



Esse

Manta



MEMORANDO

No. M-USG&GD-PEGL-2019-725
Manta, 04 de Febrero de 2019

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

TRAMITE: s/n

ASUNTO: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 019-ALC-JOZC-2019 DE REVOCATORIA A LA APROBACIÓN DE MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NO. 027-ALC-M-JOZC-MANTA-2015 DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "CHUSSING"

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 019-ALC-M-JOZC-2019 de Revocatoria a la Aprobación de Modificatoria de la Resolución Administrativa No. 027-ALC-M-JOZC-MANTA-2015 de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "CHUSSING", ubicado en la Av. 4 de Noviembre de la Parroquia Tarqui y Cantón Manta.

Atentamente,

Patricia Centales
S.E. Patricia Centales
SECRETARIA MUNICIPAL
Ejido: María Mercedes



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MANTA

RECIBIDO

FECHA: 05 FEB 2019 HORA: 16:40

DIRECCIÓN DE BIENES PÚBLICOS

RECIBIDO
Fecha: 02/02/19 HORA: 16:51
Hoyday

*Recibi
02-06-19
10:31
Yessy*

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta



RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 019-ALC-M-JOCZ-2019 DE REVOCATORIA A LA APROVACION DE MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 027-ALC-M-JOZC-MANTA-2015 DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "CHUSSING"

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."
- Que,** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".
- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".
- Que,** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".
- Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".
- Que,** el Art 426.- de la Constitución de la República del Ecuador establece que "Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."
- Que,** el Art 53.- del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público. Con autonomía política, administrativa y Financiera. Estarán Integrados por las funciones de participación ciudadana; Legislación y fiscalización y. ejecutiva prevista en este Código. Para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.
- 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,

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 019-ALC-M-JOCZ-2019 DE REVOCATORIA A LA APROVACION DE MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 027-ALC-M-JOZC-MANTA-2015 DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "CHUSSING" -ELAB. AB. UNO JOSE G. MOREIRA MARTILLO: ..

1
af

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
[@Municipio_Manta](https://twitter.com/Municipio_Manta) [@MunicipioManta](https://twitter.com/MunicipioManta)
[fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)

parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;..."

- Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;..."
- Que,** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."
- Que,** el Art.132 del Código Orgánico Administrativo (COA) expresa: Revisión de oficio. Con independencia de los recursos previstos en este Código, el acto administrativo nulo puede ser anulado por la máxima autoridad administrativa, en cualquier momento, a iniciativa propia o por insinuación de persona interesada. El trámite aplicable es el procedimiento administrativo. El transcurso del plazo de dos meses desde el día siguiente al inicio del procedimiento de revisión de oficio sin dictarse acto administrativo, produce la caducidad del procedimiento.
- Que,** la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";
- Que,** el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".



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

Que, La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su **Art. 331**, señala: Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos ;C.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas. firmado por un profesional arquitecta 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.

El Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:

"La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días Pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los Interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 019-ALC-M-10CZ-2019 DE REVOCATORIA A LA APROVACION DE MODIFICATORIA DE LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 027-ALC-M-10CZ-MANTA-2015 DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "CHUSSING" -ELAB. AB. UNO JOSE G. MOREIRA MARTILLO: ..

3

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
 @Municipio_Manta @MunicipioManta
 fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente."

- Que,** En atención al trámite N° 0136 ingresado por la secretaria de esta dirección del GAD Municipal de Manta relacionado con la comunicación suscrita por el Ing. Manuel Ignacio Zambrano Rodríguez y Pablo Amaury Zambrano Rodríguez, que en su parte pertinente señala lo siguiente: "Debido al fenómeno natural (terremoto) que afecto las provincias de Manabí y Esmeraldas el 16 de abril de 2016, las instalaciones del edificio "CHUSSING" ubicado en la avenida 4 de noviembre de la parroquia Tarqui y cantón Manta, se vieron perjudicadas tanto así que algunos pisos fueron demolidos.
- Que,** Mediante informe N°-I-DGJ-MGZV-2019-092, de fecha, 23 de Enero de 2019, suscrito por la Ab. Zambrano Vera Maria Gasterlu, en calidad de PROCURADORA SINDICA MCPAL en su parte pertinente expresa: "En virtud de estas normas invocadas y acogiendo informe emitido por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial y al tenor de lo dispuesto en el art. 132 del CODIGO ORGANICO ADMINISTRATIVO COA, Usted Señor Alcalde en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del GAD MANTA, podrá dictar un Acto administrativo, que revoque la Resolución Administrativa N° 027-ALC-M-JOZC-2015 emitida el 7 de agosto 2015, celebrada en la Notaria 5° Manta el 3 de marzo de 2016 de la escritura correspondiente y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de Manta el 13 de abril de 2016, Ubicado en la avenida 4 de noviembre de la parroquia Tarqui y cantón Manta: En base a lo expuesto, concluyo informar que las instalaciones del edificio "CHUSSING" se vieron perjudicadas tanto así que algunos pisos fueron demolidos debido al fenómeno natural (terremoto) que afecto la provincias de Manabí y Esmeraldas el 16 de abril de 2016. De acuerdo al certificado del Registro de la Propiedad de Manta del 11 de diciembre de 2018, a partir de la inscripción de la escritura modificatoria (13/04/16) no se han realizado traspasos de dominio (ventas)

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 132 del CODIGO ORGANICO ADMINISTRATIVO (COA), el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta

RESUELVE

PRIMERO: Revocar la Resolución Administrativa N° 027-ALC-M-JOZC-2015 emitida el 6 de agosto 2015 a la aprobación de Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del EDIFICIO "CHUSSING", terreno ubicado en la avenida 4 de noviembre de la parroquia Tarqui y cantón Manta. Conforme De acuerdo al certificado del Registro de la Propiedad de Manta del 11 de diciembre de 2018, a partir de la inscripción de la escritura modificatoria (13/04/16) no se han realizado traspasos de dominio (ventas).



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

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los veintiocho días del mes de Enero del dos mil diecinueve.


ING. JORGE ZAMBRANO BEDOÑO
ALCALDE DE MANTA



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA AFECTIVA-NUC-ENJOCAZ/2019 DE RESOLUCIÓN A LA JURISDICCION DE FORTALECIMIENTO EN MATERIA DE SEGURIDAD PUBLICA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL N° 037/2019-002C-VANER 2019 DE LA DECLARATORIA DE SEGURIDAD PUBLICA AL DILE JUAN CARLOS BARRERA ASESORADO G. MONTAÑA MONTAÑA

5

4

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

 www.manta.gob.ec  alcaldia@manta.gob.ec
 [@Municipio_Manta](https://twitter.com/Municipio_Manta)  [@MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)
 [fb.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)  [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



MEMORANDO N° 6820-SM-S-PGL

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

TRAMITE:

FECHA: Manta, Agosto 6 de 2015

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 027-ALC-M-JGZC-2015 de la Aprobación de Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "CHUSSING", emitida por el Ing. Jorge Zambreno Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en la cual **RESUELVE:** Modificar el acto administrativo de la Resolución de fecha 19 de febrero de 1987 de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio denominado CHUSSING ubicada en la avenida 4 de noviembre de la Parroquia Tarquí y Cantón Manta; en el sentido de hacer constar reforma solicitada que consiste en incluir un piso adicional construido (tercer piso), el mismo que se individualiza convirtiéndolo de esta manera en área neta vendible, quedando de la siguiente manera:

LOCAL (Código)	Piso / Nivel
Local S-1 (Bodega)	Subsuelo
Local S-2 (Oficina)	
Local S-3 (teatro)	
Local PB-1 (local comercial)	Planta baja + Mezzanine
Local 101 (Bodega)	Primer piso
Local 102 (Departamento)	
Local 201 (Departamento)	Segundo piso
Local 301 (Pent house)	Tercer piso

Atentamente,

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL (E)

Manta

RECIBIDO
08.07.15 12:54
Mansal

Recibido
09/12/15
11:10
Jesca

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec aicardia@manta.gob.ec
[@Municipio_Manta](https://twitter.com/Municipio_Manta) [@MunicipioManta](https://twitter.com/MunicipioManta)
[fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



**RESOLUCIÓN No. 027-JOZC-ALC-MANTA
APROBACION DE MODIFICATORIA A LA DECLARATORIA DE
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "CIUSSING"**

ADMINISTRACION ING. JORGE ORLEY ZAMBRANO CEDAÑO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 en su numeral 6, expresa: "Se reconoce y garantizará a las personas:
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 artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 2, expresa: "El Sector Público comprende. Las Entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa.- 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 artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; 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 aéreas comunales; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo



descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrán 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 artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que le corresponde al Alcalde: ...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;...

Que, el artículo 367 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad”.

Que, el artículo 368 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: Extinción o reforma de oficio por razones de oportunidad.- La extinción o reforma de oficio de un acto administrativo por razones de oportunidad tendrá lugar cuando existen razones de orden público que justifiquen declarar extinguido dicho acto administrativo. El acto administrativo que declara extinguido otro acto administrativo, por razones de oportunidad no tendrá efectos retroactivos. La extinción la podrá realizar la misma autoridad que expidiera el acto o quien le sustituya en el cargo, así como cualquier autoridad jerárquicamente superior a ella.

Que, el artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima”;

Que, el art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, expresa: “Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley.

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 4 textualmente dice: “En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial



exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso”.

Que, el Art. 327 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa: “Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten el uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud planteada ante la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano;
- Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- Certificado del Informe de Regulación Urbana;
- Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados;
- Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de todos los condóminos; y,
- Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Que, en atención al trámite No. 2924, referente al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, relativo a la comunicación presentada por el Ab. Cesar Gómez Andrade e Ing. Manuel Zarobrano Rodríguez, Gerente General de MAQUIDRAZ, en la cual solicita la modificatoria a la Propiedad Horizontal del edificio “CHUSSING” ubicado en la Av. 4 de Noviembre:

Que, mediante Oficio No. 0537-DPUM-JOC, de fecha 02 de junio de 2015, el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 0100-MSMS, elaborado por la Arquitecta Sazana Murillo S, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica su parte pertinente lo que sigue:

1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO “CHUSSING”.

Que, según la declaratoria de propiedad horizontal original, el edificio se encuentra compuesto de la siguiente manera:

LOCAL (Código)	Piso / Nivel
Local S-1	Subsuelo
Local S-2	
Local S-3	
Local PE-1	Planta baja + Mezzanine
Local 101	Primer piso
Local 102	
Local 201	



2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA MODIFICATORIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CHUSSING".

Con la Modificación de la Propiedad Horizontal del Edificio "Chussing", se incluye el piso adicional construido (tercer piso), el mismo que se individualiza convirtiéndolo de esta manera en área neta vendible; quedando de la siguiente manera:

LOCAL (Código)	Piso / Nivel
Local S-1 (Bodega)	Subsuelo
Local S-2 (Oficina)	
Local S-3 (teatro)	
Local PE-1 (local comercial)	Planta baja + Mezzanine
Local 101 (Bodega)	Primer piso
Local 102 (Departamento)	
Local 201 (Departamento)	Segundo piso
Local 301 (Pent house)	Tercer piso

3.- AREAS GENERALES DE LA MODIFICATORIA.

