

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA  
No. MTA-2023-ALC-002**

**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 alícuotas,

*firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino”.*

- 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 Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-177 de fecha 06 de octubre de 2022, 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. Restructuración 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 memorando Nro. MTA-DACP-MEM-021120221503, de fecha 02 de noviembre de 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, con relación a la petición del señor Ramón Vicente Macías Mendoza, concluye en lo siguiente: **“(...) Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de la “VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACÍAS MENDOZA”, 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 Certificado de Solvencia No. 72886, de fecha 21 de diciembre de 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (1/2), se realizó una compraventa entre la señora Ramona Adriana

Mendoza Sabando y el señor Ramón Vicente Macías Mendoza de un lote de terreno ubicado en la Avenida 21 entre calles 16 y 17 casa N. 1613 de la Parroquia Manta del Cantón Manta. De fecha 27 de enero de 1997 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 23 de mayo de 1997, con clave catastral No. 1-05-06-05-000 con un área total de 192.00m<sup>2</sup>.

**Que** mediante Certificado de Solvencia No. 72886, de fecha 21 de diciembre de 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (2/2), se realizó una aclaratoria de estado civil en donde el Ramón Vicente Macías Mendoza es su calidad de legítimo propietario del bien inmueble por medio del presente ACLARA que por un error involuntario en la escritura pública de compraventa celebrada con fecha 23 de enero de 1995, por ende es el único y legítimo propietario de un lote de terreno ubicado en la Avenida 21 entre calles 16 y 17 casa N. 1613 de la Parroquia Manta del Cantón Manta. De fecha 14 de diciembre de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 20 de diciembre de 2022, con clave catastral No. 1-05-06-05-000 con un área total de 192.00m<sup>2</sup>.

**Que** mediante oficio dirigido al Abg. Agustín Aníbal Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 21 de diciembre de 2022, suscrito por el señor Ramón Vicente Macías Mendoza, propietario de la "Vivienda Residencial Sr. Macías Mendoza". Indica lo siguiente: "(...) solicito a usted de la forma más cordial que delegue a quien corresponda la revisión de la documentación entregada para conforme aquello se proceda a otorgar la DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACIAS MENDOZA, inmueble que está ubicado en la Avenida 21 entre calles 16 y 17, con clave catastral 1-05-06-05-000. (...)".

**Que** mediante informe No. MTA-DPSI-INF- 281220221022, de fecha 28 de diciembre de 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "(...) Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-021120221503, de fecha 02 de noviembre de 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal de la VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACÍAS MENDOZA, y por cumplir con lo previsto en la Sección 6<sup>ta</sup>.- 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 la "VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACÍAS MENDOZA", de propiedad del señor Ramón Vicente Macías Mendoza, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE DEPARTAMENTOS, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Avenida 21 entre calles 16 y 17 casa N. 1613 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1-05-06-05-000, con un área de terreno de 192.00m<sup>2</sup>; área común total de 103.49m<sup>2</sup>; área neta vendible de 393.55m<sup>2</sup>; y área total de 497.04m<sup>2</sup> 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 de la "VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACÍAS MENDOZA", de propiedad del señor Ramón Vicente Macías Mendoza, el cual se constituye específicamente en un CONJUNTO DE DEPARTAMENTOS, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Avenida 21 entre calles 16 y 17 casa N. 1613 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1-05-06-05-000, con un área de terreno de 192.00m<sup>2</sup>; área común total de 103.49m<sup>2</sup>; área neta vendible de 393.55m<sup>2</sup>; y área total de 497.04m<sup>2</sup> 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  
GUTIERRE  
Z  
TOROMO  
RENO

Firmado  
digitalmente  
por ILIANA  
JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROMORENO  
Fecha:  
2023.01.06  
09:46:32 -05'00'

**Cúmplase y Notifíquese. -**

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



Firmado electrónicamente por:  
**EMILIO  
RONNIE**

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



**VIVIENDA  
RESIDENCIAL  
SR. MACIAS  
MENDOZA**

*Recibí  
02/23/2023  
14:23  
Jessey*



# ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SOLICITADO POR:  
SR. MACÍAS MENDOZA RAMÓN

TRABAJO REALIZADO POR: ARQ. SANTIAGO RUBÉN BAQUE MERO  
FECHA: OCTUBRE DEL 2022  
REGITRO SENESCYT 1016-16-1454546  
DIRECCIÓN DEL PROYECTO MANTA – MANABÍ

ARQUI  TEKTON

CONSULTORES-CONSTRUCTORES  
ESTRATÉGICOS  
0986375082



# CONTENIDO

1. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS
2. DATOS GENERALES
3. LÍMITES Y LINDEROS DE LAS VIVIENDAS
4. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:
  - 4.1.- ÁREAS POR PLANTAS
  - 4.2.- ÁREAS GENERALES
  - 4.3.- PLANOS ARQUITECTÓNICOS
5. CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL Y ÁREA DE TERRENO
6. REGLAMENTO INTERNO



## **1.0.- 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 de la misma.

### **1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:**

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

### **1.3.- ÁREA COMÚN:**

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como pasillos, portales, ductos, etc.

### **1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:**

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de los locales y 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, a los departamentos; y, copropietarios de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica y telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento.

