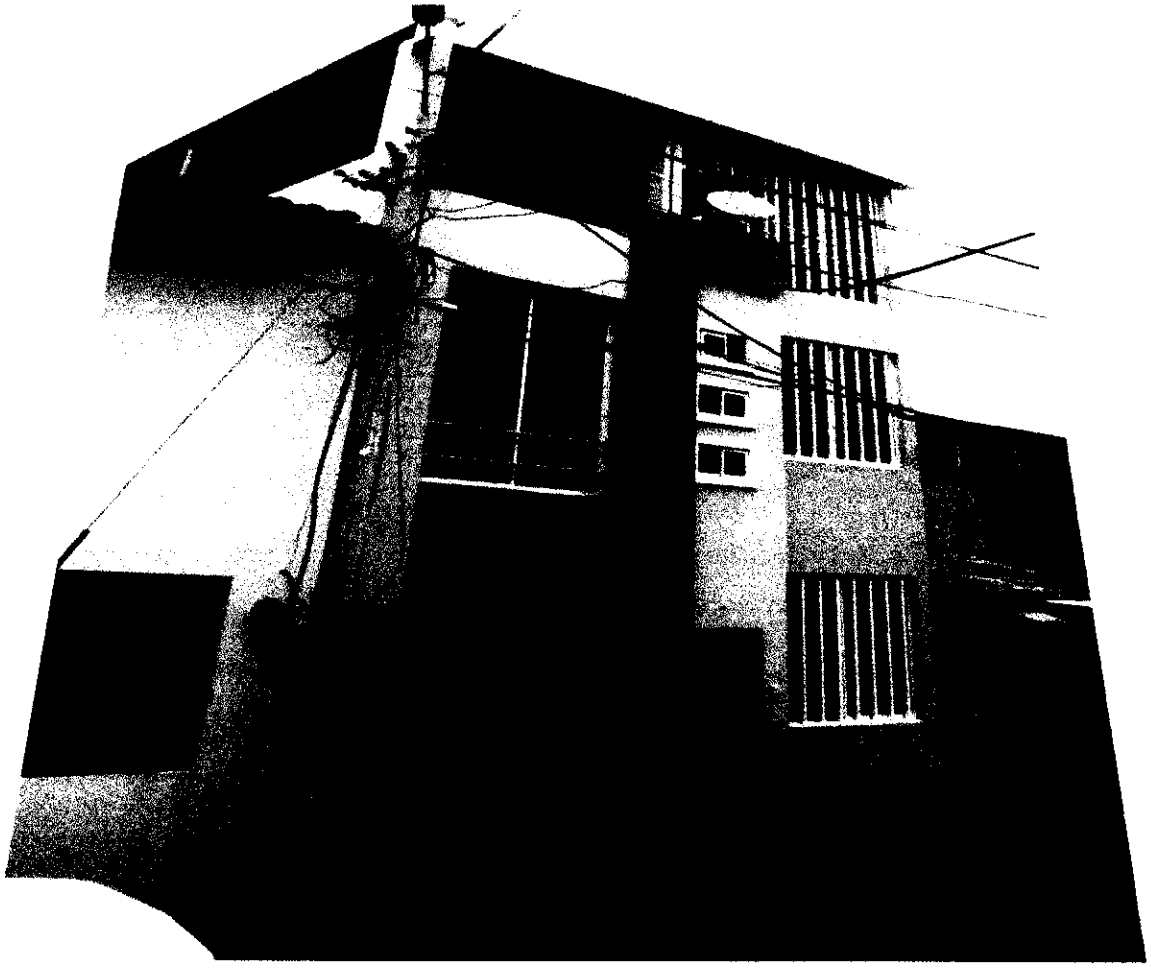
Meza & Vera
CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS

3149813

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO - CORTEZ PARRA -.



CANTÓN MANTA.
PROVINCIA DE MANABÍ.

ELABORADO POR:
JAIME MEZA VERA. / ARQ. REG. PROF. CAE – M - 339.

MANTA, AGOSTO DE 2017.

EDIFICIO: "CORTEZ PARRA".
JAIME MEZA VERA. / ARQ.
0992226636 / 052628657.
Avenida 17, entre calles 12 y 13 P.B.

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- ÁREA DEL TERRENO:

Está constituida por el Área Total del Terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo ésta área a los copropietarios de la misma.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

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

1.3.- ÁREA COMÚN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios del edificio, como terrazas, soportales, pasillos, escaleras, ductos, etc.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

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

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el departamento únicamente, y copropietarios de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su departamento.