ÁREA TOTAL DE TERRENO:	819,15m ²
ÁREA NETA VENDIBLE:	2.099,04m ²
ÁREA COMÚN:	173,47m ²
ÁREA TOTAL:	2.274,31m ²

4.- CONCLUSIONES:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica y los estudios para la Modificatoria de la Propiedad Horizontal del Edificio "CHUSSING", y por cumplir con lo previsto en la Sección 5ta. 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 aprobado la Modificatoria de la Propiedad Horizontal el Edificio "CHUSSING".

Que, mediante Oficio No. 0689-DPOT-JOC, de fecha 21 de julio de 2015, el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Manejamiento Urbano, anexa el memorando No. 0777-DACRM-15 de la Dirección de Avalúos y Registros, relacionado a la modificatoria de propiedad horizontal del Edificio Chussing, con el siguiente detalle:



LOCAL (Código)	Piso / Nivel	Clave catastral
Local S-1	Subsuelo	3140117002
Local S-2		3140117003
Local S-3		3140117004
Local PB-1	Planta baja Mezzanine	3140117005
Local 101	Primer piso	3140117006
Local 102		3140117007
Local 201	Segundo piso	3140117001

Que, con fecha 29 de junio de 2015, mediante memorando No. 1380-DGI-GVG-2015 y memorando No. 1650-DGI-GVG-2015 de fecha 04 de agosto de 2015, suscritos por el Ab. Gozalo Vera González, Procurador Síndico Municipal, emite pronunciamiento al respecto en los siguientes términos: Acogiendo el informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, en lo concerniente a la solicitud de Modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal del edificio "CHUSSING", aprobada mediante Resolución de fecha 19 de febrero de 1987, y elevada a escritura pública el 18 de octubre de 1988 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de fecha 26 de octubre de 1988; el Artículo 367 del COOTAD, señala que: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad", y el art. 327 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa que cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios. En virtud de las normas legales expuestas; considero pertinente señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá dictar resolución administrativa, mediante la cual reforme la Resolución de fecha 19 de febrero de 1987, de Declaratoria de Propiedad horizontal del edificio "CHUSSING", en la que se hará constar la reforma solicitada que consiste en incluir un piso adicional construido (tercer piso), el mismo que se individualiza convirtiéndolo de esta manera en área neta vendible; quedando de la siguiente manera



LOCAL (Codigo)	Piso / Nivel
Local S-1 (Bodega)	Subsuelo
Local S-2 (Oficina)	
Local S-3 (teatro)	
Local PB-1 (local comercial)	Planta baja + Mezzanine
Local 101 (Bodega)	Primer piso
Local 102 (Departamento)	
Local 201 (Departamento)	Segundo piso
Local 301 (Pent house)	Tercer piso

En virtud de lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Ejecutivo como Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

RESUELVE:

PRIMERO: Modificar el acto administrativo de la Resolución de fecha 19 de febrero de 1987 de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "CHUSSING", ubicada en la avenida 4 de noviembre de la Parroquia Tarqui y Cantón Manta; en el sentido de hacer constar reforma solicitada que consiste en incluir un piso adicional construido (tercer piso), el mismo que se individualiza convirtiéndolo de esta manera en área neta vendible, quedando de la siguiente manera:

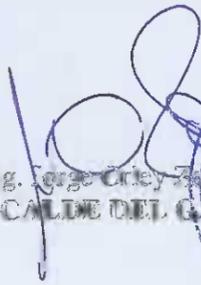
LOCAL (Codigo)	Piso / Nivel
Local S-1 (Bodega)	Subsuelo
Local S-2 (Oficina)	
Local S-3 (teatro)	
Local PB-1 (local comercial)	Planta baja + Mezzanine
Local 101 (Bodega)	Primer piso
Local 102 (Departamento)	
Local 201 (Departamento)	Segundo piso
Local 301 (Pent house)	Tercer piso



SEGUNDO: Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano, y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

TERCERO: Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y a la parte interesada.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los seis días del mes de agosto del dos mil quince.


Ing. Jorge Ordey Zambrano
ALCALDE DEL GADMO MANTA


Modificación de declaratoria de propiedad horizontal: "Edificio CHUSSING"

Informe Técnico

Este informe tiene como finalidad servir de instrumento técnico y documentario para realizar las modificaciones y aumentos necesarios de los locales ubicados en este inmueble, partiendo de la declaratoria de Propiedad Horizontal aprobada por la Dirección de Planeamiento Urbano del Ilustre Municipio de Manta mediante oficio N° 65 ALC-M-87 de fecha 19 de febrero de 1987

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIONES: *D.H. H.V.E.*
FECHA: *16/05/2015*
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

S.M.
REVISADO
Fecha: *16/05/2015*

29-5-2015

Contenido

1. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS	2
1.1. Área de Terreno:	2
1.2. Área de Construcción:	2
1.3. Área Neta o Ventilar:	2
1.4. Cuota de Terreno:	2
2. DATOS GENERALES	3
2.1. Ubicación:	3
2.2. Descripción General:	4
3. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS LOCALES	6
3.1. Introducción	6
3.2. Locales de Subsuelo	6
3.2.1. Local S-1	6
3.2.2. Local S-2	7
3.2.3. Local S-3	7
3.3. Planta baja	8
3.3.1. Local PB-1 Planta baja	8
3.3.2. Local PB-1 Mezzanine	8
3.4. Primer piso	9
3.4.1. Local 101	9
3.4.2. Local 102	10
3.5. Segundo piso	11
3.5.1. Local 201	11
3.6. Tercer piso	12
3.6.1. Local 301	12
4. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO	14
5. CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALICUOTAS	15
6. CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES	16

1. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1. Área de Terreno:

Constituye el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio en referencia, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma en proporción directa al porcentaje de cuota calculado.

1.2. Área de Construcción:

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio en sus diferentes niveles, cuyo resultado es la sumatoria del área de construcción de cada una de ellos.

1.3. Área Neta o Vendible:

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada una de los departamentos y/o locales componentes del edificio. Se entenderá como áreas de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos o locales hasta la mitad de las paredes que dividen una propiedad con otra o con las áreas comunes como accesos, escaleras, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, voz y datos desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada una de los departamentos y/o locales.

1.4. Cuota de Terreno:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada uno de los departamentos y/o locales, para efectos de tributación, administración y copropiedad.

2. DATOS GENERALES

2.1. Ubicación:

El terreno en el que se implanse el edificio "Chessing" está ubicado en la jurisdicción del cantón Manta, parroquia Lloy Alfaro, sector de la zona Herresta, sobre la avenida 4 de noviembre entre calles 320 y 321 (entrada principal al barrio Cuba).

Medidas in situ:

Frente (Norte): Colindando con la Av. 4 de noviembre en 12.30 metros lineales.

Atrás (Sur): Colindando con terrenos de propiedad del Sr. Segundo Holguín Mero en 16.30 metros lineales.

Este: Partiendo de la esquina Noroeste del predio hacia el sur en línea recta y colindando con terreno del Sr. Segundo Holguín en 22.10 metros; luego, en este punto giramos en ángulo de 92° en dirección este con una medida de 6.00 metros en línea recta y colindando con el terreno antes mencionado; desde este punto, giramos en ángulo de 99° en dirección sur con una medida de 29.80 metros en línea recta y colindando con el terreno de propiedad del Sr. Felipe Ismat.

Oeste: Partiendo de la esquina Sureste del predio hacia el norte en línea recta en 22.10 metros; luego, en este punto giramos en ángulo de 90° en dirección oeste con una medida de 5.10 metros en línea recta; desde este punto, giramos en ángulo de 90° en dirección norte con una medida de 48.35 metros en línea recta hasta unirse con el lindero del frente, toda esta extensión de terreno colinda con terreno de los Sres. Carlos Largacha y Pedro Holguín.

El predio tiene un área total de ochocientos diecinueve con 15/100 metros cuadrados (819.15m²).

- Ventanas: Aluminio natural y vidrio claro 4-5 mm
- Puertas: Paneles y batientes de madera
- Placas Sanitarias: Porcelana
- Muebles de cocina: Alnos y bajos en cocina de MDF
- Closets de Dormitorios: marco y paneles de madera.

El edificio anexo tiene las siguientes especificaciones técnicas:

- Estructura: Acero estructural
- Entrepisos: Acero estructural con sistema de placa colaborante de acero galvanizado
- Escaleras: Acero estructural y Hormigón simple
- Paredes: Bloque de piedra pómez
- Revestimiento Pisos: Hormigón visto
- Instalaciones Eléctricas: Vistas en tumbados y paredes
- Instalaciones Sanitarias: N/D
- Cubierta: Acero estructural y planchas de acero galvanizado.
- Puertas: Paneles y batientes de acero estructural

3. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS LOCALES.

3.1. Introducción

Para efectos de orientación en la descripción de medidas y linderos de los locales, se toma como norte referencial la ubicación de la avenida 4 de noviembre. A continuación se detalla la situación actual de cada local así como sus dimensiones y linderos generales:

3.2. Locales de Subsuelo

En este nivel no se realiza modificación o subdivisión alguna, se respetar las medidas en metros lineales (ML) y cuadrados (M²) antes señaladas por el técnico correspondiente.

3.2.1. Local S-1 (BODEGA)

Este local está destinado al uso de bodega, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con el local PS-1 de la planta baja.

Por abajo: lindera con la cimentación y relleno del edificio.

Frete (Norte): lindera con relleno de avenida 4 de noviembre en 7.90 metros.

Atrás (Sur): Partiendo de vértice sureste hacia el Oeste en línea recta de 3.65 metros colindando con local S-2; luego, en este punto giramos en ángulo de 89° en dirección sur con una medida de 4.15 metros en línea recta y colindando con el local atrás mencionado; desde este punto, giramos en ángulo de 89° en dirección oeste con una medida de 3.82 metros en línea recta y colindando con el local S-3.

Este: Lindera con área común en 11.70 metros.

Oeste: Lindera terrenos de los Sres. Carlos Largacha y Pedro Holguin en 15.82 metros.

3.2.2. Local S-2 (OFICINA)

Este local está destinado al uso de oficina, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con el local PB-1 de la planta baja.

Por abajo: lindera con la cimentación y relleno del edificio.

Delante (Norte): Lindera con local S-1 en 3.65 metros.

Atrás (Sur): Lindera con local S-3 en 3.65 metros.

Este: Lindera con área común en 4,15 metros.

Oeste: Lindera con local S-1 en 4,15 metros.

3.2.3. Local S-3 (TEATRO)

Este local está destinado al uso de Cine o Teatro, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con parte del local PB-1 y espacio aéreo.

Por abajo: lindera con la cimentación y relleno del edificio.

Delante (Norte): lindera en una sola línea recta con: local S-1 en 3.62 metros, con el local S-2 en 3.65 metros, con el área común en 4,20 y con terreno de propiedad de los Sres. Segundo Holguín y Felipe Jamet en lo restante.

Atrás (Sur): lindera con terrenos de propiedad del Sr. Segundo Holguín Viera en 16,30 metros lineales.

Este: lindera en 29,80 metros con terreno de propiedad de los Sres. Segundo Holguín y Felipe Jamet.