### **1.5.- ALÍCUOTA:**

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



## 1.0.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

### 1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

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

Son bienes comunes y de dominio indivisible de la edificación, los siguientes:

1. El terreno en el que se encuentra implantada la edificación.
2. La estructura o elementos resistentes de la edificación.
3. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
4. Los ductos de instalaciones.
5. Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
6. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
7. La cisterna, y bombas del sistema de dotación de agua potable.
8. Todo el sistema de agua potable del edificio.
9. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
10. Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

### 1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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



## 2.0.- DATOS GENERALES:

### 2.1.- UBICACIÓN:

El bien inmueble se encuentra ubicado en la Avenida 21 entre las calles 16 y 17 en la parroquia Manta del cantón Manta y presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Frente o Norte:** lindera con Avenida 21 en 8,00 m.
- **Atrás o Sur:** lindera con propiedad del Sr Milton Zambrano Cedeño en 8,00 m.
- **Por Costado Derecho o Este:** lindera con propiedad de la Sra. Laura Joza Molina en 24,00 m.
- **Por Costado Izquierdo u Oeste:** lindera con propiedad del Sr. Jorge Miranda Roca en 24,00 m.

**ÁREA TOTAL DEL TERRENO:** 192,00 m<sup>2</sup>.

### 2.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE:

El proyecto se compone de un bien inmueble de 4(cuatro plantas) planta baja, primer piso alto, segundo piso alto y terraza, de parecidas características en cuanto a sus divisiones, áreas y fachadas, se diferencian por sus sistemas constructivos. Planta Baja **PB** (sala, comedor, cocina, baños, dormitorios y lavandería); 1era. Planta Alta **PA1** (sala, comedor, cocina, dormitorio master y baño, dormitorios juniors y baño compartido, balcón y lavandería); 2da. Planta Alta **PA2** (sala, comedor, cocina, dormitorio master y baño, dormitorio junior y baño) y Planta de Terraza **PT** y en su parte frontal un área de circulación vertical que permite llegar a los diferentes niveles.

La construcción tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

	<b>PB – PA1</b>	<b>PA2 - PT</b>
Estructura:	Hormigón Armado	H.A y Estructura Metálica
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado	Losa de Hormigón Armado
Escaleras:	Hormigón Armado.	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque
Pisos:	Baldosa de granito de mármol	Baldosa/Cerámica
Ins. Eléctricas y Sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta tapagradas:	Estructura metálica/cubierta zinc	Estructura metálica/cubierta zinc
Ventanas:	Aluminio y vidrio	Aluminio y vidrio
Puertas:	Madera	Madera
Verjas, rejas y pasamanos:	Hierro	Hierro



### 3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES POR PLANTA:

#### 3.1.- DEPARTAMENTO PLANTA BAJA:

Departamento ubicado en la planta baja compuesto por sala, comedor, cocina, dormitorio master, dormitorio junior 1, dormitorio junior 2, dormitorio junior 3, baño compartido, patio posterior, baño exterior y lavandería. Este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

- **Por arriba:** lindera con departamento de primera planta alta.
- **Por abajo:** lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** partiendo del punto ubicado en el este hacia el oeste en 8,00 metros lindera con área común de ingreso general y escaleras hacia avenida veinte y uno.
- **Por el sur:** partiendo del punto ubicado en el este hacia el oeste en 8,00 metros lindera con la propiedad del Sr. Milton Zambrano Cedeño
- **Por el este:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 18,10 metros lindera con la propiedad de la Sra. Laura Joza Molina.
- **Por el oeste:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 18,10 metros lindera con la propiedad del Sr. Jorge Miranda Roca.

Área = 144,80 m<sup>2</sup>.

#### 3.2.- DEPARTAMENTO 1ERA PLANTA ALTA:

Departamento ubicado en la primera planta alta compuesto por sala, comedor, cocina, dormitorio master y baño master, dormitorio junior 1, dormitorio junior 2 y baño compartido, balcón y lavandería. Este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

- **Por arriba:** lindera con departamento de segunda planta alta.
- **Por abajo:** lindera con departamento de planta baja.
- **Por el norte:** partiendo del punto ubicado en el oeste hacia el este en 3,91 metros, luego gira hacia el norte en 0,25 metros, luego gira hacia el este en 4,09 metros lindera con área común de circulación y escaleras con vacío hacia el área común.
- **Por el sur:** partiendo del punto ubicado en el este hacia el oeste en 8,00 metros lindera con vacío hacia patio posterior del departamento de planta baja.
- **Por el este:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 12,64 metros lindera con la propiedad de la Sra. Laura Joza Molina.
- **Por el oeste:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 12,37 metros lindera con la propiedad del Sr. Jorge Miranda Roca.

Área = 100,06 m<sup>2</sup>.

#### 3.3.- DEPARTAMENTO 2DA PLANTA ALTA:

Departamento ubicado en la segunda planta alta compuesto por sala, comedor, cocina, dormitorio master y baño, dormitorio junior y baño. Este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

- **Por arriba:** lindera con área de terraza y espacio aéreo
- **Por abajo:** lindera con departamento de primera planta alta.
- **Por el norte:** partiendo del punto ubicado en el oeste hacia el este en 4,39 metros, luego gira hacia el norte en 2,06 metros, luego gira hacia el este en 3,61 metros lindera con área común de circulación y escaleras con vacío hacia el área común.
- **Por el sur:** partiendo del punto ubicado en el este hacia el oeste en 8,00 metros lindera con vacío hacia patio posterior del departamento de planta baja.
- **Por el este:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 13,03 metros lindera con la propiedad de la Sra. Laura Joza Molina.
- **Por el oeste:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 10,97 metros lindera con vacío hacia la propiedad del Sr. Jorge Miranda Roca.

