de esta misma vivienda en 6,18m.
- ✚ Por el Oeste: Partiendo en dirección sur a norte en 3,05m; siguiendo en dirección oeste a este en 1,80m; siguiendo en dirección sur a norte en 3,13m con patio de esta misma vivienda.
- ✚ **Área total:** **59,87m²**

3.2.2.- Patio vivienda 2:

- ✚ Por Arriba: Lindera con espacio aéreo.
- ✚ Por el Norte: Lindera con lote 12 en 30,00m.
- ✚ Por el Sur: Lindera con lote 14 y 15 en 15,00m.
- ✚ Por el Este: Lindera con lote 17 en 10,00m.
- ✚ Por el Oeste: Partiendo en dirección norte a sur en 1,00m; siguiendo en dirección oeste a este en 15,00m; siguiendo en dirección norte a sur en 4,70m con vivienda 1; siguiendo en dirección norte a sur en 4,30m con patio vivienda 1.
- ✚ **Área total:** **105,13m²**

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE ÁREAS: (m²).

PLANTAS	ÁREA COMÚN (m ²)	ÁREA NETA (m ²)		ÁREA TOTAL (m ²)
		CONSTRUIDO	NO CONSTRUIDO	
Planta Baja	0	136,91	163,09	300,00
TOTAL:	0,00	300,00		300,00

4.2.- ÁREAS GENERALES:

Área total del terreno	300,00 m ²
Área total de la construcción	136,91 m ²
Área total común	0,00 m ²
Área neta	300,00 m ²


 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 PISO. EJEC. No. TTA-2023-ALL-044
FECHA: 19 ABR 2023 HORA:

 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

5.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

VIVIENDA	ÁREA NETA M2	ALICUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
VIVIENDA 1					
Planta Baja	77,04	0,2568	77,04	0,00	77,04
Patio vivienda 1	57,96	0,1932	57,96	0,00	57,96
	135,00	0,4500	135,00	0,00	135,00

VIVIENDA	ÁREA NETA M2	ALICUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
VIVIENDA 2					
Planta Baja	59,87	0,1996	59,87	0,00	59,87
Patio vivienda 2	105,13	0,3504	105,13	0,00	105,13
	165,00	0,5500	165,00	0,00	165,00

TOTALES GENERALES =	300,00	1,0000	300,00	0,00	300,00
----------------------------	---------------	---------------	---------------	-------------	---------------

6.-CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

VIVIENDA 1	% GASTOS
Planta Baja	25,68
Patio vivienda 1	19,32
	45,00

VIVIENDA 2	% GASTOS
Planta Baja	19,96
Patio vivienda 2	35,04
	55,00

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

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
1350-090 MTA-2023-ALC-04
FECHA: 19 ABR 2023 HORA:
Lidia Alarid
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

CAPÍTULO PRIMERO:

Art. 1.- El Condominio "ARTEAGA CHÁVEZ", actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Condominio se halla compuesto de las siguientes partes:

VIVIENDA 1: Consta de una planta baja, compuesta por sala, comedor, cocina, dormitorio máster, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño compartido, además cuenta con un patio.

VIVIENDA 2: Consta de una planta baja, compuesta por un porche, sala, comedor, cocina, dormitorio máster, dormitorio 1 y baño compartido, además cuenta con un patio.

Art. 3.- En los planos del Condominio, de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del condominio, distribución de las plantas en que está dividido, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Condominio. Los planos de referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

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

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



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

- i.- Todo el sistema de agua potable del Condominio.
- j.- Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k.- Las escaleras ingreso principal.
- l.- Todas las demás partes y elementos del Condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

Art. 5.- Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios: Cada copropietario del Condominio "ARTEAGA CHÁVEZ", es dueño exclusivo de su respectiva vivienda, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, sanitarios, teléfonos desde la acometida en las instalaciones propias de cada vivienda.

CAPÍTULO SEGUNDO. -

Art. 6- ADMINISTRACIÓN. – La vivienda se halla administrada por la Asamblea de copropietarios, por el Director y Administrador.

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

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

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

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

Art. 11.- En las Asambleas de copropietarios, se tratará sobre los asuntos constantes en la convocatoria, a no ser que se encuentren reunidos el



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

ciento por ciento de los copropietarios, en cuyo caso podrá tratarse cualquier asunto, sí así lo acordaren los concurrentes.

