

1050704

digitalizada

ESTUDIO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

EDIFICIO



PARROQUIA MANTA- CANTON MANTA

CALLE 15 Y AVENIDA 21

2013

CONTENIDO

1.0.-Definición de términos

- Areas de terreno, construcción, vendible y alícuotas

2.0.-Datos generales:

- Ubicación
- Descripción general

3.0.-Límites y linderos de locales y departamentos

4.0.-Información para el proceso:

- Áreas por Plantas
- Areas generales

5.0.-Cuadro de cálculo de áreas alícuotas y costo referencial.

- Areas comunes
- Area total del terreno



6.0.-Cuadro de distribución de gastos comunes

7.0.- Reglamento Interno.

8.0.- Planos

- Implantación, ubicación, plantas, fachadas y cortes.

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1 ÁREA DE TERRENO: Esta constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el Edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

1.2- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: Comprende la totalidad del área de construcción de los locales comerciales, departamentos, distribuidos en: planta baja, primero y segundo piso alto

1.3-ÁREA NETA VENDIBLE: Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada uno de los locales comerciales y departamentos. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los locales comerciales y departamentos hasta la mitad de las paredes que dividen una propiedad de otra; y bienes de propiedad común, 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 uno de los departamentos.

1.4-ALÍCUOTA: Numero de cuatro decimales que representa una parte de todo el edificio, correspondiente a cada uno de los departamentos. La suma de todas estas partes, deben ser igual a la unidad.

1.5-CUOTA DE AREA COMUN: Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada uno de los departamentos, para efectos de tributación y copropiedad. Son bienes comunes y de dominios indivisible del edificio, los siguientes:

a.- El ingreso general al Edificio.- Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a un departamento con otro.

b.- Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del Edificio.

c.- La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de distribución de agua potable.

d.- Todo el sistema de agua potable del Edificio.

e.- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias

1.6- CUOTA DE TERRENO: Es el área o parte del terreno que le corresponde a cada local comercial y departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

1.7-VALOR DE CADA DEPARTAMENTO Y LOCAL COMERCIAL: Representa el costo total de cada departamento y local comercial, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de la vivienda, el patio y las cuotas de área común y terreno que le corresponda

2.0.-DATOS GENERALES:

2.1.-UBICACIÓN: El terreno en el que esta implantada la edificación la misma que consta de una planta baja y dos plantas altas se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, cantón Manta. Y tiene las siguientes medidas y linderos según escritura:



Estudio de Propiedad Horizontal -Edificio "ROSS MELI"

Frente (Norte):15.00 mts. Lindera con calle Manabi (Actualmente avenida 21.)

Atrás (Sur):15,00 mts. Lindera con terrenos de reserva de la compañía vendedora.

Costado Derecho (Este):15.00 mts. Lindera con calle Alejo Lascano (Actualmente calle 15)

Costado Izquierdo (Oeste):15.000 mts. Lindera con terrenos de reserva de la compañía vendedora.

AREA TOTAL 225,00 m2

2.2.-DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.-El Edificio del Sr. Roberto Vera Muentes está conformado de cuatro locales comerciales en la planta baja, dos departamentos ubicados uno en el primer piso alto y el otro en el segundo piso alto, además consta en el primer piso alto de una terraza accesible que le pertenece al local-1. Cada departamento y local comercial tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

➤ Estructura:	Hormigón armado
➤ Entrepiso:	Losa de hormigón armado
➤ Escaleras:	De hormigón armado
➤ Paredes:	Bloques alivianados
➤ Pisos:	Cerámica
➤ Inst. Eléctricas y Sanitarias:	Empotrada en piso y paredes
➤ Cubierta:	Losa de hormigón armado
➤ Ventanas:	Aluminio y vidrio
➤ Puertas:	De madera
➤ Anaquel de cocina y closet	planchas de MDF
➤ Revestimiento:	Cerámica en baños y cocina.
➤ Piezas Sanitarias:	Edesa color blanco.



3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA LOCAL COMERCIAL.