Área = 95,22 m<sup>2</sup>.



### 3.4.- TERRAZA

Terraza ubicada en la 3era planta alta perteneciente al departamento de la 2da planta alta. Esta terraza presenta los siguientes linderos y medidas:

- **Por arriba:** lindera con espacio aéreo
- **Por abajo:** lindera con departamento de segunda planta alta.
- **Por el norte:** partiendo del punto ubicado en el oeste hacia el este en 3,75 metros, luego gira hacia el norte en 0,65 metros, luego gira hacia el este en 1,31 metros, luego gira hacia el norte en 1,39 metros, luego gira hacia el este en 2,93 metros lindera con espacio aéreo hacia cubierta del departamento.
- **Por el sur:** partiendo del punto ubicado en el este hacia el oeste en 8,00 metros lindera con vacío hacia patio posterior del departamento de planta baja.
- **Por el este:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 7,87 metros lindera con la propiedad de la Sra. Laura Joza Molina.
- **Por el oeste:** partiendo del punto ubicado en el norte hacia el sur en 5,83 metros lindera con vacío hacia la propiedad del Sr. Jorge Miranda Roca

Área = 53,47 m<sup>2</sup>.

## 4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

### 4.1.- CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS

PLANTAS	ÁREA COMÚN (m <sup>2</sup> )	ÁREA VENDIBLE (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )
Planta Baja	47,20	144,80	192,00
1era Planta Alta	22,62	100,06	122,68
2da Planta Alta	33,67	95,22	128,89
Planta de Terraza		53,47	53,47
<b>TOTAL</b>	<b>103,49</b>	<b>393,55</b>	<b>497,04</b>

### 4.2.- ÁREAS GENERALES

ÁREAS GENERALES	
4.2.1. Área Total de Terreno	192,00 m <sup>2</sup>
4.2.2. Área Neta Vendible	393,55 m <sup>2</sup>
4.2.3. Total Área Común	103,49 m <sup>2</sup>
4.2.4. Total Área de Construcción	497,04 m <sup>2</sup>