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

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

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

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

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

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

- a) Nombrar y remover a los Directores Principales y Suplentes de la Asamblea y el Administrador del Condominio y fijar su remuneración.
- b) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente de administración.
- c) Distribuir entre los copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento.
- d) Autorizar por escrito al Administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la administración,



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

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

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

CAPÍTULO TERCERO:

DE LOS DIRECTORES PRINCIPALES, SUPLENTE Y ADMINISTRADOR. -

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

Art. 19.- Para ser Director Principal o Suplente se requiere ser copropietario del Condominio. El cargo deberá ser desempeñado en forma gratuita. El Director Suplente reemplazará automáticamente al



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

Principal con las mismas atribuciones y deberes antes señaladas por el Director Principal, en caso de falta o impedimento temporal. Sí el retiro del Principal fuera definitivo, el Suplente se principalizará de hecho y hasta el término del período para el que fueron nombrados.

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

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

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

Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del Condominio.

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos, contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamento, entendiéndose que tendrá las facultades para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; y arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administrador;
- d) Cumplir y hacer cumplir la Ley. Los Reglamentos y Ordenanzas que se hubiera expedido o se expidieran en el futuro sobre la Propiedad Horizontal. Así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios;
- e) Recaudar por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantendrá bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes;
- f) Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en la Administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

- personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales;
- g) Cobrar por la vía ejecutiva los gastos o cuotas a que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.
 - h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro se contratará a favor de los copropietarios del Condominio.
 - i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas más sanciones establecidas por la Ley y Reglamentos. El producto de dicha multa se ingresará a los fondos comunes a cargo del administrador.
 - j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo.
 - k) Conservar en orden los títulos del Condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos, y todos los documentos que tengan relación con este Condominio.
 - l) Llevar un libro de inventario y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que están registrados todos los copropietarios del Condominio haciendo constar su nombre, cuotas y fechas de adquisición de los locales;
 - m) Cumplir las otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de Copropietarios;
 - n) Autorizar diligentemente los arriendos de locales y en general cumplirá lo indicado en el artículo pertinente de este reglamento.

CAPÍTULO CUARTO:

DE LOS COPROPIETARIOS

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

- a) Usar y gozar de su vivienda en la forma establecida por las Leyes y Reglamentos;
- b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Condominio y usar de ellos en la forma y limitaciones legales y reglamentarias;
- c) Tener voz y voto en la Asamblea de Copropietarios, con las limitaciones que el Reglamento señala;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que marcan el Régimen de Propiedad Horizontal, obtener las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Realizar las obras que estime conveniente a su local, de acuerdo con este Reglamento;



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

f) Ejercer todos los demás derechos de dominio, siempre que no produzcan perjuicio al derecho de los demás copropietarios, no vayan contra las disposiciones legales y este Reglamento.

Art. 24.- Los dueños de las viviendas ubicadas en el Condominio "ARTEAGA CHÁVEZ", tienen el derecho exclusivo de acceso a las áreas comunales.

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

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

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

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

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

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

Art. 31.- Los dueños de cada vivienda no podrán modificar la distribución de la tabiquería de mampostería de su departamento o local sin autorización escrita y expresa del Administrador del Condominio, quien a su vez deberá consultar a un Ingeniero o Arquitecto capacitado para indagar si los cambios propuestos sean posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.

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

Art. 33.- El ocupante de una vivienda sea como propietario, como inquilino o cualquier otro título, no podrá destinarlo para el uso u objeto



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

ilícito o inmoral, o que afecten a las buenas costumbres o a la seguridad de sus moradores.

Art. 34.- Son obligaciones de los copropietarios:

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

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

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

Art. 37.- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesario la resolución expresa de la Asamblea de Copropietario, requiriéndose del voto del ochenta por ciento de los condueños reunidos de acuerdo a este Reglamento.

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



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"

CAPÍTULO QUINTO:

DE LAS SANCIONES. -

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

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

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

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

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

DISPOSICIONES GENERALES. -

Art. 42.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez, los acuerdos de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a la Ordenanza de la materia, no obstante, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha acción solo podrá ejecutarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo de la notificación.