Oeste: partiendo del vértice noroeste en línea recta hacia el sur en 21,45 metros; luego, desde este punto y con un giro de 90° hacia el este en línea recta de 5,10 metros; finalmente, desde este punto con un giro de 90° en dirección sur y en línea recta de 9,70 metros hasta unirnos al lindero posterior, colindando en toda esta extensión con los terrenos de los Sres. Carlos Largacha y Pedro Holguín.

3.3. Planta baja

3.3.1. Local PB-1 Planta baja (LOCAL COMERCIAL)

Este local está destinado al uso de local comercial, al mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con la planta de Mezzanine del mismo local.

Por abajo: lindera con nivel de subsuelo del edificio, locales S-1, S-2 y área común de subsuelo.

Fronte (Norte): Lindera con vacío para ingreso al subsuelo y área común de este mismo nivel, partiendo del vértice Noroeste en dirección este con una medida de 9.68 metros.

Atrás (Sur): Lindera con local S-3 y espacio aéreo, partiendo del vértice Sureste en dirección oeste en una sola línea recta de 11.65 metros.

Este: Lindera con terreno de propiedad de Sr. Segundo Holguín, partiendo del vértice noreste en dirección suroeste con una medida de 18.24 metros.

Oeste: colindando con el área común de este nivel y partiendo del vértice Noroeste en dirección sur con una medida de 3.60 metros; desde este punto gira con un ángulo de 90° en dirección oeste con una medida de 0.43 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 88° giramos en dirección sur con una medida de 4.74; después, desde este punto con un ángulo de 88° en dirección oeste con una medida de 1.57 metros; finalmente, desde este punto con ángulo de 88° giramos en dirección sur con una medida de 7.90 metros hasta unimos al lindero sur de este local y colindando en este último tramo con los terrenos de los Sres. Carlos Largacha y Pedro Holguín.

3.3.2. Local PB-1 Mezzanine (BODEGA DE LOCAL COMERCIAL)

Este local está destinado al uso de bodega de uso comercial, está conectado internamente al local comercial ubicado en la planta baja, este local tiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con primer piso del edificio, locales 101 y 102.

Por abajo: lindera con planta baja del edificio, local PB-1 y área común.

Delante (Norte): Lindera con vacío de la avenida 4 de noviembre, partiendo del vértice Noroeste en dirección este con una medida de 12.30 metros.

Atrás (Sur): Lindera con vacío hacia el local 5-3, partiendo del vértice Sureste en dirección oeste con una medida de 11.70 metros.

Este: Lindera con vacío hacia los terrenos propiedad de los Sres. Segundo Holguín y Felipe Janet, en una sola línea recta y partiendo del vértice Noroeste en dirección Sur con una medida de 25.44 metros.

Oeste: Lindera con vacío hacia los terrenos de los Sros. Carlos Langacha y Pedro Holguín y con vacío de escalera de uso común y de acceso para niveles superiores, partiendo del vértice Suroeste en dirección Norte con una medida de 7.90 metros; luego, desde este punto hace un giro de 88° en dirección Este con una medida de 7.31 metros; después, desde este punto hace un giro de 80° en dirección Norte con una medida de 1.33 metros; después, desde este punto hace un giro de 90° en dirección Oeste con una medida de 5.79 metros; después, desde este punto hace un giro de 92° en dirección Norte con una medida de 3.05 metros; después, desde este punto hace un giro de 92° en dirección Oeste con una medida de 1.57 metros; finalmente, desde este punto hace un giro de 92° en dirección Norte con una medida de 15.95 metros hasta unirse al linderó frontal de este local.

3.4. Primer piso

3.4.1. Local 101 (BODEGA)

Este local está destinado al uso de bodega, tiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con segundo piso del edificio, local 201.

Por abajo: lindera con Merzarina del edificio, local PB-1.

Delante (Norte): Lindera con vacío hacia avenida 4 de noviembre, partiendo del vértice Noroeste en dirección Este con una medida de 2.93 metros; luego con un giro de 90° en dirección norte en línea recta de 0.70 metros; finalmente, con un giro de 90° en dirección Este en línea recta de 4.19 metros hasta unirse al linderó lateral este del mismo local.

Atrás (Sur): Lindera con vacío hacia el local 5-3, partiendo del vértice Sureste en dirección oeste con una medida de 3.08 metros.

Este: Lindera con vacío hacia los terrenos propiedad de los Sres. Segundo Holguín y Felipe Janet, en una sola línea recta y partiendo del vértice Noroeste en dirección Sur con una medida de 19.19 metros.

Oeste: Lindera con local 102 y áreas común, partiendo del vértice Suroeste en dirección Norte con una medida de 3.12 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Oeste en línea recta con una medida de 1.32 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Norte en línea recta con una medida de 1.28 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Oeste en línea recta con una medida de 0.31 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Norte en línea recta con una medida de 8.36 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Este en línea recta con una medida de 0.15 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Norte con una medida de 1.45 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Oeste en línea recta con una medida de 3.12; finalmente, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Norte en línea recta con una medida de 4.48 metros, hasta unirse al linderó frontal de este local.

3.4.2. Local 102 (DEPARTAMENTO)

Este local está destinado al uso de departamento residencial, tiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con segundo piso del edificio, local 201.

Por abajo: lindera con Mercadería del edificio, local PB-1.

Fronte (Norte): Lindera con vacío hacia avenida 4 de noviembre, partiendo del vértice Noroeste en dirección Este con una medida de 4.73 metros hasta unirse al linderó lateral este del mismo local.

Atrás (Sur): Lindera con vacío hacia el local 5-3, partiendo del vértice Suroeste en dirección Oeste con una medida de 8.64 metros hasta unirse al linderó lateral oeste del mismo local.

Este: Lindera con local 101 y área común, partiendo del vértice Noroeste en dirección Sur con una medida de 11.23 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Este en línea recta con una medida de 2.92 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Sur en línea recta con una medida de 3.70 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en

Este: Lindera con vacío hacia los terrenos propiedad de los Sres. Segundo Holguín y Felipe Jamel, en una sola línea recta y partiendo del vértice Noroeste en dirección Sur con una medida de 20.19 metros.

Oeste: Lindera con vacío hacia los terrenos de los Sres. Carlos Largacha y Pedro Holguín, partiendo del vértice Suroeste en dirección Norte con una medida de 20.19 metros hasta unirse al lindero frontal de este local.

Interior: Lindera con área común de este nivel, partiendo del vértice Suroeste en dirección Norte con una medida de 4.67 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 88° giramos en dirección Este y en línea recta con una medida de 2.99 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Sur y en línea recta con una medida de 4.67 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Oeste y en línea recta con una medida de 2.99 metros hasta cerrar el polígono del área común.

3.6. Tercer piso

3.6.1. Local 301 (PENT HOUSE)

Este local está constituido un pent-house, el mismo que se compone de áreas de como sala, área de juegos, sauna, jacuzzi, cocina, comedor y dormitorio; tiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con vacío hacia cielo abierto y cubierta metálica

Por abajo: lindera con segundo piso del edificio, local 301.

Fronte (Norte): Lindera con vacío hacia avenida 4 de noviembre, partiendo del vértice Noroeste en dirección Este con una medida de 4.73 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Sur y en línea recta con una medida de 0.70 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Este y en línea recta con una medida de 2.93 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Norte y en línea recta con una medida de 0.70 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Este y en línea recta con una medida de 4.19 metros hasta unirse al lindero lateral Este del mismo local.

Atrás (Sur): Lindera con vacío hacia el local S-3, partiendo del vértice Sureste en dirección Oeste con una medida de 4.74 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Norte y en línea recta con una medida de 1.00 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Oeste y en

línea recta con una medida de 2.72 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Sur y en línea recta con una medida de 1.00; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Oeste en línea recta con una medida de 4.21 metros hasta unirse al lindero lateral oeste del mismo local.

Este: Lindera con vacío hacia los terrenos propiedad de los Sres. Segundo Holguín y Felipe Janet, en una sola línea recta y partiendo del vértice Noroeste en dirección Sur con una medida de 20.19 metros.

Oeste: Lindera con vacío hacia los terrenos de los Sres. Carlos Largacha y Pedro Holguín, partiendo del vértice Suroeste en dirección Norte con una medida de 20.19 metros hasta unirse al lindero frontal de este local.

Interior: Lindera con área común de este nivel, partiendo del vértice Suroeste en dirección Norte con una medida de 4.46 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 89° giramos en dirección Este en línea recta con una medida de 3.00 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Sur en línea recta con una medida de 4.46 metros; luego, desde este punto con un ángulo de 90° giramos en dirección Oeste en línea recta con una medida de 2.96 metros hasta cerrar el polígono del área común.

4. INFORMACION PARA EL PROCESO.

4.1. INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

4.1.1. CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados)

PLANTAS	AREA COMUN (m ²)	AREA NETA (m ²)	AREA TOTAL (m ²)
EDIFICIO CHISSING			
Subsuelo	81,8700	935,0000	1.016,9600
Planta Baja	33,6900	218,7200	252,4100
Mezzanine	14,6000	301,7900	316,3900
Primer Piso (Bodega)	9,0900	92,1000	101,2500
Primer Piso (Departamento)	9,0900	113,2100	122,3050
Segundo Piso	13,8100	218,8100	232,6200
Tercer piso	13,3100	219,2600	232,5700
TOTAL =	175,4700	2.899,0400	2.274,5100

4.2. ÁREAS GENERALES:

4.2.1.- Terreno.....	819,1500 (m ²)
4.2.2.- Total de área neta.....	2.090,0400 (m ²)
4.2.3.- Área común total.....	175,4700 (m ²)
4.2.4.- Área total.....	2.274,5100 (m ²)

Nota: De acuerdo a la inspección realizada, la cantidad de metros cuadrados del terreno así como las de los locales ubicados en el subsuelo son tomadas de la primera declaración realizada, esto como resultado de la comprobación de medidas y verificación irrelevante de decimales.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

PREPAREDADO: *[Signature]*

FECHA: 16/08/2015

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

REVISADO

Fecha: 16/08/2015

6. CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

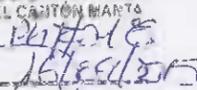
6.8.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES:

LOCAL	AREA NETA VENDIBLE (m ²)	% DE GASTOS
EDIFICIO CHIRRINGO		
LOCAL S-1 (BODEGA)	106,5900	5,0780
LOCAL S-2 (OFICINA)	15,1500	0,7218
LOCAL S-3 (TEATRO)	813,3500	38,7487
LOCAL PB-1 (LOCAL COMERCIAL)	520,5100	24,7975
LOCAL 101 (BODEGA)	92,1800	4,3906
LOCAL 102 (DEPARTAMENTO)	113,2100	5,3934
LOCAL 301 (DEPARTAMENTO)	218,8100	10,4243
LOCAL 301 (PENT HOUSE)	219,2600	10,4457
TOTAL GENERAL =	2.096,0400	100,0000

Elaborado por:


 César E. Chávez Vera
 ARQUITECTO
 Reg. Municipal No. 748

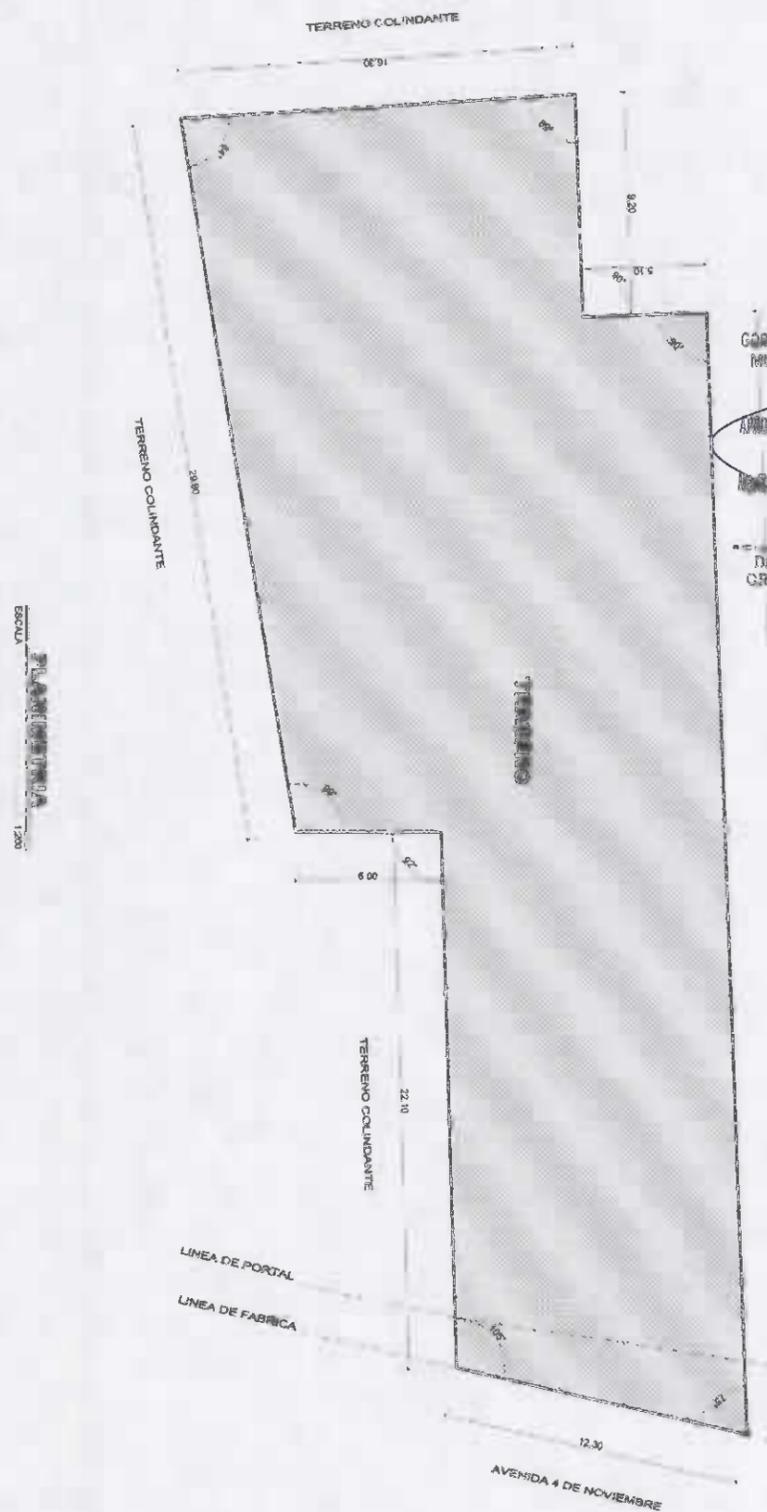
Anexos: Planos de medidas y linderos de los locales por plantas

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 APROBACIONES: 
 MANTA, 16 de octubre de 2015
 DIRECCIÓN DE CLASIFICACIÓN
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 REVISADO: 
 Fecha: 16/10/2015

REVISADO

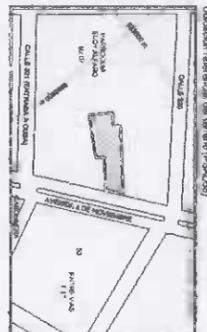
Fecha: 16/09/2015



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

APROBACIÓN: *D. H. H. O. C.*

Nota: Para efectos de una fácil descripción de medidas y linderos en el informe de esta declaración se modifica la orientación del norte hacia el linderos de la Avenida 4 de Noviembre.



MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CHUSSING

<p>Medidas de terreno</p> <p>MEDIDAS Y LINDEROS DE TERRENO</p>	<p>Ubicación</p> <p>Manta - Ecuador</p>	<p>Fecha de presentación</p> <p>Octubre de 2014</p>	<p>Estado</p> <p>Indicadas</p>	<p>Arq. César Chávez Vera</p> <p>Proyecto Municipal 8708</p> <p>1</p>
--	---	---	--------------------------------	---

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

REVISADO

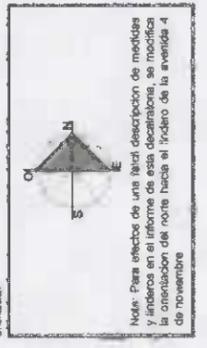
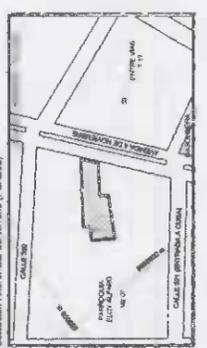
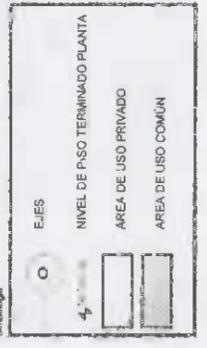
Fecha: 16/07/2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

[Signature]
MANTA 16 DE JULIO DE 2015

DIRECCIÓN DE PLANNIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESCALA 1:250



MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CHUSSING

Arq. César Chávez Vera
 Oficina: Calle 10 de Agosto 174
 QUITO - ECUADOR
 Agosto de 2015

2.1.B

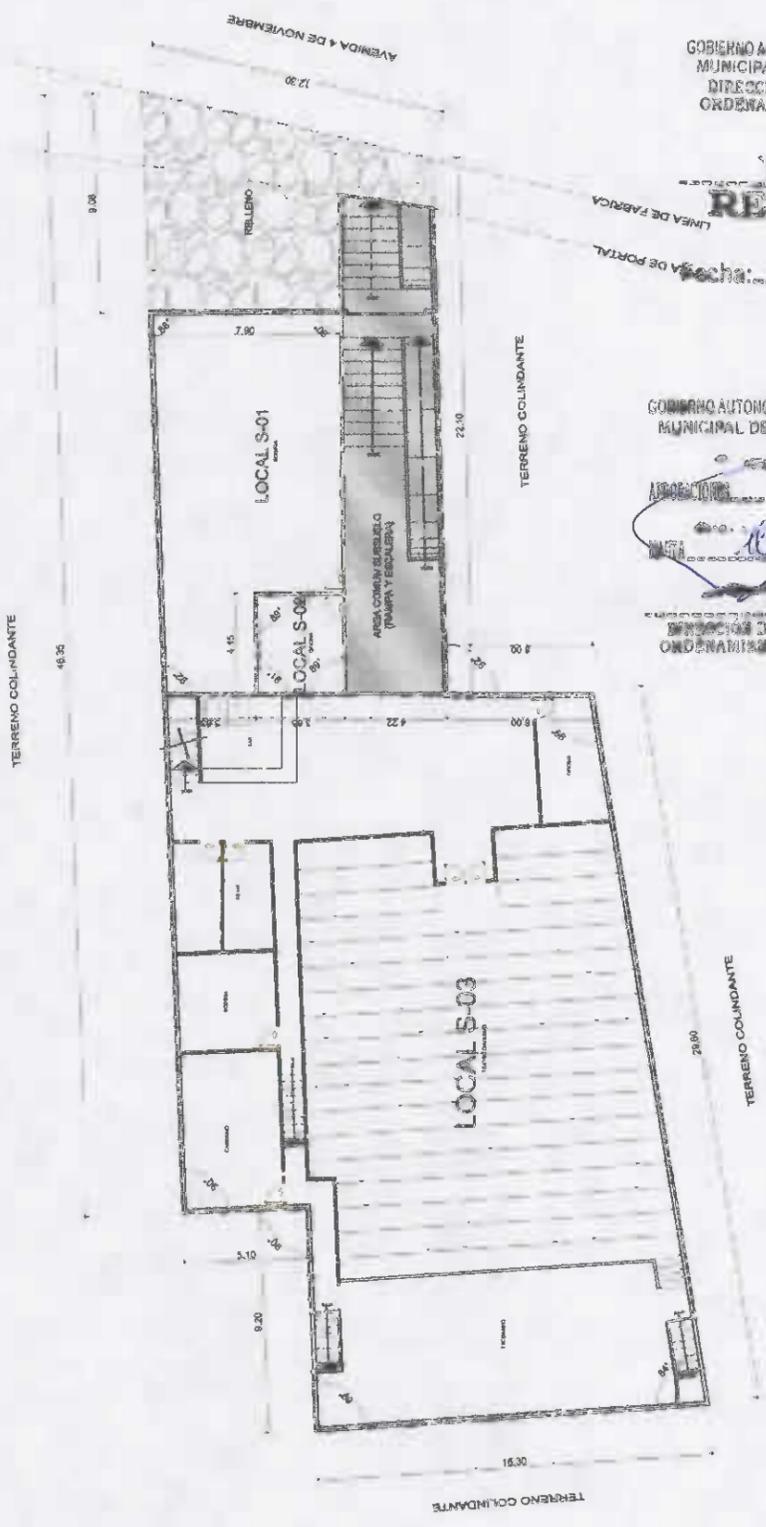
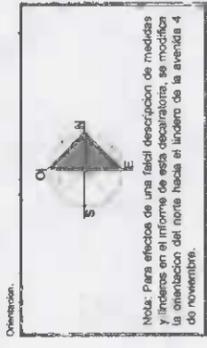
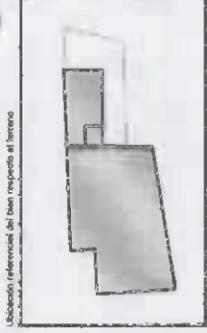
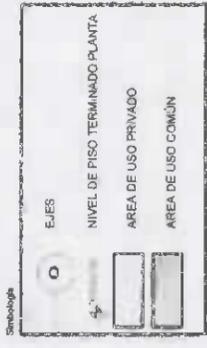
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