1.5.- ALÍCUOTA:

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

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

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

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

a) El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
b) Los ingresos peatonales, vehiculares, de circulación, las escaleras, el área recreativa, la sala comunal y terrazas.
c) La estructura o elementos resistentes del edificio.
d) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
f) Las fachadas del edificio sus caras exteriores.
g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los departamentos.
h) La cisterna y el sistema de presión continua de agua potable.
i) Todo el sistema de agua potable del edificio.
j) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
k) Los ascensores y sus equipos mecánicos
l) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

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

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

Para efecto de este estudio que se usará únicamente el valor referencial el mismo que servirá para la promoción y venta de los departamentos que componen el edificio.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor Romelly Cortez Parra, es propietario del bien inmueble, el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el edificio "**CORTEZ PARRA**" con código catastral No.3-14-98-13-000 está ubicado en la Urbanización Aurora II Etapa, lote # 2 manzana "D", de la parroquia Eloy Alfaro, del Cantón Manta, de la Provincia de Manabí, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Medidas y linderos según escritura:

Por el frente:	6,00 mt. – Calle peatonal.
Por atrás :	6,00 mt. – Lote # 13 de la Manzana "D".
Por el costado derecho:	14,00 mt. – Lote # 1 de la Manzana "D".
Por el costado Izquierdo:	14,00 mt. – Lote # 3 de la Manzana "D".
ÁREA TOTAL:	**84,00 MT2.**

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de planta baja, primera planta alta y una terraza común. En la planta baja se encuentran ubicados un departamento, escalera y áreas de circulación comunal. Y en planta alta un departamento y escalera de acceso a la terraza común.

La construcción tiene las siguientes características y especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón armado.
- Entrepisos: Losas de Hormigón armado.
- Escaleras: Hormigón armado.
- Paredes: Mampostería interior y exterior de bloque.
- Pisos: Cerámica.
- Inst. eléctricas: Empotradas en pisos, paredes y losa de entrepisos.
- Inst. sanitarias: Empotradas en pisos, paredes y losa de entrepisos.
- Cubierta: Estructura metálica y techo de dipanel (terraza accesible).
- Ventanas: Aluminio y vidrio.
- Puertas: Madera.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS DEL EDIFICIO.

3.1.- PLANTA BAJA.

Está ocupada por un departamento, escalera y áreas de circulación comunal.

3.1.1.- DEPARTAMENTO 101. Departamento ubicado en la planta baja del Edificio, compuesto de sala general, comedor, cocina – desayunador, baño general, dormitorio master con baño completo, dormitorio 1, jardinera y patio posterior.

Las medidas y linderos de este departamento son las siguientes:
Por Arriba: Lindera con departamento 201.
Por Abajo: Lindera con terreno del Edificio.
Por el Frente: Partiendo del Norte al Sur en 3,05m., lindera con área de circulación comunal (pasillo y escalera); de este punto hacia el Este en 1,65m., lindera con área de circulación comunal (pasillo); de este punto hacia el Norte en 0,05m., lindera con área de circulación comunal (pasillo); de este punto hacia el Este en 1,05m., lindera con área de circulación comunal (pasillo); y de este punto hacia el Sur en 3,00m., lindera con calle peatonal.
Por el Atrás: Partiendo del Sur hacia el Norte el 6,00m., lindera con lote #13 de la misma Manzana "D".
Por el Costado Derecho: Partiendo del Este hacia el Oeste en 14,00m., lindera con lote #1 de la misma Manzana "D".
Por el Costado Izquierdo: Partiendo del Oeste hacia el Este en 11,30m., lindera con lote #3 de la misma Manzana "D".

Área: 75,82 m2.

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA.

Está ocupada por un departamento y escalera de acceso a la terraza común.

3.2.1. DEPARTAMENTO 201: Departamento ubicado en la primera planta alta del Edificio, compuesto de sala general, comedor, cocina – desayunador, baño general, dormitorio master con baño, dormitorio 1 y terraza.

Las medidas y linderos de este departamento son las siguientes:
Por Arriba: Lindera con terraza común.
Por Abajo: Lindera con departamento 101.
Por el Frente: Partiendo del Norte hacia el Sur en 3,05m., lindera con área de circulación comunal (pasillo y escalera); de este punto hacia el Este en 1,83m., lindera con área de circulación comunal (pasillo); de este punto hacia el Norte en 0,05m., lindera con área de circulación comunal (pasillo); de este punto hacia el Este en 0,30m., lindera con área de circulación comunal (pasillo); de este punto hacia el Norte en 0.10m., lindera con área de circulación comunal (pasillo); de este punto hacia el Este en 0.15m., lindera con vacío hacia el área de circulación comunal (pasillo); de este punto hacia el Sur en 0,65m., de este punto hacia el Oeste en 0,20m., de este punto hacia el Sur en 1,80m., de este punto hacia el Este en 0,10m., y de este punto hacia el Sur en 0,65m., todas las medidas antes descritas linderan con vacío hacia la calle peatonal.
Por el Atrás: Partiendo del Sur hacia el Norte en 2,90m., lindera con vacío hacia el departamento 101 (patio posterior), de este punto hacia el Oeste en 1,80m., lindera con vacío hacia el departamento 101 (patio posterior) y de este punto hacia el Norte en 3,10m., lindera con vacío hacia el lote #13 de la misma MZ. "D".
Por el Costado Derecho: Partiendo del Este hacia el Oeste en 12,10m., lindera con vacío hacia el lote #1 de la misma Manzana "D".
Por el Costado Izquierdo: Partiendo del Oeste hacia el Este en 11,72m., lindera con vacío hacia el lote #3 de la misma Manzana "D".