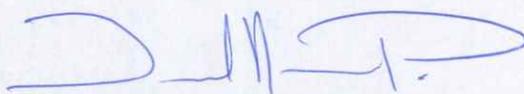


ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDominio "ARTEAGA CHÁVEZ"

DISPOSICIONES GENERALES. -

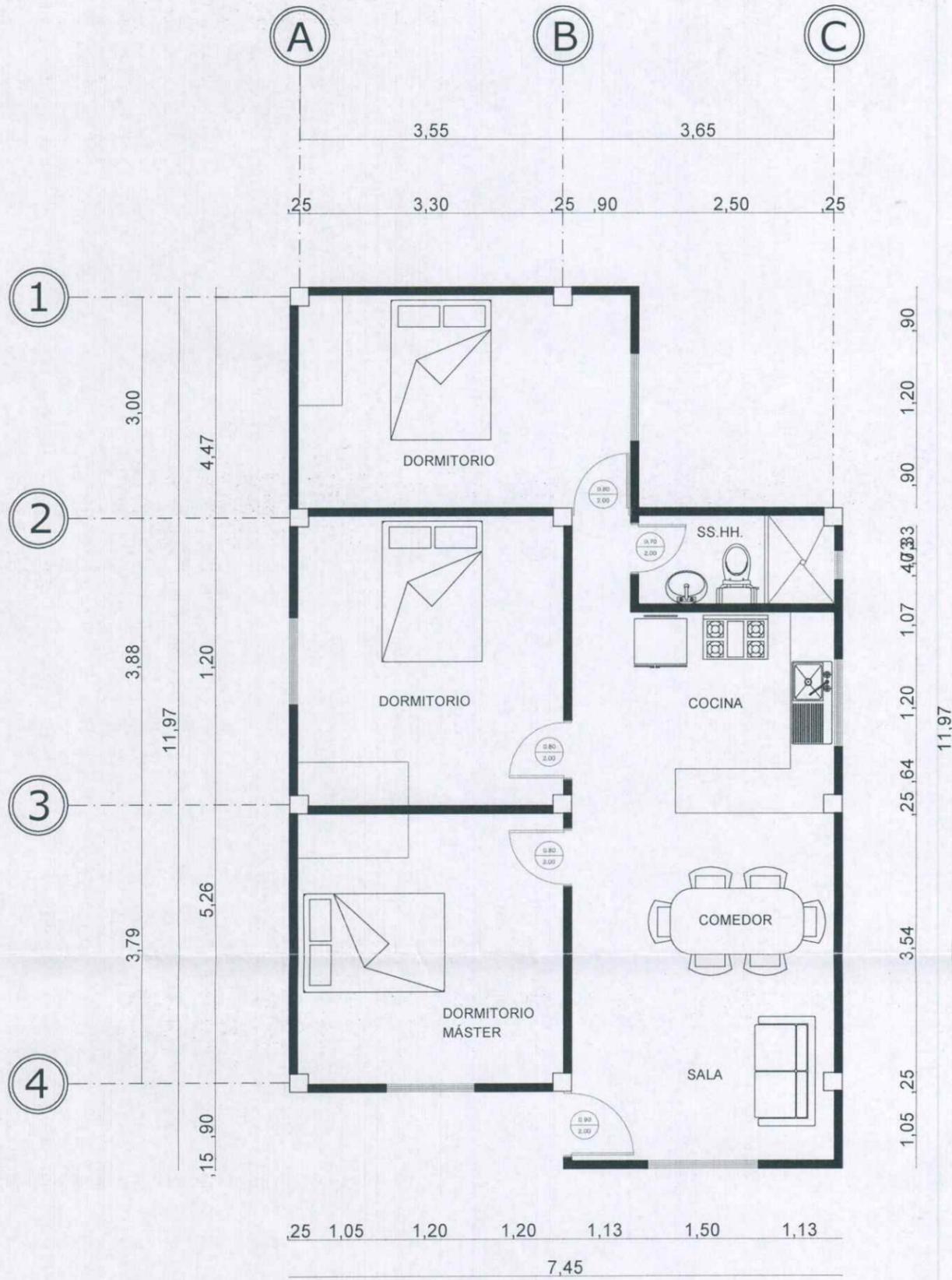
Art. 42.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez, los acuerdos de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a la Ordenanza de la materia, no obstante, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el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

Manta, octubre 2022.