3.1 LOCAL-1: Local comercial signado con el número 1, está ubicado en la Planta baja de la edificación y consta de un solo ambiente con un medio baño, un patio y una terraza accesible por el mismo local y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.1.1.- LOCAL-1

- **Por Arriba:** Lindera con terraza accesible del mismo local-1
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con el local -2, partiendo de Este a Oeste con 6,99 mts, luego gira al Norte con 0,20 mts, luego gira al Oeste con 6,01 mts. y linderando con patio del mismo local-1.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con terrenos de reserva de la compañía vendedora con 13,00 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con portal o área común de circulación con 5,37 mts.

Estudio de Propiedad Horizontal -Edificio "ROSS MELI"

- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con terrenos de reserva de la compañía vendedora con una longitud de 5,57 mts.
AREA: 71,00 M2.

3.1.2.-PATIO LOCAL-1

- **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con el local - 4 con 6,01 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con el mismo local 1 con 6,01 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con local-2 con 1,65 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con terrenos de reserva de la compañía vendedora con 1,65 mts.
AREA: 9.91 M2

3.1.3.-TERRAZA ACCESIBLE DE LOCAL-1

- **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con local-1
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con el departamento 201, partiendo de Este a Oeste con 5,55mts, luego linderando con área común de circulación gira al Sur con 1,05 mts, luego gira al Oeste con 5,43 mts, luego gira al Norte con 1,75 mts, y finalmente linderando con patio del mismo local 1 gira al Oeste con 5,02 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con terrenos de reserva de la compañía vendedora con 16,00 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con vacío hacia calle N° 15 con 5,32 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con terrenos de reserva de la compañía vendedora con 6,07 mts.
AREA: 83,18 M2



3.2.- LOCAL-2: Local comercial signado con el número 2, está ubicado en la Planta baja de la edificación y consta de una cocina, un medio baño y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.2.1.- LOCAL-2

- **Por Arriba:** Lindera con el departamento 201
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con el local comercial-3, partiendo de Este a Oeste con 5,83 mts, luego gira al Sur con 1,35 mts, luego gira al Oeste con 1,16 mts y linderando con baño del local -3.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con el local-1 con 6,99 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con portal o área común de circulación con 3,58 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con patio de local-1 y local 4, con 2,23mt.
AREA: 23,45 M2

3.3.- LOCAL-3: Local comercial signado con el número 3, está ubicado en la Planta baja de la edificación y consta de un solo ambiente y un medio baño y presenta las siguientes medidas y linderos:

Estudio de Propiedad Horizontal -Edificio "ROSS MELI"

3.3.1.- LOCAL-3

- **Por Arriba:** Lindera con el departamento 201
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con área común de circulación con 7,04 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con el local-2 partiendo de Este a Oeste con 5,83 mts., luego gira al Sur con 1,35 mts y finalmente gira al Oeste con 1,16 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con área común de circulación con 4,05 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con área común de circulación partiendo de Norte a Sur con 3,85 mts, luego gira al Este con 0,05 mts y finalmente gira al Sur con 1,55 mts.

AREA: 30,08 M2

3.4.- LOCAL-4: Local comercial signado con el número 4, está ubicado en la Planta baja de la edificación y consta de un solo ambiente y un medio baño y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.4.1.- LOCAL-4

- **Por Arriba:** Lindera con cubierta del mismo local y espacio aéreo
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con área común de circulación con 4,96 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con patio de local - 1 con 6,01 mts
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con área común de circulación partiendo de Norte a Sur con 3,85 mts, luego gira a Este con 1,05 mts y finalmente gira a l Sur con 1,93 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con terrenos de reserva de la compañía vendedora con una longitud de 5,70 mts

AREA: 30,70 M2

3.5.-DEPARTAMENTO -201

El departamento signado con el número 201 está ubicado en el primer piso alto de la edificación y consta de: sala, comedor, cocina, un dormitorio principal con closet y un baño compartido y dos dormitorios con su respectivo closet y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.5.1.- DEPARTAMENTO -201

- **Por Arriba:** Lindera con el departamento-301
- **Por abajo:** Lindera con los locales comerciales 2 y 3 y área común de circulación o portal.
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con vacío hacia Avenida 21, partiendo de Este a Oeste con 5,29 mts, luego gira al Sur con 1,01 mts, luego gira al Oeste con 1,41 mts, luego gira al Norte con 1,01 mts y finalmente gira al Oeste con 3,34 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con vacío hacia terraza de local 1 y área común de circulación con 10,04 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con vacío hacia hacia calle 15 con 10,69 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con área común con una longitud de 10,69 mts.