Área: 71,45 m2.

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE ÁREAS: (áreas en m2).

PLANTA	ÁREA COMÚN	ÁREA VENDIBLE	ÁREA TOTAL
PLANTA BAJA.	8,18	75,82	84,00
PRIMERA PLANTA ALTA	6,55	71,45	78,00
SEGUNTA PLANTA ALTA (TERRAZA)	78,78	0,00	78,78
TOTAL	**93,51**	**147,27**	**240,78**

4.2.- ÁREAS GENERALES:

4.2.1. Total de terreno: 84,00 m2.
4.2.2. Total de Área neta: 147,27 m2.
4.2.3. Total de Área Común: 93,51 m2.
4.2.4. Área Total: 240,78 m2.

5.- CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS.

DEPARTAMENTOS	ÁREA NETA M2	ALÍCUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMUN	ÁREA TOTAL
DEPARTAMENTO 101	75,82	0,5148	43,25	48,14	123,96
DEPARTAMENTO 201	71,45	0,4852	40,75	45,37	116,82
TOTAL GENERAL	**147,27**	**1,0000**	**84,00**	**93,51**	**240,78**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
PH # 039 - RES. ADM. No. 039-ALC-17-JDZC-2017
APROBACIÓN DE:
Fecha: 21/12/2017
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 21/12/2017

6.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES.

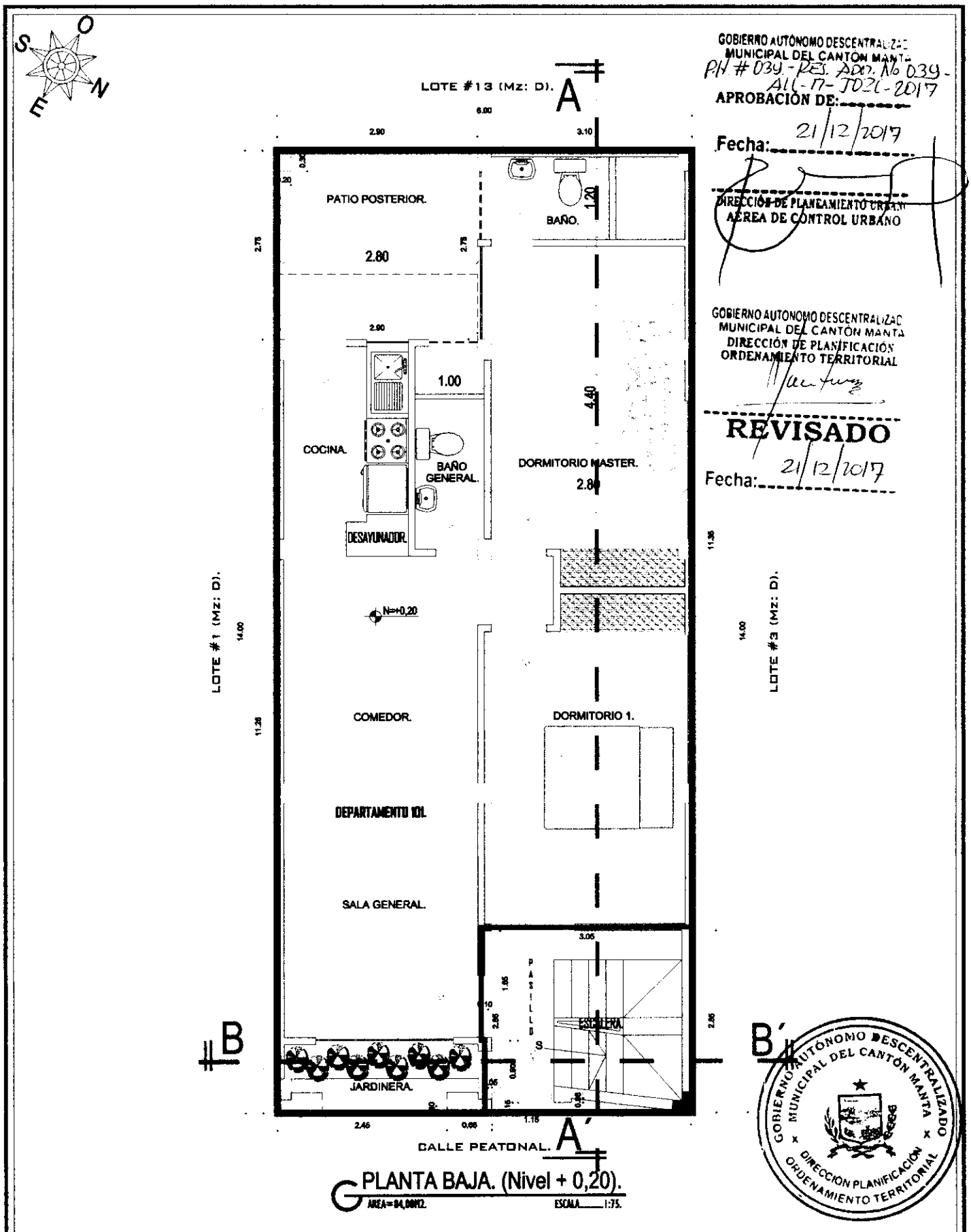
DEPARTAMENTOS	ÁREA NETA M2	GASTOS %
DEPARTAMENTO 101	75,82	51,48
DEPARTAMENTO 201	71,45	48,52
TOTAL	**147,27**	**100,00**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EDIFICIO: "CORTEZ PARRA".
JAIME MEZA VERA. / ARQ.
0992226636 / 052628657.
Avenida 17, entre calles 12 y 13 P.B.