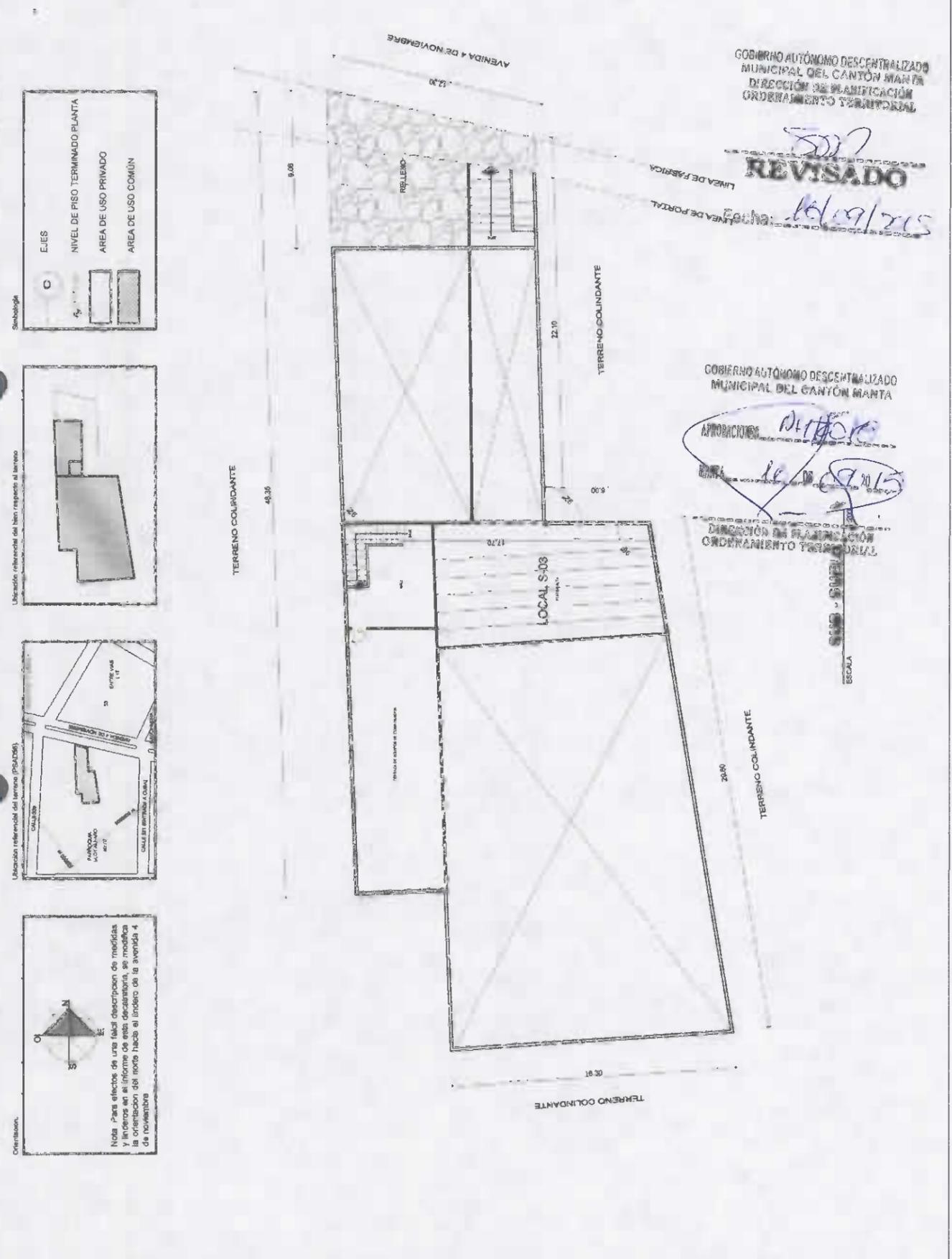
REVISADO
 Fecha: 14/10/15
 LINEA DE PORTAL
 LINEA DE FABRICA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACION
 MANTA
 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESCALA
 1:200





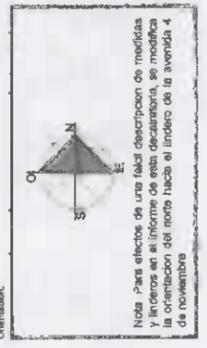
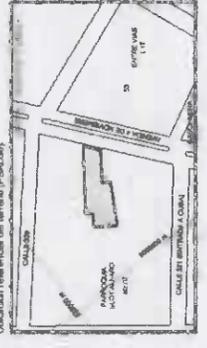
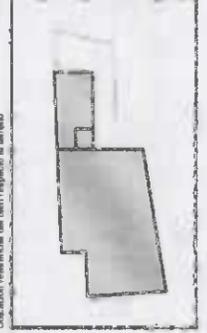
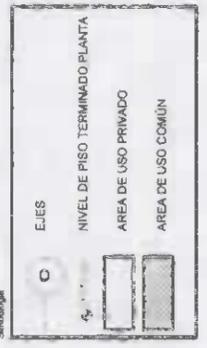
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

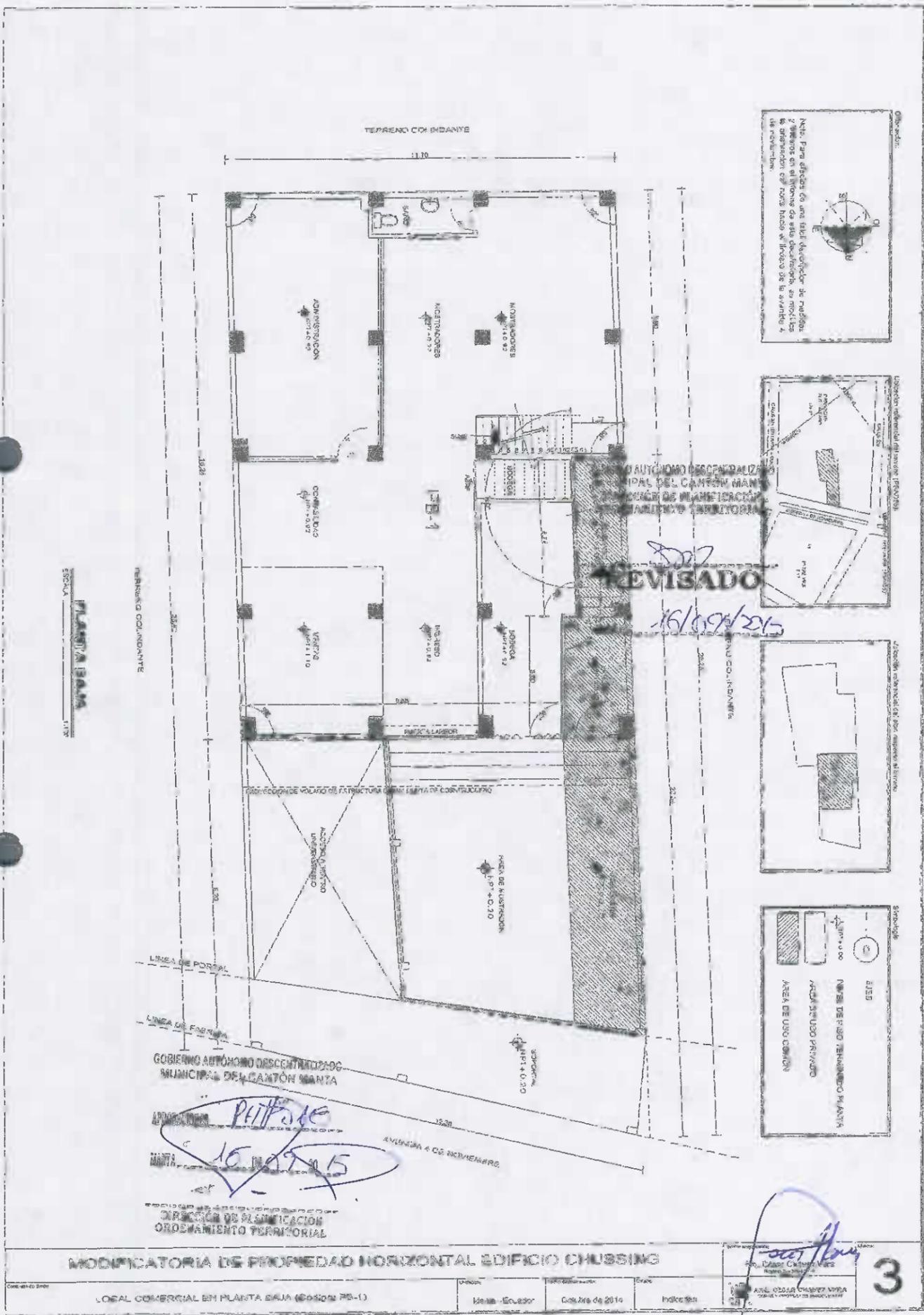
REVISADO
Fecha: 16/09/2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

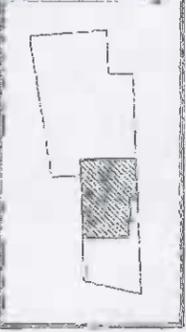
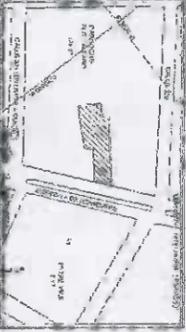
APROBACION
16 DE 09 2015

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL





Nota: Para efectos de una mejor ubicación de medidas y áreas en el plano de este documento, se muestra la orientación de forma clara y precisa de la Avenida 6 de Abril.



ESCALA: 1:100

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

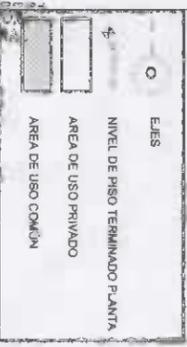
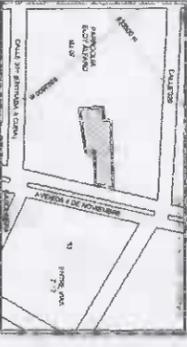
PHIPSA
16/09/15

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

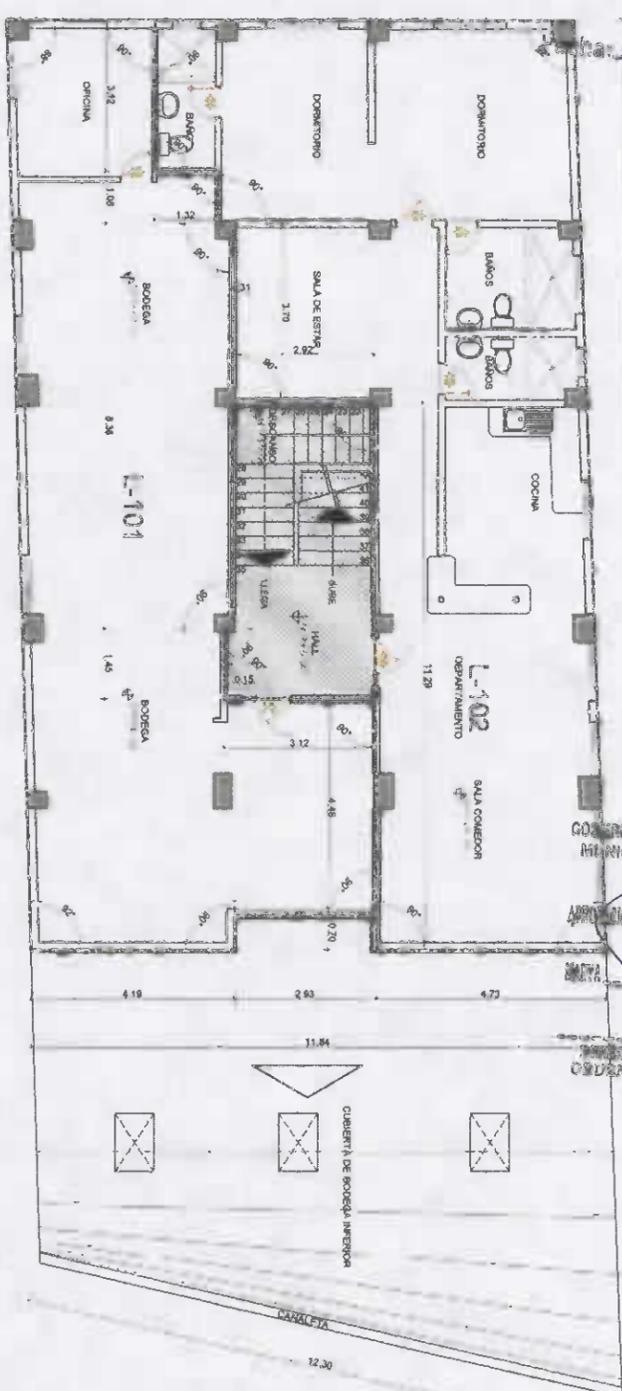
MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CHUSSING

Objeto del Proyecto: LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA (CÓDIGO PS-1)	Ubicación: Manta - Ecuador	Fecha de Emisión: 06/09/2014	Estado: Indefinido	 Inge. Carlos Calderón	3
---	----------------------------	------------------------------	--------------------	---------------------------	---

Nota: Para efectos de una más descripción de medidas y linderos en el interior de esta declaratoria, se modifica la orientación del norte hacia el lindero de la avenida 4 de noviembre.