Arq. Juan David Llerena Parrales
Reg. Prof. Senescyt 1016-15-1360031



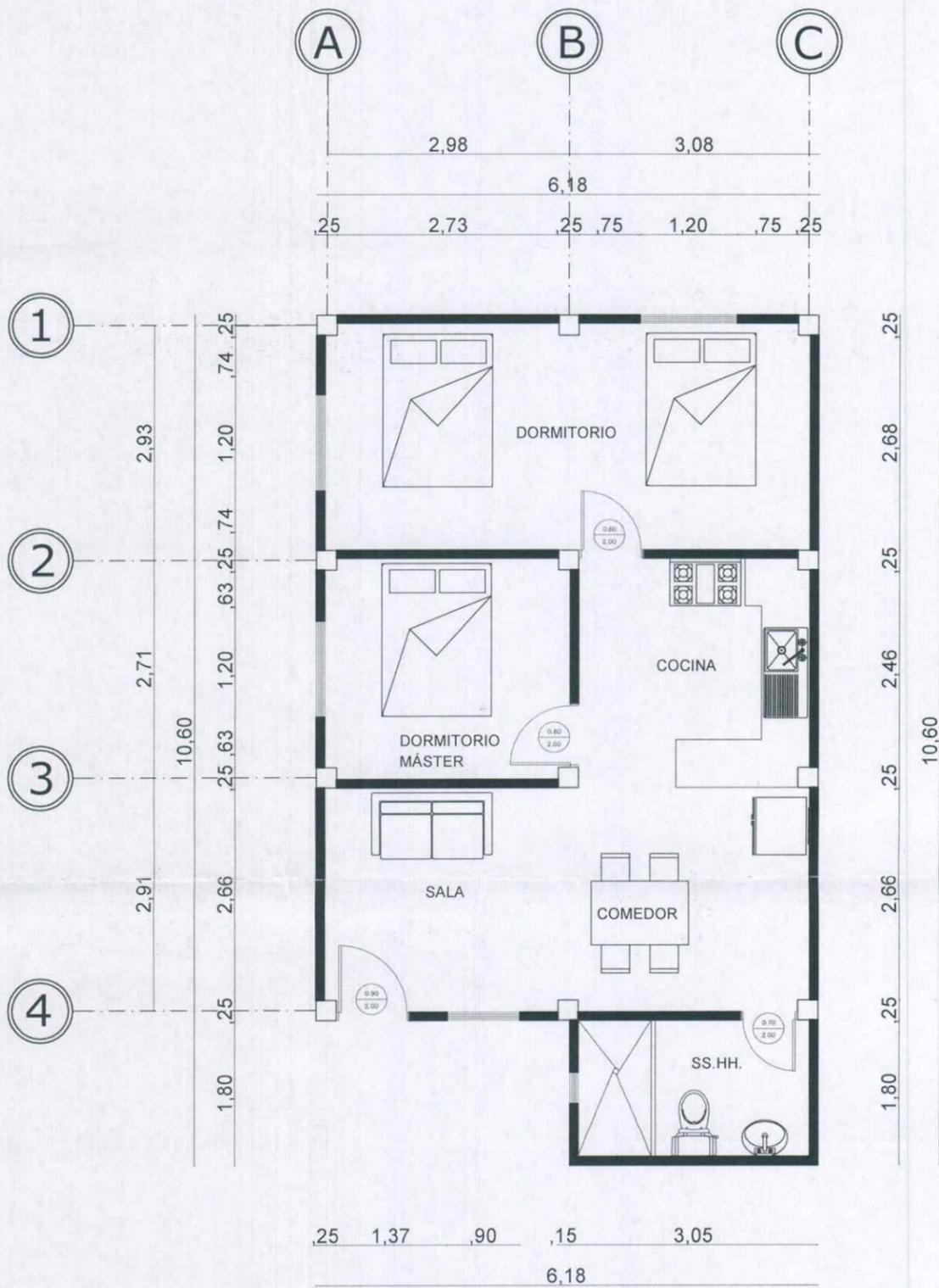


PLANTA ARQUITECTÓNICA BAJA
 ESC: 1:75

VIVIENDA 1

MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MANTA
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 REVISADO
 RESOLUCIÓN N.º 23-MA-2023-AL-04
 FECHA: 19 ABR 2023 HORA:
 DIRECCIÓN DE VALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PROYECTO: CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"			
CONTIENE: PLANTA ARQUITECTÓNICA BAJA – VIVIENDA 1			
FORMATO: A-3	ELABORADO POR: 	FECHA: OCTUBRE / 2022	SELLOS:
ESCALA: 1.75	ARG. JUAN DAVID LLERENA PARRALES #REG. SENESCYT 1016-02-301851	LÁMINA: 1-2	