PLANOS.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
P.H # 039 - RES. ADM. No 039 - AU - 17 - TOZC - 2017
APROBACIÓN DE:
Fecha: 21/12/2017
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 21/12/2017

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

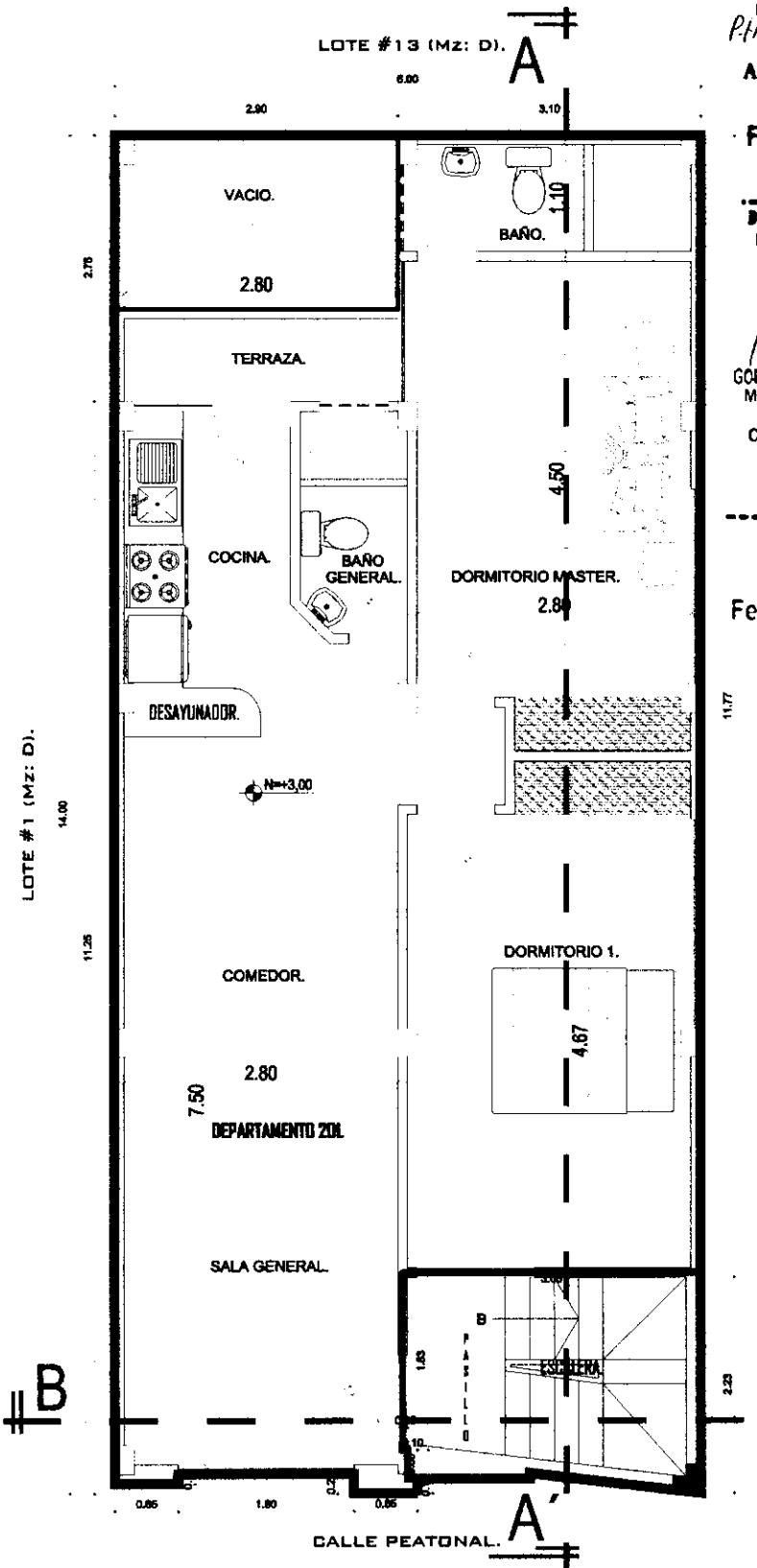
PLANTA BAJA. (Nivel + 0,20).
AREA=84,00M2. ESCALA 1:75.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS *"CORTEZ PARRA"*.