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

REVISADO

FECHA: 13 ENE 2023

HORA: 15:10

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

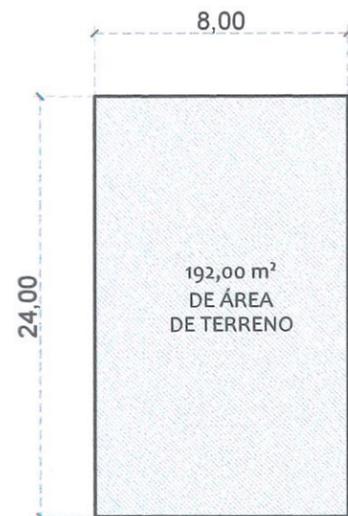
DET. EJEC. N.º 071-2023-ALL-002





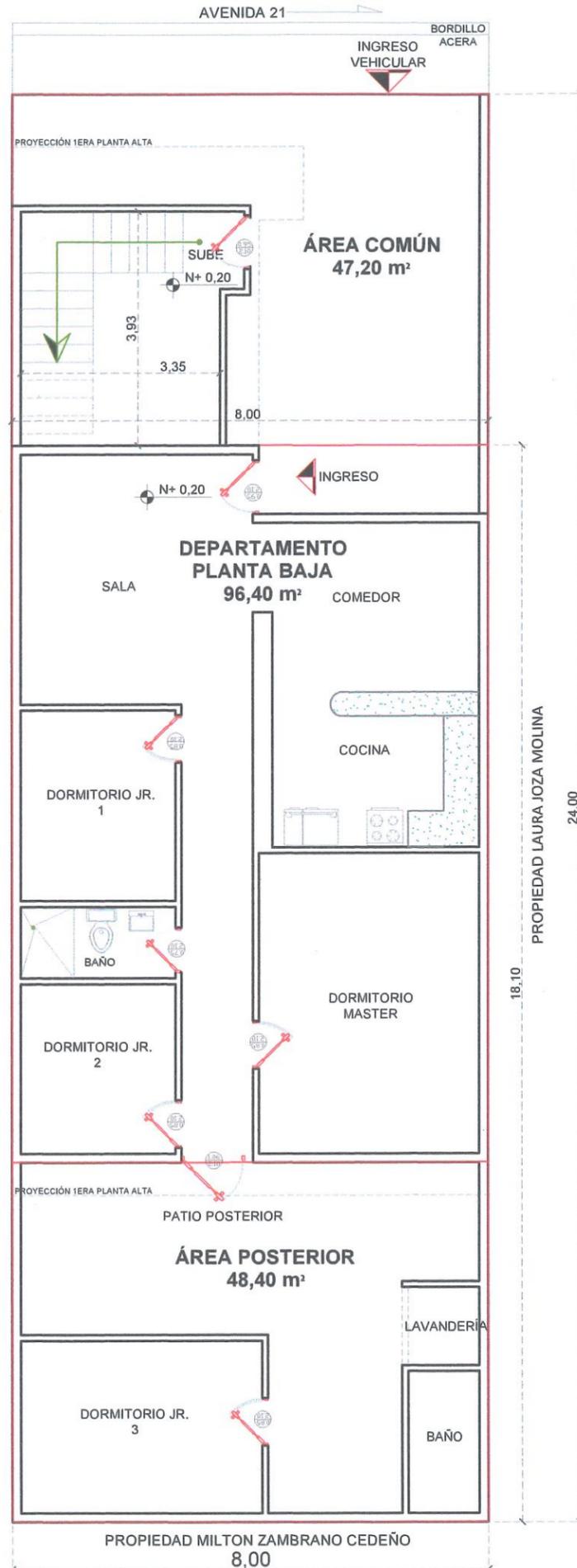
**MEDIDAS Y LINDEROS**

- FRENTE: 8,00 m con calle Veinte y uno
  - ATRÁS: 8,00m con propiedad de Milton Zambrano Cedeño
  - C. DERECHO: 24,00m con propeidad de Laura Joza Molina
  - C. IZQUIERDO: 24,00m con propiedad de Jorge Miranda Roca
- Área total: 192,00 m<sup>2</sup>