AREA=105,86 M2



Estudio de Propiedad Horizontal -Edificio "ROSS MELI"

3.6.-DEPARTAMENTO -301

El departamento signado con el número 301 está ubicado en el segundo piso alto de la edificación y consta de: sala, comedor, cocina, un dormitorio principal con closet y un baño compartido y dos dormitorios con su respectivo closet y presenta las siguientes medidas y linderos:

3.6.1.- DEPARTAMENTO -301

- **Por Arriba:** Lindera con la cubierta del mismo departamento y espacio aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con el departamento 201.
- **Por el Frente (Norte):** Lindera con vacío hacia Avenida 21, partiendo de Este a Oeste con 5,29 mts, luego gira al Sur con 1,01 mts, luego gira al Oeste con 1,41 mts, luego gira al Norte con 1,01 mts y finalmente gira al Oeste con 3,34 mts.
- **Por Atrás (Sur):** Lindera con vacío hacia terraza de local 1 y área común de circulación con 10,04 mts.
- **Por el Costado Derecho (Este):** Lindera con vacío hacia hacia calle 15 con 10,69 mts.
- **Por el Costado Izquierdo (Oeste):** Lindera con vacío hacia área común con una longitud de 10,69 mts.
- **AREA=105,86 M2**



4.1.-CUADRO DE AREAS POR PLANTAS

PLANTAS	AREA COMUN (m2)	VENDIBLE		AREA TOTAL
		TERRAZA Y PATIO	AREA CONSTRUIDA	
Planta Baja	59,86	9,91	155,23	225,00
Primer Piso alto	13,05	83,18	105,86	202,09
Segundo Piso alto			105,86	105,86
	72,91	93,09	366,95	532,95

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1.-Terreno	225,00
4.2.2.-Area total	532,95
4.2.3.-Area común	72,91

4.2.4.-Area Neta Vendible	CONSTRUIDA	LOCALES Y DEPARTAMENTOS	366,95
	NO CONSTRUIDA	TERRAZA LOCAL 1 Y PATIO LOCAL 1	93,09
	TOTAL		460,04

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,
Ord. No. 12/13

F. Lopez
REVISADO
Fecha: Agosto 12-2013

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de P.H. No. 021
Manta, 12 de Agosto 2013

[Signature]
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO

Estudio de Propiedad Horizontal -Edificio "ROSS MELI"

4.3.-VALORES REFERENCIALES

4.3.1.- Terreno:	250,00
-------------------------	--------

4.3.2.- De construcción:

DEPARTAMENTOS POR M2	300,00
AREA COMUN POR M2	100,00



5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS , ALICUOTAS Y COSTO REFERENCIAL

LOCALES Y DEPARTAMENTOS	AREA NETA (m2)	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)	COSTO REFERENCIAL USD.
-------------------------	----------------	------------	----------------------	-----------------	-----------------	------------------------

LOCAL 1	71,00	0,1543	34,73	11,25	82,25	31106,56
PATIO LOCAL 1	9,91	0,0215	4,85	1,57	11,48	1368,78
LOCAL 2	23,45	0,0510	11,47	3,72	27,17	10273,93
LOCAL 3	30,08	0,0654	14,71	4,77	34,85	13178,67
LOCAL 4	30,70	0,0667	15,01	4,87	35,57	13450,30
TOTAL	165,14	0,3590	80,77	26,17	191,31	69378,24