CONTIENE:	PROYECTO ARQ.:	PROP. HORIZONTAL:	ORDENÓ:	UBICACIÓN:	ESCALA:
PLANTA BAJA. DEPARTAMENTO 101.	ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - N - # 208.	ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - N - # 208.	ROMELLY CORTEZ PARRA. PROPIETARIO. C. I. # 1708883211.	PROVINCIA: MANABI. CANTÓN: MANTA. PARROQUIA: ELOY ALFARO. CIUDADELA: LA AURORA II. MANZANA "D"; LOTE #2.	**LAS INDICADAS.**
					FECHA: **AGOSTO DEL 2017.**
					ÁREA DE TERRENO: **84.00 Mz. (MEDIANERO).**
					LÁMINA: **1/9.**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 039 - RES ADM No. 039 - ALC-N-TOZC-2017
APROBACIÓN DE:
Fecha: 21/12/2017
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 21/12/2017

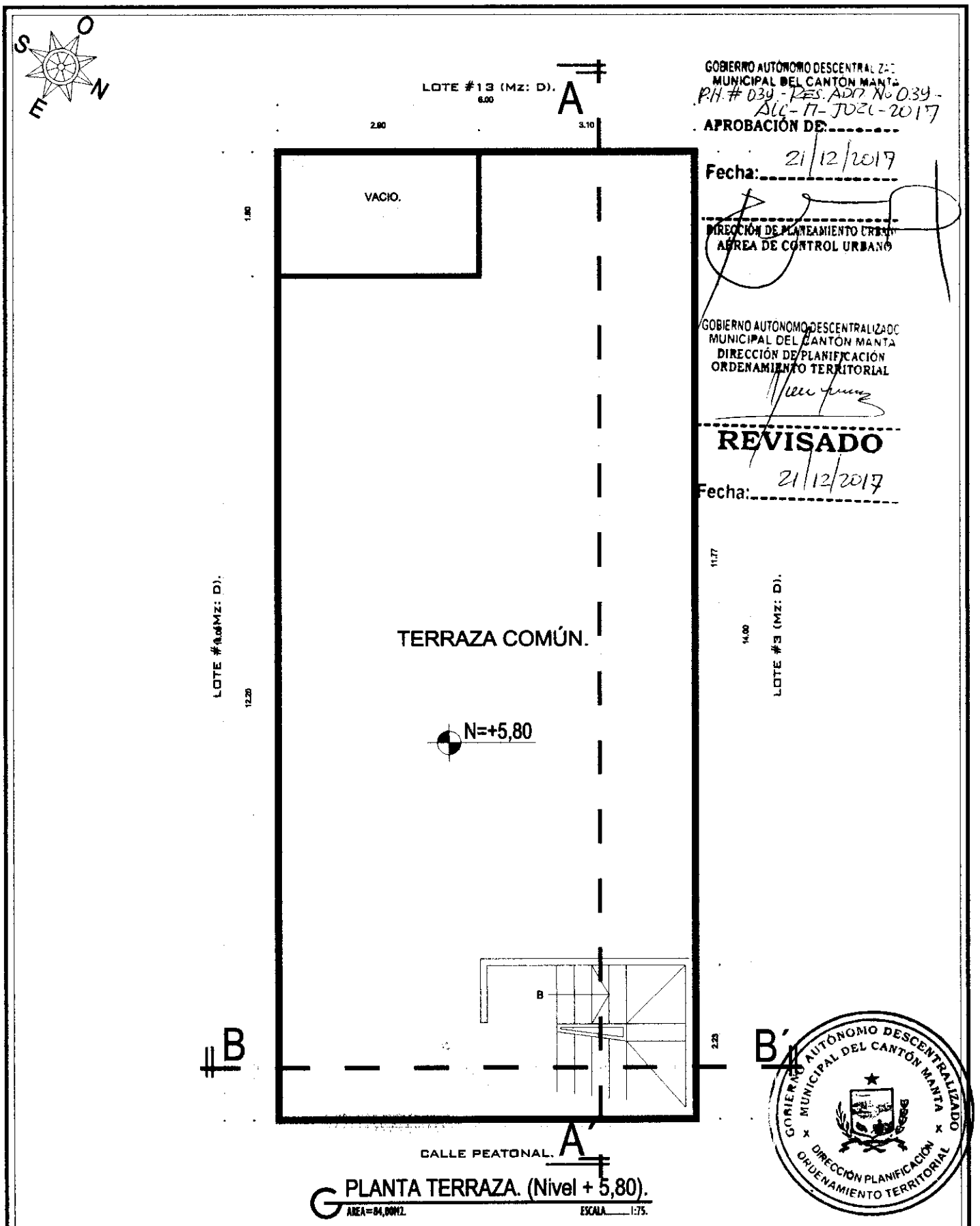


PLANTA ALTA. (Nivel + 3,00).
AREA=84,00M2. ESCALA.....1:75.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS *"CORTEZ PARRA"*.