REVISADO
10/09/2015



ESCALA: 1:100

MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CHUSSING

BCDEGA EN PRIMER PISO (Codigo: 101)
DEPARTAMENTO RESIDENCIAL EN PRIMER PISO (Codigo: 102)

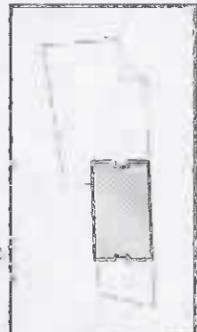
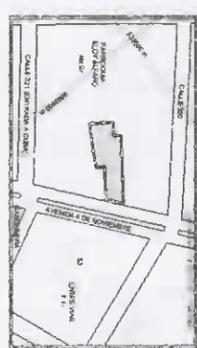
Ubicación: Manta - Ecuador
Fecha de publicación: Agosto de 2015
Indicadas

Arq. César Chávez Vera
ARE. CESAR CHAVEZ VERA

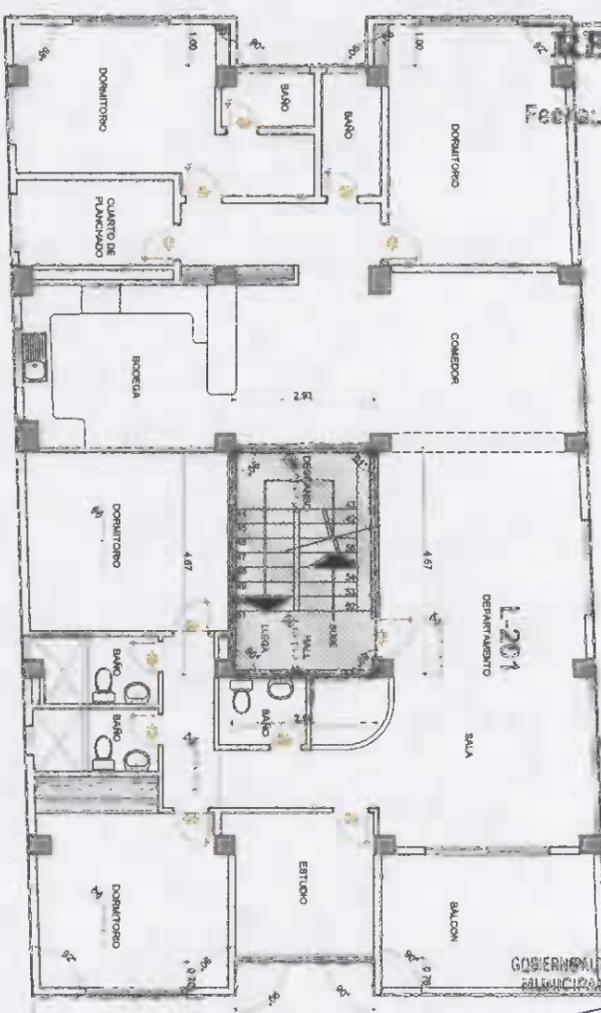
TERRENO COLINDANTE

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

Nota: Para efectos de una fácil descripción de medidas y límites en el terreno de esta declaratoria, se modifica la orientación del norte hacia el lindero de la avenida 4 de noviembre.



REVISADO
Fecha: 16/09/2015



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



SEGUNDO PISO
ESCALA 1:100

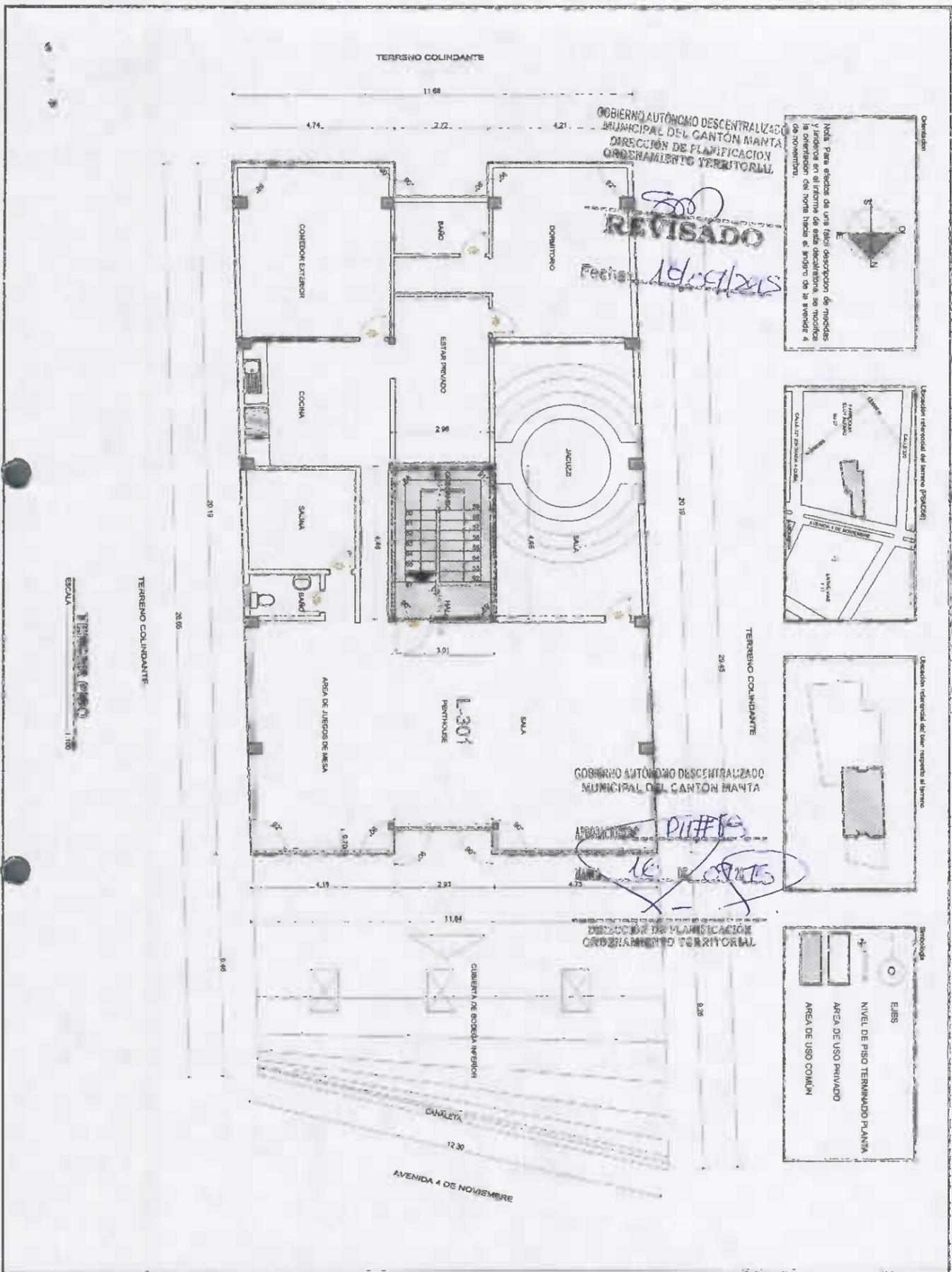
MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CHUSSING

DEPARTAMENTO RESIDENCIAL EN SEGUNDO PISO (Codigo: 201)

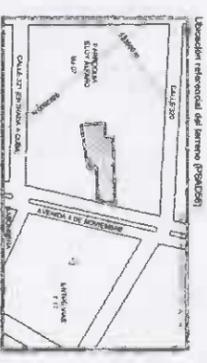
Manta - Ecuador Agosto de 2015

Arq César Chávez Vera
Registro Profesional 2738

6



Nota: Para efectos de una fácil descripción de medidas y jerarquización en el formato de esta declaración, se notifica la orientación del Norte hacia el lado de la Avenida 4 de Noviembre.



MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CHUSSING

TERRAZA / PENTHOUSE EN TERCER PISO (Codigo: 301)

Manta - Ecuador Agosto de 2015

Indicadas

Arq. César Chávez Vera
Rectoría Manta 1118

7

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO CHUSING

CAPÍTULO 1.- DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO PRIMERO.- RELACIONES DE COPROPIEDAD.- El Edificio ha sido construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este Reglamento regirá y regulará las relaciones de propiedad y copropiedad del edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación, en todo aquello que no esté previsto en la Ley de Propiedad Horizontal.

En todo lo que no estuviere previsto en este Reglamento y en las normas previstas en los reglamentos especiales que se llegaren a expedir por parte de la Asamblea de Copropietarios, Directorio General, se aplicarán las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y del Código Civil.

ARTÍCULO SEGUNDO.- BIENES EXCLUSIVOS COMUNALES.- El Edificio se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario y son bienes comunes todos los demás. Cada propietario podrá, en los términos y con las limitaciones de la Ley y de este Reglamento, ejercer su derecho de propiedad sobre sus bienes exclusivos y de copropiedad sobre los bienes comunes.

CAPITULO 2.- DEL EDIFICIO

ARTÍCULO TERCERO.- UBICACIÓN Y ESTRUCTURA.- El Edificio está ubicado en la Avenida cuatro de noviembre entre las calles 320 y 321 de la Parroquia Urbana Eloy Alfaro del Cantón Manta, Provincia de Manabí y se compone de:

LOCAL (Código)	Piso/ Nivel
Local S-1	Subsuelo
Local S-2	
Local S-3	
LOCAL PB-1	Planta baja Mezzanine
Local 101	Primer Piso
Local 102	
Local 201	Segundo Piso
Local 301	Tercer Piso

ARTÍCULO CUATRO.- PLANOS.- En los planos aprobados por el Gobierno Municipal de en que este se divide, los de los Departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios comunales de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente Reglamento y que lo aceptan los copropietarios como únicos para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y derechos.