DEPARTAMENTO PA-201	105,86	0,2301	51,77	16,78	122,64	46379,45
TERRAZA ACCESIBLE LOCAL 1	83,18	0,1808	40,68	13,18	96,36	11488,87
TOTAL	189,04	0,4109	92,46	29,96	219,00	57868,32

DEPARTAMENTO PA-301	105,86	0,2301	51,77	16,78	122,64	46379,45
TOTAL	105,86	0,2301	51,77	16,78	122,64	46379,45

TOTAL	460,04	1,0000	225,00	72,91	532,95	173626,00
--------------	---------------	---------------	---------------	--------------	---------------	------------------

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTOS	ALICUOTA
LOCAL 1	15,43
PATIO LOCAL 1	2,15
LOCAL 2	5,10
LOCAL 3	6,54
LOCAL 4	6,67
DEPARTAMENTO PA-201	23,01
LOSA ACCESIBLE LOCAL-1	18,08
DEPARTAMENTO PA-301	23,01
TOTAL	100,00

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,
Credenciales e Inscripciones

[Signature]
REVISADO
Fecha: Agosto 12-2013

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de P.H. No. 021
Manta, 12 de Agosto de 2013
[Signature]
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

7.0.-REGLAMENTO INTERNO:

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.-El Edificio se ha procedido a someterlo bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Edificio, 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 locales comerciales; y son bienes comunes todos los demás que se definen tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO.

1.-UBICACIÓN:

Art. 3.- El Edificio, está ubicado en la parroquia Manta, Cantón Manta, en la calle 15 y avenida 21, la cual está sometida al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El Edificio se compone de cuatro locales comerciales que se encuentran ubicados en la Planta baja y dos departamentos ubicados uno en el primer piso alto y el otro en el segundo piso alto.

Art. 4.- En los planos del Edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de la misma, distribución de los departamentos en que esta dividida y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes.

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.- Los departamentos y locales comerciales son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Esta incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño y las que separan un departamento los espacios de circulación. Las paredes que delimitan los departamentos con el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo 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 parte 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.



Estudio de Propiedad Horizontal -Edificio "ROSS MELI"

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.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes será de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o remplazo que se originen en los actos de culpa o dolo 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 condominio.

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 de 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, usar de ellas con las limitaciones y en 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 la de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos que este le confiera;
- e.-) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere.
- f.-) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por mas de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que en caso de un 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, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuota que se establezcan de acuerdo con el pago de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrara 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 de alguna parte de del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- j.-) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k.-) Los demás derechos y obligaciones reglamento y ordenanzas 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 del



Estudio de Propiedad Horizontal -Edificio "ROSS MELI"

condominio, se fijaran de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada departamento representa porcentualmente con relación al edificio.

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

DEPARTAMENTOS	ALICUOTA
LOCAL 1	15,43
PATIO LOCAL 1	2,15
LOCAL 2	5,10
LOCAL 3	6,54
LOCAL 4	6,67
DEPARTAMENTO PA-201	23,01
LOSA ACCESIBLE LOCAL-1	18,08
DEPARTAMENTO PA-301	23,01
TOTAL	100,00



CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

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

- A. Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes de la misma.
- B. Modificar las distribuciones 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.
- C. Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- D. Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del EDIFICIO.
- E. No establecer en los departamentos lo siguiente: tiendas, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fabricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencias, centros de salud, laboratorios, dependencias de administración pública, semipública o privada, centro de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del Edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas.
- F. Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- G. Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres, o mal olientes.
- H. Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como área de espera.

Estudio de Propiedad Horizontal -Edificio "ROSS MELI"

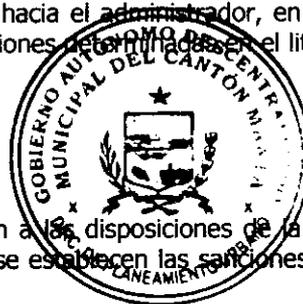
- I. Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- J. Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada del departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del mismo, el cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- K. Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada departamento.
- L. Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de los departamentos.
- M. Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del condominio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- N. 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 esta sometida el EDIFICIO.
- O. Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas o en general, colocar alguna cosa en las ventanas, o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de los departamentos.
- P. Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Q. Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter sicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- R. El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce de uno de los departamentos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y tercero que tenga relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- S. Los propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida hacia el administrador, en la que además se denominara quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- T. Se deberán mantener los colores originales de la casa.