CONTIENE:	PROYECTO ARQ.:	PROP. HORIZONTAL:	ORDENÓ:	UBICACIÓN:	ESCALA:
PRIMERA PLANTA ALTA. DEPARTAMENTO 201.	JAIME E. BUCZA VERA. ARQUITECTO. REG. PROF. SAE - N - 0 328.	JAIME E. BUCZA VERA. ARQUITECTO. REG. PROF. SAE - N - 0 328.	ROMELLY CORTEZ PARRA. PROPIETARIO. C. I. 0 1103883-8.	PROVINCIA: MANABI. CANTÓN: MANTA. PARROQUIA: ELOY ALFARO. CIUDADELA: LA AURORA II. MANZANA "D"; LOTE #2.	LAS INDICADAS.
					FECHA: AGOSTO DEL 2017.
					ÁREA DE TERRENO: 84.00 Mz. (MEDIANERO).
					LÁMINA: 2/9.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 039 - RES. ADM. No 039 - ALC-M-JUZC-2017
APROBACIÓN DE:
Fecha: 21/12/2017
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 21/12/2017

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

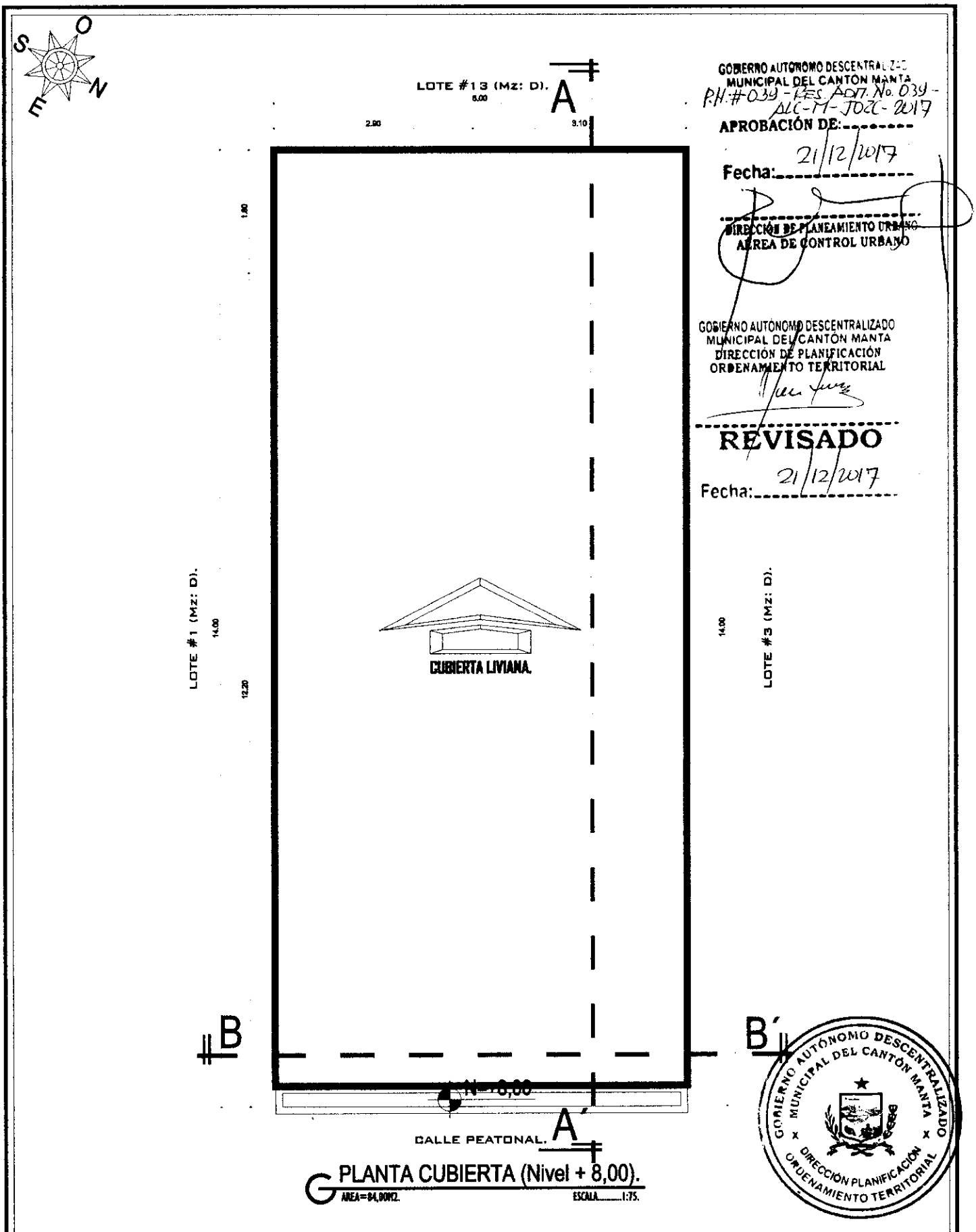
PLANTA TERRAZA. (Nivel + 5,80).