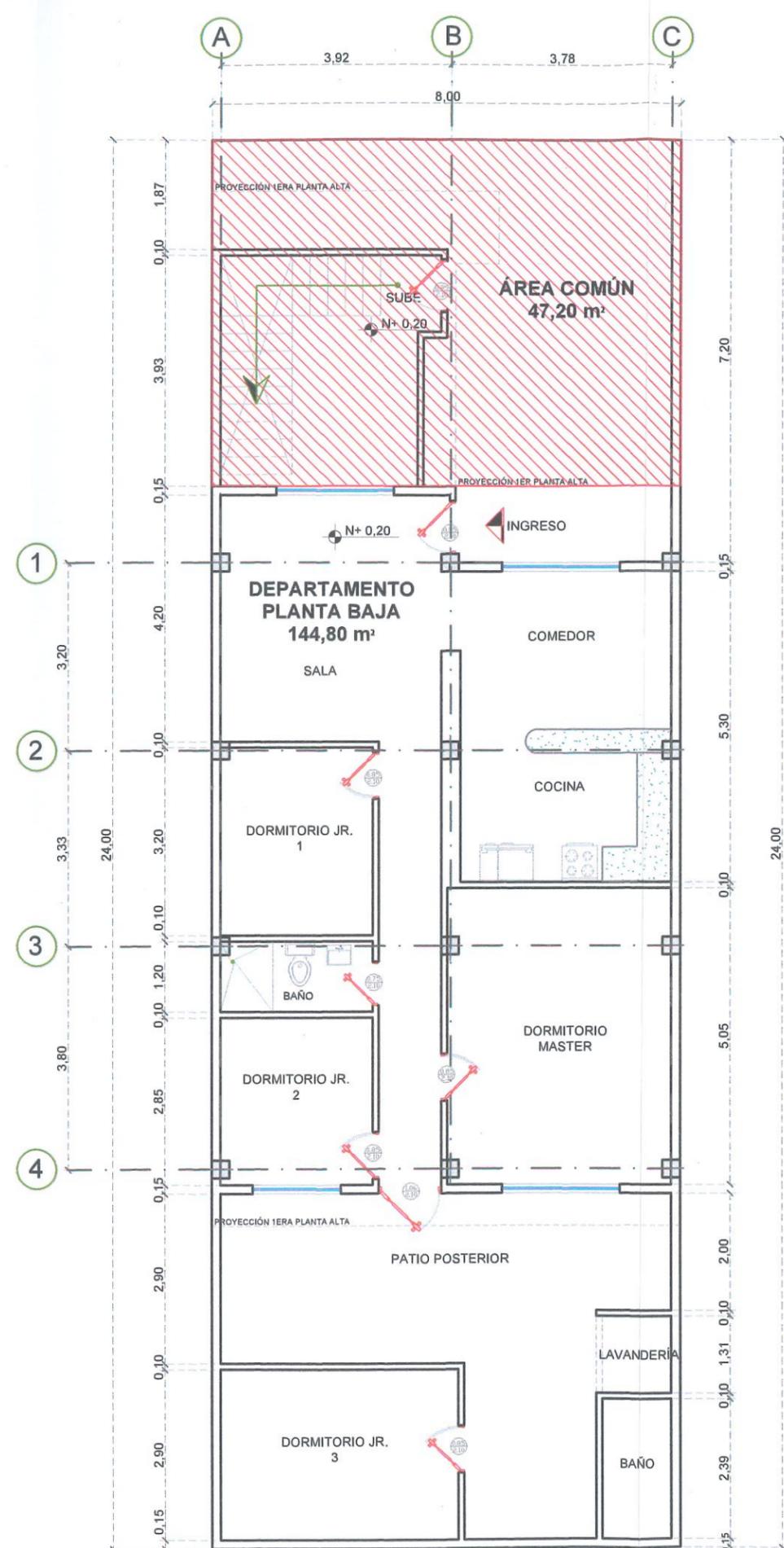


**ESQUEMA DE ÁREA**  
Escala S/E

PROPIEDAD DE JORGE MIRANDA ROCA



PROPIEDAD LAURA JOZA MOLINA



**VIVIENDA RESIDENCIAL**

PROPIETARIO:  
**SR. MACÍAS MENDOZA**



DIBUJO:  
**ARQUITEK-TON S.A.**  
CONSULTORES - CONSTRUCTORES ESTRATÉGICOS

CONTIENE:  
**EMPLAZAMIENTO**  
**PLANTA ARQUITECTÓNICA**  
**PLANTA BAJA**

ESCALA:  
INDICADAS

FECHA:  
MAYO 2022

PROYECTISTA:  
*Santiago Baque*  
ARQ. SANTIAGO RUBÉN BAQUE MERO  
REGISTRO SENESCYT 1016-16-1454546

SELLOS DE APROBACIÓN:  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**MANTA ALCALDÍA REVISADO**  
FECHA: 13 ENE 2023 HORA: 15:20  
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
RES. EJEC. N. 1771-2023-ALC-002



OBSERVACIONES Y REVISIONES:

# VIVIENDA RESIDENCIAL

PROPIETARIO:

**SR. MACÍAS MENDOZA**

UBICACIÓN:



DIBUJO:



CONTIENE:

**PLANTAS ARQUITECTÓNICAS**  
**1ERA PLANTA ALTA**  
**2DA PLANTA ALTA**  
**PLANTA DE TERRAZA**

ESCALA:

INDICADAS

FECHA:

MAYO 2022

PROYECTISTA:

*Santiago Rubén Baque Mero*  
**ARO. SANTIAGO RUBÉN BAQUE MERO**  
REGISTRO SENESCYT 1015-16-1454546

SELLOS DE APROBACIÓN:

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

FECHA: 13 ENE 2023 HORA: 15/20

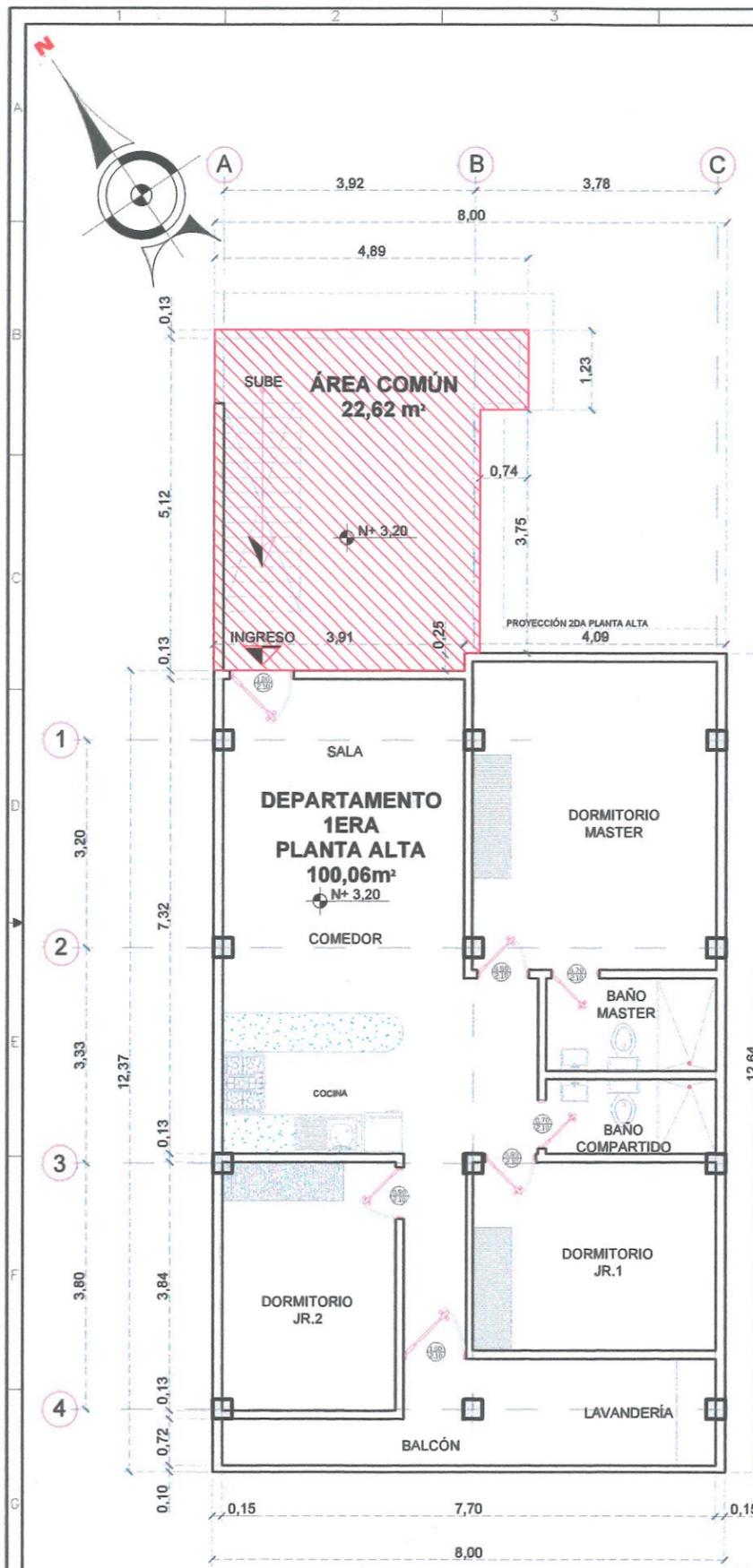
DIRECCIÓN DE EVALUOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
 DES. EJEC. N° TPA-2023-ALI-002