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 la segunda instancia, por parte del administrador.
- B. Imposición de multa de hasta un SMV.
- C. Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición a las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- D. Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la ley de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles.

El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad



Estudio de Propiedad Horizontal -Edificio "ROSS MELI"

del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, por la asamblea general de copropietarios. Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimientos sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

- E. Publicar periódicamente la nomina 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 edificio 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 a 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 solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciera el copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

CAPITULO 7 DE LA ADMINISTRACION.

Art. 16.- Son órganos de la administración: La asamblea de copropietarios, el directorio y el Administrador.

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

Art. 18.- La asamblea estará precedida por el director, y a falta de este, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del subsecretario.

Art.19.- SECCIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año , en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente , cuando lo juzgue necesario el director y cuando este no lo hiciera por petición del administrador o de los tres o mas copropietarios dentro de los ocho días de lo solicitado , la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para la convocatoria.

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

Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratara de una asamblea universal.

Art. 21.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de los 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 esta podrá instalarse legalmente y tomar las resoluciones validas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el numero 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 el reglamento.

Art. 22.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La



Estudio de Propiedad Horizontal -Edificio "ROSS MELI"

representación se otorgara mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntaran al acta de la respectiva sesión.

Art. 23.- DERECHO A LA 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 AL VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del edificio.

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

Art. 26.- Se requerirá del 51 % del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma de reglamento interno, las mejoras sobre decisiones voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a las fachadas 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 Edificio y fijar la remuneración de este ultimo.

b.-) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.

c.-) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.

d.-) Distribuir entre las 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 artículo 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 lo realicen obras de modificaciones o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del condominio.

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 este termine su periodo.

k.-) Conocer y resolver cualquier asunto que este 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.

l.-) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevaran la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que se 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, duraran un año en funciones y serán reelegidos.

Art. 30.-) Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio y los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuara el primer vocal o siguientes en orden de



Estudio de Propiedad Horizontal -Edificio "ROSS MELI"

designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a la 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 este 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 esta.

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

Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del Edificio será elegido por la asamblea general por el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos 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 del edificio en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas , intereses, multas, reclamos, demandas, actos, y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimiento civil.
- b.-) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y exactitud, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos, realizando las reparaciones que sean necesarias.
- c.-) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización de director.
- d.-) Presentar a consideración de la asamblea , con la prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyecto de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con 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, cobrarle conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales , de lo estipulado con el presente reglamento.
- f.-) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de mas 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 estos.
- h.-) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresaran 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 mejora de los bienes comunes del condominio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j.-) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- k.-) Contratar a los obreros y empleados 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.
- l.-) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingreso y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m.-) Conservar copia certificada de la escritura publica de compraventa del terreno sobre el cual esta construido el edificio , así como de los planos arquitectónicas, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial de la misma. 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 litera c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para

Estudio de Propiedad Horizontal -Edificio "ROSS MELI"

adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes, 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 registro de copropietarios, comodatarios, acreedores anticréticos usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.

q.-) Asistir a las asambleas general y de directorio.

r.-) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos y sugerencias de los copropietarios.

s.-) Súper vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.

t.-) Controlar y súper vigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.

u.-) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes 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 periodo de un año, Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del Edificio. Sus funciones son honoríficas.