AREA=84,00M2. ESCALA 1:75.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS *"CORTEZ PARRA"*.

CONTIENE:	PROYECTO ARQ.:	PROP. HORIZONTAL:	ORDENÓ:	UBICACIÓN:	ESCALA:
PLANTA DE TERRAZA. TERRAZA COMÚN.	JAIME E. BAZZI VERA. ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - N - # 3381.	JAIME E. BAZZI VERA. ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - N - # 3381.	ROMELLY CORTEZ PARRA. PROPIETARIO. C. I. # 1708408021-L	PROVINCIA: MANABI. CANTÓN: MANTA. PARROQUIA: ELOY ALFARO. CIUDADELA: LA AURORA II. MANZANA "D"; LOTE #2.	LAS INDICADAS.
					FECHA: AGOSTO DEL 2017.
					ÁREA DE TERRENO: 84.00 Mz. (MEDIANERO).
					LÁMINA: 3/9.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
P.H.#039 - RES. ADM. No. 039 - ALC-M-JDZC-2017
APROBACIÓN DE:
Fecha: 21/12/2017
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 21/12/2017

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PLANTA CUBIERTA (Nivel + 8,00).

AREA=84,00M2. ESCALA.....1:75.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS *"CORTEZ PARRA"*.

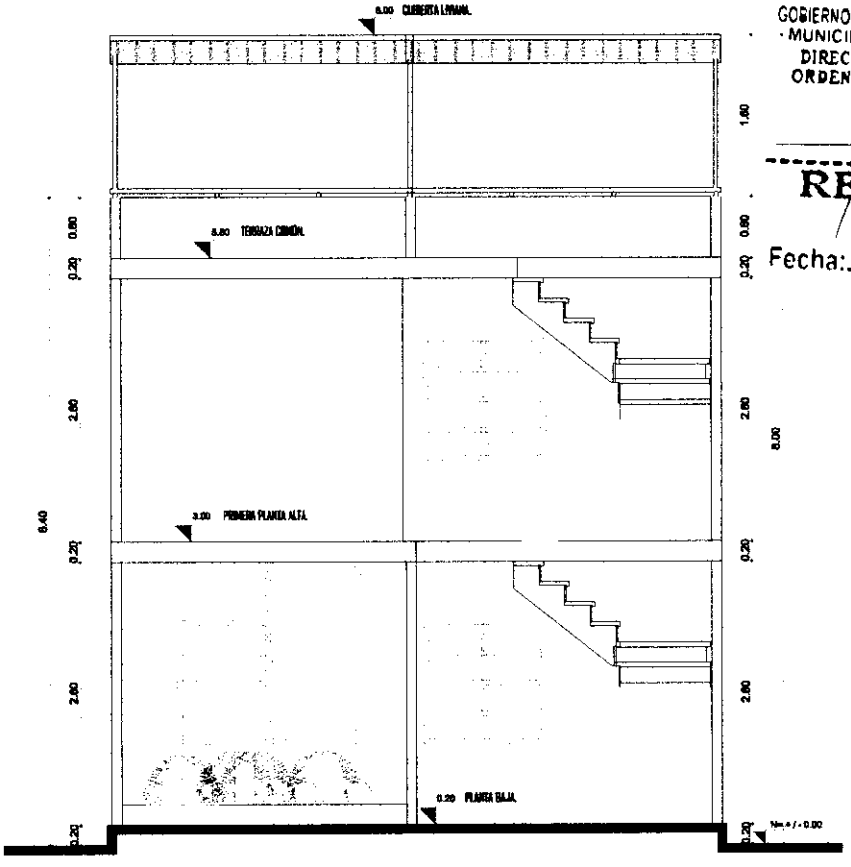
CONTIENE:	PROYECTO ARQ.:	PROP. HORIZONTAL:	ORDENÓ:	UBICACIÓN:	ESCALA:
PLANTA DE CUBIERTA. CUBIERTA LIVIANA.	JULIAN E. BAZA VERA. ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - II - # 3281.	JULIAN E. BAZA VERA. ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - II - # 3281.	ROMELLY CORTEZ PARRA. PROPIETARIO. C. I. # 1708386857-1.	PROVINCIA: MANABI. CANTÓN: MANTA. PARROQUIA: ELOY ALFARO. CIUDADELA: LA AURORA II. MANZANA "D"; LOTE #2.	LAS INDICADAS.
					FECHA: AGOSTO DEL 2017.
					AREA DE TERRENO: 84.00 M2. (MEDIANERO).
					LÁMINA: 4/9.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
P.H. # 039 - RES. ADO. No 039 - ALC - M - DOC - 2017
APROBACIÓN DE:
Fecha: 21/12/2017

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO
Fecha: 21/12/2017



CORTE ARQUITECTÓNICO A - A'.