OBSERVACIONES:

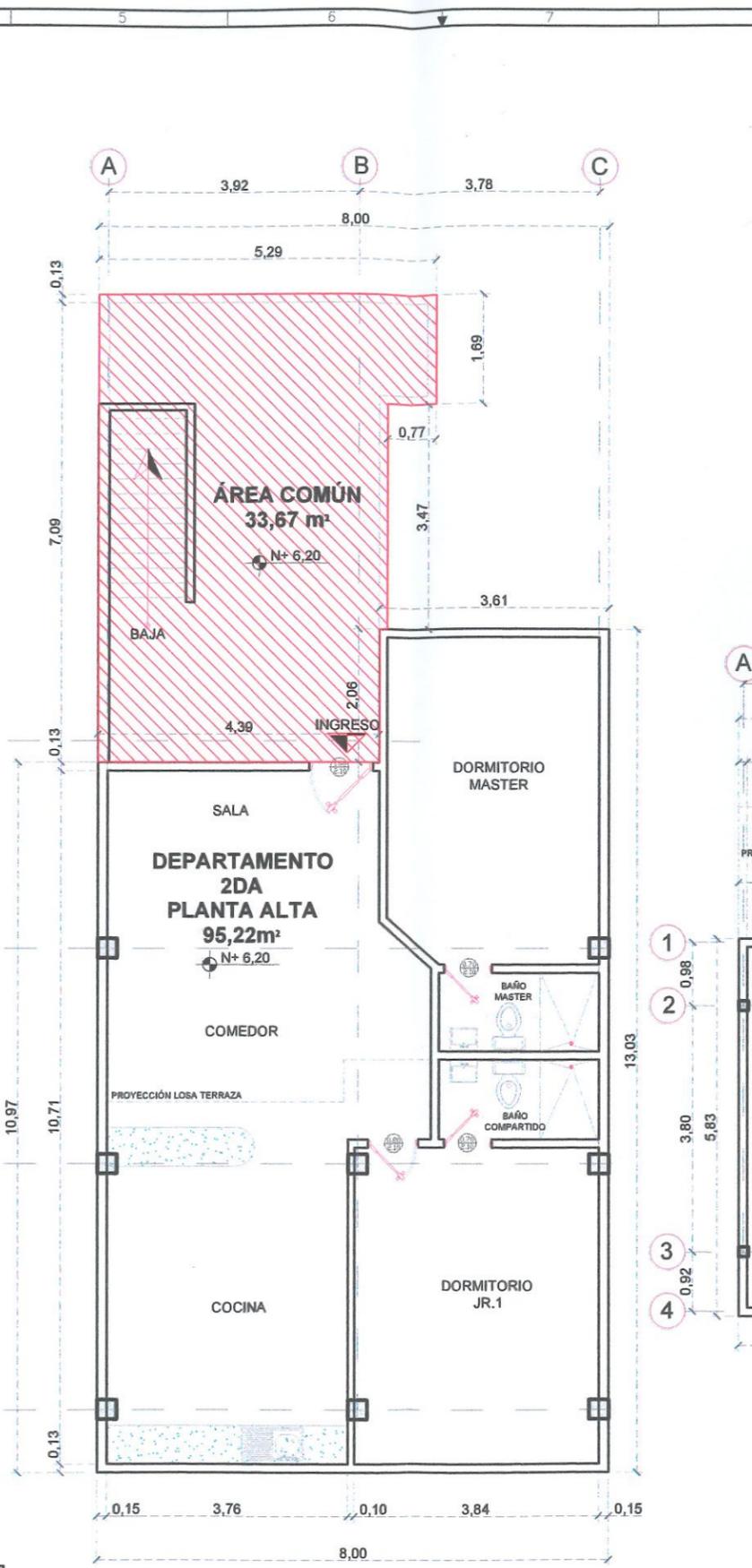
LAMBA

2/3



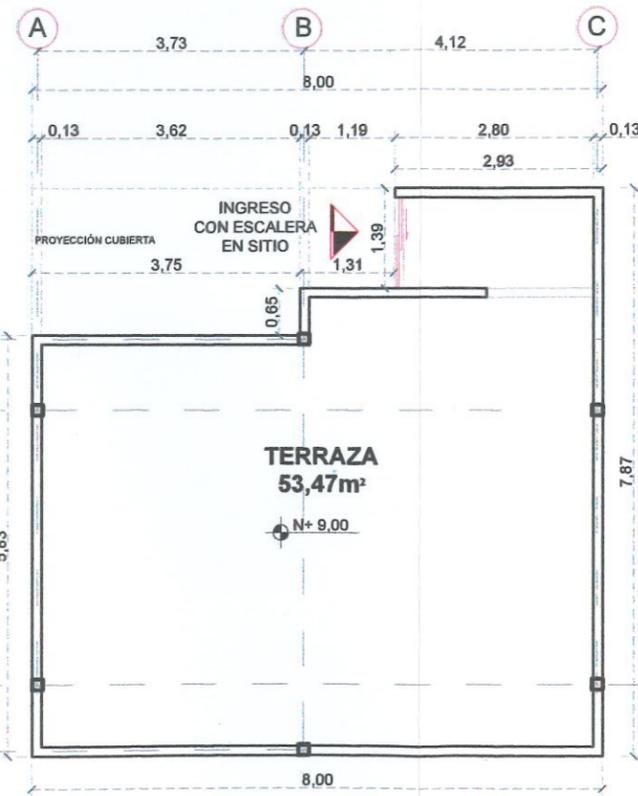
**1ER PLANTA ALTA N+3,20**  
Escala 1:100