CAPÍTULO 3.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y DE LOS BIENES COMUNES.

ARTÍCULO QUINTO.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo, singular y divisible de sus propietarios: los departamentos, piso, oficinas, terrazas, bodegas. Están incluidas en este dominio las paredes medianeras hasta la mitad de su espesor y las paredes perimetrales que dan hacia el exterior del edificio y hacia las áreas comunales en la totalidad de su espesor.

Son paredes medianeras: las que separan un departamento, terraza o bodega de otro de distinto dueño; son paredes perimetrales: a) Las que separan un departamento, terraza o bodega de los espacios de circulación o de los ductos e instalaciones de servicio general, y b) las que delimitan el edificio con el exterior. La propiedad, entre los bienes exclusivos, no incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas que comuniquen con espacios de circulación común y con otras de aire interpuestas entre pisos, todos los cuales son bienes comunes del edificio.

ARTÍCULO SÉXTO.- GASTOS DE MANTENIMIENTO.- Cada copropietario afrontará por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos, así como el pago de tasas por servicios e impuestos a que ellos correspondan.

ARTÍCULO SEPTIMO.- BIENES COMUNES.- Los bienes comunes del edificio, 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

ARTÍCULO NOVENO.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de estos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquellos.

ARTÍCULO DÉCIMO.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario comodatario o acreedor anticrético 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 que serán de cuenta única y exclusivamente de los copropietarios.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, conservación, reparación, reposición y mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas que este Reglamento establece. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del copropietario o usuario responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de los daños que causen sus arrendatarios, usuarios, comodatarios o acreedores anticréticos en los bienes comunes del edificio.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- OBLIGACIÓN DEL USUFRUCTUARIO.- En caso de usufructo, serán de cargo del usufructuario las expensas ordinarias y extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes del edificio.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- SON BIENES COMUNALES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen el carácter de bienes exclusivos, tales como:

- a) El terreno sobre el cual se ha construido el edificio, con inclusión de los espacios destinados a retiros de la avenida cuatro de noviembre;
- b) La estructura de hormigón armado;
- c) La fachada del edificio y sus caras exteriores con inclusión de la ventanearía, voladizos, adornos y jardinerías.
- d) Los espacios de circulación, escaleras, ascensores y puertas que comuniquen a los departamentos con los corredores o espacios de circulación.
- e) La cubierta del Edificio.
- h) Los equipos e instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas, mecánicas, contra incendios y de agua potable, con inclusión del grupo electrógeno de emergencia y de los equipos adicionales para el control del nivel freático, almacenamiento y distribución de agua.
- i) Los ductos de instalaciones comunales;
- k) Estacionamientos comunales y área de carga, cuyo uso y funcionamiento será regulado por el Reglamento Especial que para tal efecto dicte la Junta Administrativa de copropiedad; y,
- l) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

CAPITULO 4.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los Copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de propiedad sobre sus bienes exclusivos y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento.
- b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias;
- c) Asistir a la Asamblea 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 los Reglamentos le asignan como miembro de este órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad Horizontal, obedecer las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera;
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus locales en casos de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios, faltas la Reglamento y orden de la Asamblea de Copropietarios;
- f) Notificar al Administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona en ausencia del Copropietario quedará encargada de las custodia de las llaves de sus locales a fin de que actúe en casos de emergencia.
- g) Introducir, la cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario

respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos se someta expresamente al presente Reglamento y las resoluciones generales anteriormente tomadas por la asamblea de copropietarios. El Administrador no otorgará a que se refiere el literal h) del Artículo Vigésimo del reglamento de la Ley de propiedad Horizontal, si la previa verificación de que en el contrato que vaya a celebrarse conste la cláusula en referencia.

h) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias con arreglo a la tabla de cuotas que contiene este reglamento;

i) Los demás derechos y obligaciones establecidos en las Leyes y Reglamentos.

CAPÍTULO 5.- DE LA CUOTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- TABLA DE CUOTAS.- La cuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijará de acuerdo con la siguiente tabla, que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- FORMA DE ESTABLECER LA CUOTA.- la cuota de derechos y obligaciones de cada copropietario sobre los bienes comunes del edificio será la suma de los porcentajes correspondientes a las alícuotas que le pertenezcan.

CAPÍTULO 6.- DE LAS PROHIBICIONES

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- PROHIBICIONES.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general, a todas las personas que ejerzan derechos de usos sobre bienes exclusivos del Edificio:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.

b) La distribución de la tabiquería de mampostería de los departamentos, si autorización escrita y expresa del Administrador del edificio, quien a su vez, deberá previamente consultar a la constructora del edificio para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos de instalaciones se mantendrá inalterable.

c) Hacer uso indebido de los bienes comunales o contrarios a su destino natural u obstaculizar en modo alguno el legítimo uso de los demás; sin embargo, de darse el caso de que un mismo copropietario sea el único dueño de departamentos, que colinden con el hall de distribución, se le faculta, por razones de seguridad, hacer uso exclusivo de ese espacio comunal sin que afecte a la circulación y acceso a los departamentos, de otros copropietarios.- en caso de venta de uno de los departamentos, de propiedad del copropietario que ha hecho uso por razones de seguridad del espacio del hall de distribución, tendrá la obligación de restituir de inmediato el espacio de circulación que estuvo ocupando.

d) Dar en venta, arriendo o uso del departamento, a ninguna persona sin previa notificación escrita enviada al administrador, quien, por tanto, será responsable ante la junta administrativa y la Asamblea de copropietarios, sobre la certificación de cumplimiento en el pago de expensas comunales y demás obligaciones emitidas a este respecto. En caso de que el Administrador

tuviese duda sobre la conveniencia de dar la autorización, deberá poner el caso en conocimientos de la Junta Administrativa, la misma que, si no adoptare acuerdo alguno dentro de quince días de notificada por el Administrador, dejará al copropietario en libertad de proceder.

- e) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron adquiridos, es decir, departamentos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, o que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.
- f) Establecer en sus departamentos, talleres, fabricas, depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas educativas, centros de conferencias, centros de salud, laboratorios, dependencias de la Administración Pública o Semipública, centros de medicina Infantil o de enfermedades infecciosas, consultorios de dentistas, efectuar pagos o reuniones de obreros en las oficinas o bienes comunes del Edificio y, en general, desarrollar actividades distintas del destino natural de sus locales.
- g) Instalar máquinas que causen ruido, produzcan vibración, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica:
 - h) Almacenar sustancias explosivas, Tóxicas, insalubres o malolientes:
 - i) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos, con los espacios de circulación y utilizar estos como salas de espera.
 - j) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local;
 - k) Introducir animales o permitir la entrada de ellos al edificio y en sus departamentos.
 - l) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras, ascensores, las puertas que comunican a los departamentos, con los espacios de circulación y, en general, en los bienes comunes del edificio; con la salvedad establecida en el literal c)
 - m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas o ventanera del edificio, salvo con autorización escrita de las Asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita;
 - n) Utilizar rótulos luminosos, de panales o similares, o rótulos que excedan las dimensiones destinadas para ello en cada local comercial;
 - o) Instalar antenas de comunicaciones o televisión sobre los bienes comunales del Edificio, salvo con la autorización por escrito de las asamblea de copropietarios.
 - p) Realizar actos contrarios a las Leyes, reglamentos y disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido el edificio.
 - q) Colgar cualquier tipo de artículo en las ventanas, balcones o terrazas del edificio, y, en general cualquier cosa alguna sobre los bienes comunes.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- SANCIONES.- la realización de uno o más de los actos prohibidos será sancionada con una multa de **CIENTOS CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que impondrá la Junta Administrativa al Infractor por petición del Administrador del Edificio o de cualquiera de sus copropietarios, sin

prejuicio de las acciones legales e indemnizaciones a que hubiere lugar, así como de sanciones adicionales que la Asamblea de Copropietarios pueda establecer.

CAPÍTULO 7.- DE LA ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS.- Son órganos de la Administración: La Asamblea de copropietarios, la Junta Administrativa, el Presidente y el Administrador.

ARTÍCULO VIGÉSIMO.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios de los bienes del edificio, o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y por este reglamento. En la Asamblea cada Copropietario tendrá derecho a participar y resolver sobre los puntos tratados, en la proporción que le corresponde de acuerdo al cuadro de alcúotas generales.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- SESIONES.- La Asamblea de copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias, Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año y dentro de los cuatro primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- DIRECCIÓN Y SECRETARÍA.- La Asamblea de Copropietarios elegirá a su presidente, cuatro vocales para integrar la junta administrativa y un secretario, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser indefinidamente reelegidos: El presidente de la Asamblea de Copropietarios será miembro nato y a su vez presidirá a la Junta Directiva.

El Presidente y el Secretario tendrán la obligación de:

- a) El envío o publicación de las convocatorias para las Asambleas
- b) Verificar la asistencia de los Copropietarios a las asambleas
- c) Verificar la validez de las Delegaciones o representaciones de los Copropietarios asistentes a las asambleas; y,
- d) Coordinar la discusión de la orden del día.

Los designados seguirán en funciones hasta que sean legalmente reemplazados; para ejercer las funciones de Presidente, vocales de la Junta Administrativa y Secretario, no se requiere ser copropietario.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea de Copropietarios, ya sea para sesión ordinaria o Extraordinaria, será realizada por el Presidente por iniciativa propia o por petición de dos miembros de la Junta Administrativa o por lo menos un número de Copropietarios que represente por lo menos el diez por ciento del total de las alcúotas totales del edificio.

La convocatoria se efectuará por escrito, con quince días de anticipación a la fecha de la reunión y en ella constarán los asuntos a tratarse. Si reunidos los requisitos, la Asamblea no se convocare luego de quince días de haberlo solicitado, los copropietarios podrán convocarse directamente siempre que cuenten con el respaldo cuando menos del 20 por ciento de las alcúotas totales del edificio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.- JUNTA UNIVERSAL.- La Asamblea de Copropietarios podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento,

siempre que concurren todos los copropietarios en cuyo caso se tratará de una asamblea Universal.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- QUÓRUM.- el quórum para las sesiones de la Asamblea, estará determinado por la concurrencia de un número de copropietarios que represente por lo menos el cincuenta por ciento (50%), de la totalidad de las alícuotas de propiedad sobre el edificio. Si no hubiere dicho quórum, en la primera reunión, se hará una segunda convocatoria y se instalará la Asamblea con los copropietarios con derecho a voto que asistan.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.- REPRESENTACIONES.- Los Copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí mismos o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al Presidente, La misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho y la obligación de concurrir a las Asambleas y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- VOTACIONES.- Las decisiones de las Asamblea, se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los derechos concurrentes a la sesión.