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

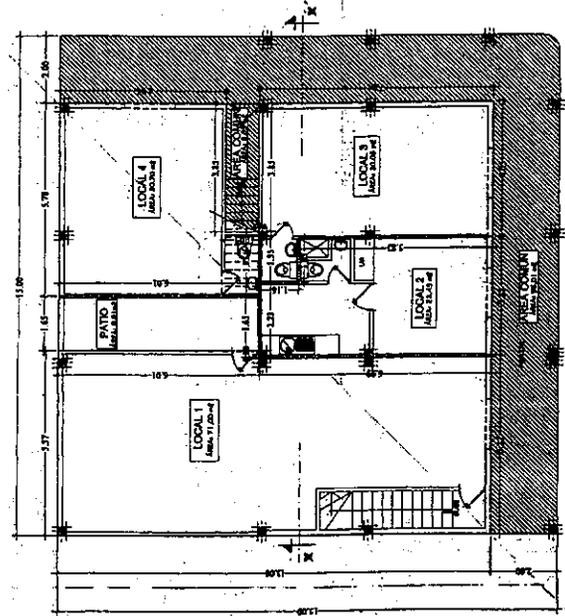


DISPOSICIONES GENERALES

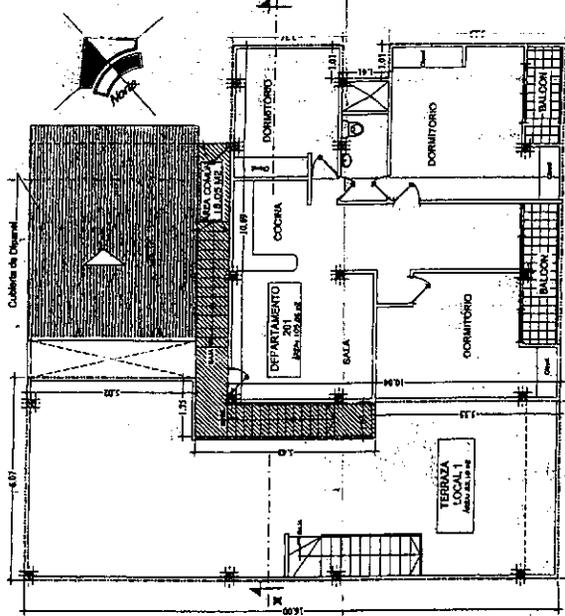
Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por mas del 50%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

8.0.- PLANOS: IMPLANTACION, UBICACIÓN, PLANTAS BAJA Y ALTAS, DIMENCIONAMIENTO, FACHADAS Y CORTES.