100,06 m<sup>2</sup>  
1ERA PLANTA ALTA



**2DA PLANTA ALTA N+6,20**  
Escala 1:100

95,22 m<sup>2</sup>  
2DA PLANTA ALTA



**PLANTA DE TERRAZA N+9,00**  
Escala 1:100

53,47 m<sup>2</sup>  
PLANTA TERRAZA

# VIVIENDA RESIDENCIAL

PROPIETARIO:

**SR. MACÍAS MENDOZA**

UBICACIÓN:



DIBUJO:



CONTIENE:

**CORTE ARQUITECTÓNICO  
FACHADA PRINCIPAL**

ESCALA:

INDICADAS

FECHA:

MAYO 2022

PROYECTISTA:

*Santiago Rubén Baque Mero*  
**ARQ. SANTIAGO RUBÉN BAQUE MERO**  
REGISTRO SENESCT: 1016-16-1454546

SELLOS DE APROBACIÓN:

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

FECHA: 13 ENE 2023 HORA: 15/20

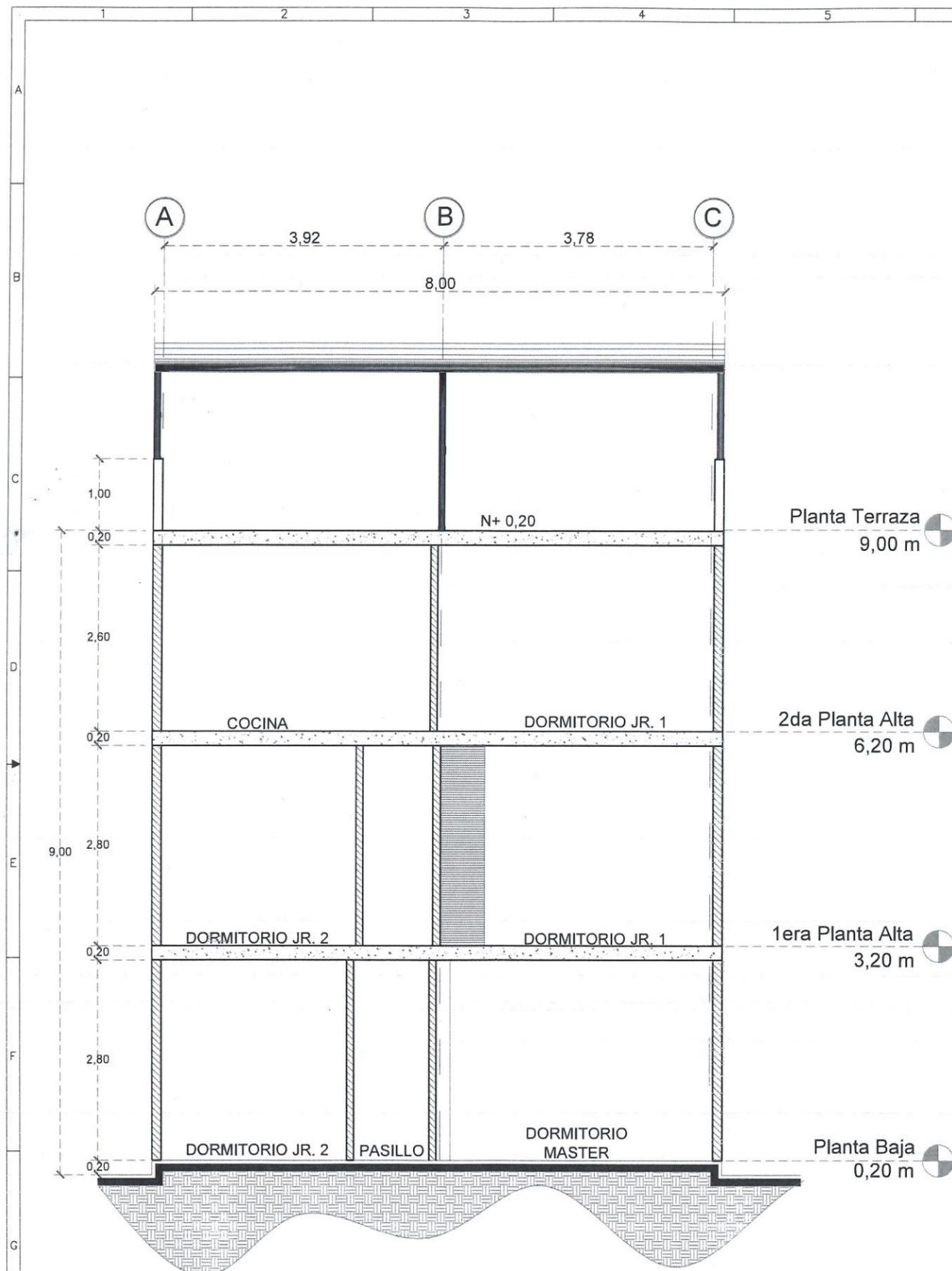
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
RES. EJEC. No MTA-2023-ALC-002