Exceptúese de esta disposición:

- a) Las decisiones sobre reforma de este Reglamento, que se tomarán por mayoría no inferior al setenta y cinco por ciento (75%), de la totalidad de derechos sobre el edificio.
- b) Las decisiones sobre mejoras voluntarias y aprobación de expensas extraordinarias, que requerirán el setenta y cinco por ciento (75%), de la totalidad de derechos sobre el edificio.
- c) decisiones relativas a modificaciones de la estructura resistente, aumentos de edificación y cambios arquitectónicos en la fachada del edificio, que requieren el consentimiento del setenta y cinco por ciento (75%), de la totalidad de derechos sobre el edificio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- ACTAS.- Las actas de la Asamblea deberán ser aprobadas en la misma sesión. Llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El secretario llevará bajo su responsabilidad, un libro de actas en el cual dejará constancia de lo que sigue: lugar, fecha, hora de inicio y terminación de la sesión, orden del día de la Asamblea, nómina de los asistentes, personalmente o por representación, anotación de las mociones y resoluciones tomadas, aprobación por parte de los asistentes del acta de esa asamblea.

El Presidente tiene la obligación de enviar copias del acta a todos los Copropietarios, presentes o ausentes, dentro de los 5 días inmediatos a la Asamblea.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes exclusivos en el edificio, haya o no asistido a la Asamblea.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea:

- a) Elegir y remover de su cargo a los miembros de la Junta Administrativa y a su Presidente.
- b) Examinar y resolver sobre cuentas, balances, presupuestos e informes que presentará la junta administrativa.
- c) Establecer el presupuesto anual de gastos del condominio, de acuerdo a la propuesta presentada por la Junta Administrativa.
- d) Aprobar, en base a la tabla de cuotas que contiene este Reglamento, las expensas ordinarias y extraordinarias que deben pagar los copropietarios para la Administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Edificio.
- e) Revocar o reformar las decisiones de la Junta Administrativa, cuando estime que estas no se ajusten a la Ley o los reglamentos o no resulten convenientes para los intereses del Edificio.
- f) Interpretar con fuerza obligatoria este reglamento.
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la administración.
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigna la Ley y los Reglamentos pudiendo delegar alguna de ellas a la Junta Administrativa.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- CORRESPONDENCIA.- La correspondencia de la Asamblea de Copropietarios será firmada por el Administrador. El secretario llevará el archivo.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.- LA JUNTA ADMINISTRATIVA.- La Junta Administrativa será elegida por la Asamblea de Copropietarios y estará integrada por 2 vocales, incluyendo el Presidente, quienes designarán su vocal suplente. Para ser vocal de la Junta Administrativa no se requiere ser Copropietario.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- DURACIÓN.- Los miembros de la Junta Administrativa durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos indefinidamente.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO.- REUNIONES DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA.- La Junta Administrativa se reunirá ordinariamente, por lo menos una vez cada tres meses y extraordinariamente, cuando fuere convocada por el Presidente, por el Administrador o por dos de sus miembros, convocatoria que se la hará por escrito con un mínimo de cuarenta y ocho horas de anticipación, haciendo conocer los puntos a tratarse. El quórum se conformará con al menos tres de los cinco vocales y las decisiones se adoptarán por simple mayoría de los asistentes.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA.-

- a) Elegir y remover de su cargo al administrador.
- b) Fijar la remuneración del Administrador
- c) Examinar y resolver sobre cuentas, balances, presupuestos e informes que le presente el administrador.
- d) Autorizar al administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Edificio y señalar sus remuneraciones. Para estos trabajos puede contratarse a una persona natural o jurídica.

- e) Establecer el monto de gastos que podrá realizar el Administrador.
- f) Elaborar el presupuesto operacional anual del condominio, para presentarlo y obtenerla aprobación de la Junta de Copropietarios.
- g) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio y para la armónica relación de los copropietarios.
- h) Dictar el Reglamento Especial sobre la administración, uso y usufructo de la sala comunal, los cincuenta y siete parqueaderos comunales, el área de carga y descarga, los patios interiores, la cubierta del edificio y en general todos los bienes comunales susceptibles de ocasionar ingresos a favor de los copropietarios del edificio
- i) En general resolver cualquier asunto que se plantee por parte del Administrador o por los copropietarios y que no está reservado por la Ley y este Reglamento a la Asamblea de Copropietarios.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente será elegido por la Asamblea de Copropietarios para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente no se requiere ser copropietario. En caso de falta o ausencia temporal el Presidente reemplazará con todos sus deberes y atribuciones uno de los vocales que designe la Junta Administrativa.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO.- ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones del Presidente:

- a) Convocar y Presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y de la Junta Administrativa.
- b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de este o delegará a terceros las mismas hasta que la Junta Administrativa resuelva lo más conveniente.
- c) En general cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales, reglamentarias y normas de la Junta Administrativa y de la Asamblea de Copropietarios.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO.- ADMINISTRADOR.- El Administrador del edificio será nombrado por la Junta Administrativa para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. No se requiere ser copropietario y podrá ser una persona natural o una persona jurídica, en cuyo caso actuará a través de un representante legal; son atribuciones y deberes del Administrador:

- a) Ejercer la representación legal, judicial, extrajudicial de los copropietarios del Edificio en cuanto se relacione 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 el Reglamento, entendiéndose que tendrá las facultades para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinadas en el código de Procedimiento Civil. Se aclara que la representación legal, judicial extrajudicial también la podrá ejercer el Presidente, individual o conjuntamente con el Administrador, entendiéndose que este último podrá ejercer inicialmente.

- b) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor celo y eficacia oportunamente las medidas para la buena conservación de ellos y ordenar las reparaciones que fueren menester;
- c) Presentar a consideración de la Junta Administrativa, con la periodicidad que esta lo señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo.
- d) Recaudar dentro de los primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias de los copropietarios y en caso de mora de ellos cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- e) Recaudar las expensas extraordinarias que acuerde la Asamblea de copropietarios y, en caso de mora de más de treinta días desde que fueren acordados, proceder al cobro judicial, por la vía ejecutiva, a los copropietarios, con intereses moratorios y las costas procesales.
- f) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del Copropietario o usuario causante o responsable de ellos.
- g) Solicitar al juez correspondiente la imposición de las multas previstas en el Art. 19 de este reglamento, el producto de las cuales ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador.
- h) 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, de acuerdo a las disposiciones de la Junta Administrativa.
- i) 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 Junta Administrativa y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- j) Informar mensualmente, a la Junta Administrativa para que ella a su vez lo haga anualmente a la Asamblea de Copropietarios, sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo.
- k) Conservar en orden los títulos del Edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- l) Conjuntamente con los documentos antes indicados, el Administrador conservará una copia certificada de la escritura pública de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio, así como de los Planos Arquitectónicos, estructurales, de instalaciones eléctricas, electrónicas, telefónicas y sanitarias actualizadas y otros documentos los que forman la documentación oficial de este edificio.
- m) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas sin autorización de las Asamblea de Copropietarios, manejar un fondo rotativo para adquisiciones, pagar cumplidamente las deudas comunes, y en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica.
- n) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de las Administración del Edificio.

- o) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
- p) Cumplir con las obligaciones señaladas en los artículos Trigésimo Tercero y trigésimo octavo del Presente Reglamento.
- q) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones emanadas de la Asamblea de Copropietarios y la Junta Administrativa.
- r) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los reglamentos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los copropietarios declaran que, al poner su firma en el contrato de compra venta de sus bienes exclusivos situados en el edificio, aprueban y se adhieren sin reservas al presente reglamento interno de copropiedad.

SEGUNDA.- Forman parte inseparable y complementaria del presente Reglamento los planos del Edificio, que se protocolizan conjuntamente con este Reglamento.

TERCERA.- La Junta Administrativa, apenas sea nominada, dictará el Reglamento Especial para la administración, uso y usufructo de la sala comunal, los cincuenta y siete estacionamientos comunales, el área de carga y descarga, los patios interiores, la cubierta del edificio y en general todos los bienes comunales susceptibles de ocasionar ingresos a favor de los copropietarios del edificio.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CHUSING

A las 10:10 a.m. del día 25 de enero de 2015, se reunieron en las dependencias del edificio Chusing los propietarios y/o representantes para realizar la asamblea general ordinaria, autoconvocados de conformidad con el Art. 001 de la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento respectivo, con el siguiente orden del día:

1. Designación de secretario Ad honoren
2. Llamado a lista y Verificación del quórum.
3. Elección del presidente y secretario de la Asamblea Ordinaria.
4. Lectura y aprobación del orden del día
5. Presentación y discusión del proyecto de Reglamento de Copropietarios del Edificio Chusing elaborado por el Sr. Abg. César Arturo Gómez Andrade.
6. Aprobación del Reglamento de Copropietarios del Edificio Chusing y se dispone que el referido profesional del derecho eleve a escritura pública dicho documento y lo inscriba en el Registro de la Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta.
7. Finalización de la reunión.

1- Por unanimidad la Asamblea designa a la Señora Lelia Rodriguez Aguas, Secretaria Ad- Honorem

2- **Llamado a lista y verificación del quórum** . La secretaria Sra. Lelia Rodriguez Aguas, realiza el llamado a lista, después de constatar la asistencia de seis de los ocho copropietarios, respectivo a la asamblea, correspondiente al 75% de los coeficientes de la copropiedad, constatando el QUÓRUM.

3- **Elección del presidente y secretario de la asamblea ordinaria**. La secretaria Sra. Lelia Rodriguez Aguas postula al señor Manuel Ignacio Zambrano Rodriguez, representante de los propietarios de el local 101 y tambien co

propietarios, como Presidente el Señor Administrador Jorge Gregorio Zambrano Rodríguez, los dos ratificados por aclamación por la honorable asamblea.

4- Lectura y aprobación del orden del día. La secretaria de la Asamblea da lectura al orden del día, es puesto a consideración y aprobado por unanimidad.

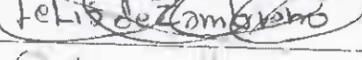
5- Presentación y discusión del Reglamento de Copropietarios del Edificio Chusing

La secretaria Ad- Honorem da lectura al articulado del Reglamento, la asamblea discute y analiza detenidamente cada artículo del primero hasta el último del respectivo documento por espacio de más de dos horas.

6- Aprobación del Reglamento de Copropietarios del Edificio Chusing

La asamblea por unanimidad aprueba íntegramente el Reglamento discutido y para su constancia la asamblea en pleno solicita que el original de dicho reglamento aprobado en esta asamblea se adjunte al acta respectiva y solicita se saquen tres copias certificadas como fiel copia del original por la secretaria Ad- Honorem y que las mismas sean entregadas al Señor Abogado Cesar Arturo Gómez Andrade con el fin de su respectiva protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del GAD de Manta, de conformidad con el Art. 11 de la Ley de Propiedad Horizontal y el Art. Innumerado, inciso quinto del Capítulo del Registro de un Bien el Reglamento de la Propiedad Horizontal.

7- Finalización de la reunión

N° Cédula	Nombres y Apellidos	Firma de Asistencia
131292079-4	José Gregorio Zambrano Rodríguez	
171880610-0	Manuel Ignacio Zambrano Rodríguez	
130339324-1	Lelia Yacqueline Rodríguez Aguas	
131196297-9	Pablo Amaury Zambrano Rodríguez	
	Jorge Orley Zambrano Cedeño	