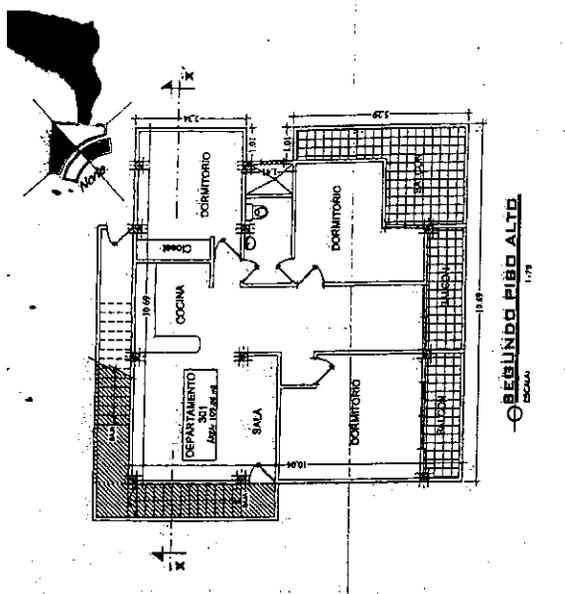

ARQ. CARMEN CHICA M.
REG.PROF.CAE-M 465



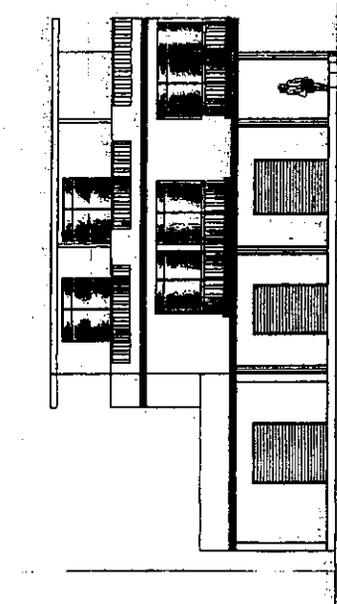
PLANTA BAJA
ESCALA 1/75



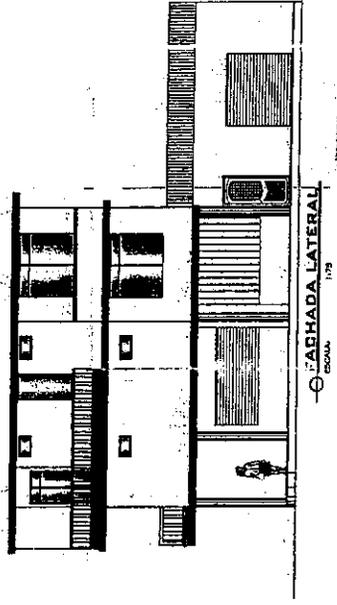
PRIMER PISO ALTO
ESCALA 1/75



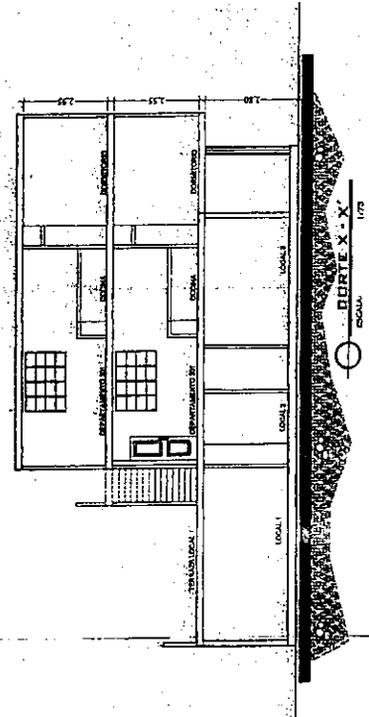
SEGUNDO PISO ALTO
ESCALA 1/75



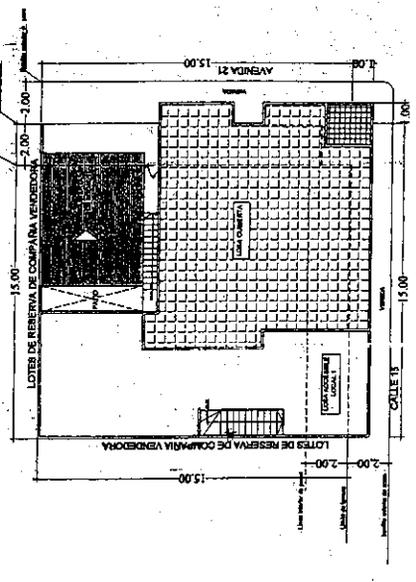
FACHADA FRONTAL
ESCALA 1/75



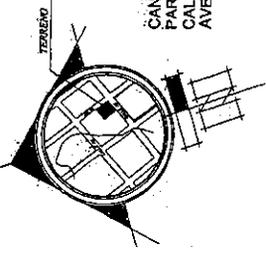
FACHADA LATERAL
ESCALA 1/75



FACHADA X-X
ESCALA 1/75



IMPLANTACION
ESCALA 1/150



UBICACION - ORIENTACION

CANTON: MANTA
PARROQUIA: MANTA
CALLE 15
AVENIDA 21

Edificio "ROOS MELI"

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONDICIONES:
PLANTA BAJA - PRIMER PISO ALTO - SEGUNDO PISO ALTO
CORTE A - A - FACHADA - IMPLANTACION - UBICACION - ORIENTACION

ESTUDIO REALIZADO POR:

PROPIETARIO:	ROBERTO VERA ARBENTIS
PROYECTO:	A-1
LABOR:	1/1
FECHA:	JUNIO DEL 2013
INDICADA:	

PROYECTISTA:
ING. CARLOS GUEA M.
C.O. 12000



MANABÍ, 12 DE JUNIO DEL 2013

ROBERTO VERA ARBENTIS

ING. CARLOS GUEA M.