PLANTA ARQUITECTÓNICA BAJA
 ESC: 1:75

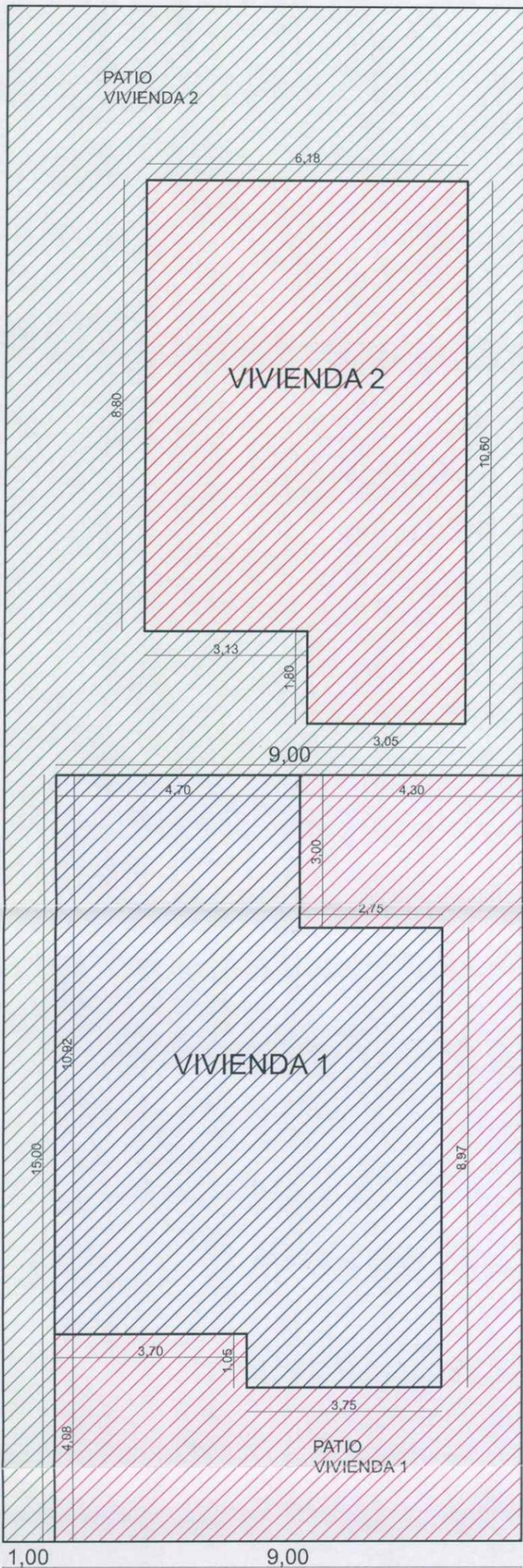
VIVIENDA 2

MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MANTA
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 REVISADO
 RESOLUCIÓN MTA-2023-ALC-004
 FECHA: 19 ABR 2023 HORA:
 DIRECCIÓN DE ADM. Y PERMISOS MUNICIPALES

PROYECTO: CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"			
CONTIENE: PLANTA ARQUITECTÓNICA BAJA – VIVIENDA 2			
FORMATO: A-3	ELABORADO POR: 	FECHA: OCTUBRE / 2022	SELLOS:
ESCALA: 1.75	ARQ. JUAN DAVID LLERENA PARRALES #REG. SENESCYT 1016-02-301851	LÁMINA: 2-2	

LOTE 17

10,00



LOTE 12

30,00

LOTES 14 Y 15

SIMBOLOGÍA		
VIVIENDA 1		77,04 m2
PATIO VIVIENDA 1		57,96 m2
VIVIENDA 2		59,87 m2
PATIO VIVIENDA 2		105,13 m2

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 Fecha: 19 ABR 2023 HORA:
José María Alc...

INGRESO INGRESO

AVENIDA 228

PROYECTO: CONDOMINIO "ARTEAGA CHÁVEZ"			
CONTIENE: CUADRO DE ÁREAS			
FORMATO: A-3	ELABORADO POR: 	FECHA: OCTUBRE / 2022	SELLOS:
ESCALA: 1.100	ARQ. JUAN DAVID LLERENA PARRALES #REG. SENESCYT 1016-02-301851	LÁMINA: 1-1	