OBSERVACIONES:

LÁMINA

3/3



**CORTE ARQUITECTÓNICO A-A'**  
Escala 1:75



**FACHADA PRINCIPAL**  
Escala 1:75

### 4.3.- PLANOS ARQUITECTÓNICOS

### 5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS

VIVIENDAS	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	ALÍCUOTA %	ÁREA NETA (m <sup>2</sup> )	ÁREA COMÚN (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
Departamento Planta Baja	70,64	0.3679	144,80	38,07	182,87
Departamento 1era Planta Alta	48,81	0.2542	100,06	26,31	126,37
Departamento 2da Planta Alta	46,46	0.2420	95,22	25,05	120,27
Terraza	26,09	0.1359	53,47	14,06	67,53
<b>TOTAL</b>	<b>192,00</b>	<b>1.0000</b>	<b>393,55</b>	<b>103,49</b>	<b>497 ,04</b>


 Santiago Rubén Baque Mero  
 ARQUITECTO  
 REG. 1016-16-1454546



ARQ. BAQUE MERO SANTIAGO RUBÉN  
 REGITRO SENESCYT 1016-16-1454546  
 Cel. 0986375082


 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 13 ENE 2023 HORA: 15:20

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

DEL REG. XI-NTA-2023-ALL-002



# REGLAMENTO INTERNO PROYECTO

## CAPITULO 1 DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art. 1.-** La edificación actualmente se encuentra construida y se está procediendo a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho proyecto, así como su administración, uso, conservación y reparación.

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

## CAPITULO 2 DEL PROYECTO

**Art. 3.-** El proyecto se encuentra ubicado en la Avenida 21 entre las calles 16 y 17 en la parroquia Manta del cantón Manta y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

La edificación se compone de planta baja, primera planta alta, segunda planta alta y terraza.

**Art. 4.-** En los planos del proyecto, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de cada departamento, distribución de las plantas en que está dividido, y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

## CAPITULO 3 DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.** - Son muros o paredes medianeras las que separan una vivienda de otra de distinto dueño. Las paredes que delimitan las viviendas con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

**Art. 7.- BIENES COMUNES.** - Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.



**Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.** - El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

**Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.** - Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o daño de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

**Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.** - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación de la vivienda y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del proyecto. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los garajes y viviendas son exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.

## **CAPITULO 4**

### **DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES**



**Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.** - La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes de cada vivienda, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al proyecto.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

## **CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES**

**Art. 12.-** Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del proyecto:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del proyecto.
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- f) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la vivienda.
- g) Introducir y mantener animales domésticos que, a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- h) Utilizar las áreas verdes, senderos y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- i) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios del proyecto, en los senderos, escaleras, en las puertas de ingreso principal de cada vivienda. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada, únicamente constará en dicha puerta el número identificador de la vivienda el mismo que será instalado por el administrador del proyecto.
- j) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de los bloques, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del proyecto, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- l) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- m) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce de la vivienda por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- q) Usar los senderos, las áreas verdes y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.



## CAPITULO 6 DE LAS SANCIONES

**Art. 13.-** Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- c) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del proyecto, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- e) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

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

## CAPITULO 7 DE LA ADMINISTRACIÓN

**Art. 16.-** Son órganos de la administración del proyecto: la Asamblea de Copropietarios, el Directorio y el Administrador.

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

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

**Art. 19.- SESIONES.** - La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente 3 veces al año, en los últimos días del mes de noviembre, marzo y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador, o por lo menos tres copropietarios.



La asamblea, en cualquier caso, será convocada por el director y cuándo éste no lo hiciere por petición del administrador o de los tres o más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

**Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.** - La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todo el copropietario, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

**Art. 21.- QUÓRUM.** - El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

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

**Art. 23.- DERECHO DE ASISTENCIA.** - Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

**Art. 24.- DERECHO DE VOTO.** - Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del proyecto.

**Art. 25.- VOTACIONES.** - Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

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

**Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.** - Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del proyecto y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.

- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

## **CAPITULO 8**

### **DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO**

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

**Art. 29.- DEL DIRECTORIO.** - Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

**Art. 30.-** Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica.

En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

**Art. 31.-** Son atribuciones del director:

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

**Art. 32.-** Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

**Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.** - El administrador del proyecto será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

**Art. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:**

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del proyecto en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del proyecto con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.



- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar, además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del proyecto, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido la VIVIENDA RESIDENCIAL SR. MACÍAS MENDOZA, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del proyecto. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del proyecto.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

**Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.** - El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del proyecto. Sus funciones son honoríficas.

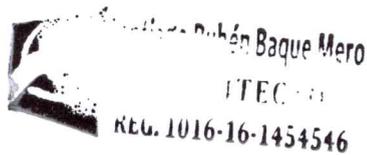
**Art. 36.- DEL COMISARIO.** - Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.



## CAPITULO 9

### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 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 más del 50% de los asistentes.



  
ARQ. BAQUE MERO SANTIAGO RUBÉN  
REGITRO SENESCYT 1016-16-1454546  
Cel. 0986375082