ESCALA.....1:75.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS *"CORTEZ PARRA"*.

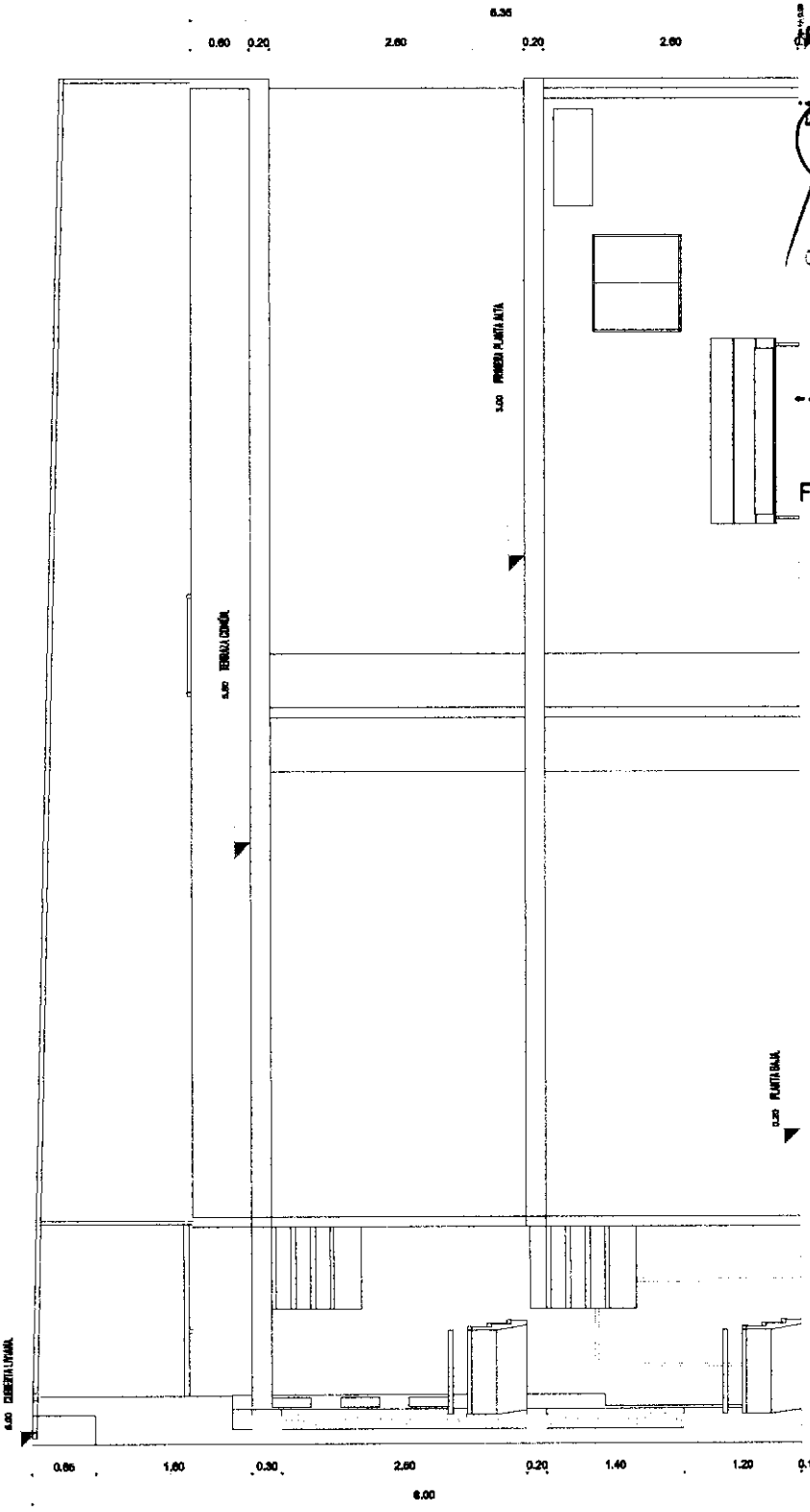
CONTIENE:	PROYECTO ARQ.:	PROP. HORIZONTAL:	ORDENÓ:	UBICACIÓN:	ESCALA:
CORTE ARQUITECTÓNICO. SECCIÓN A - A´.	JULIO B. BAZA VERA. ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - N - # 3288.	JULIO B. BAZA VERA. ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - N - # 3288.	ROMELLY CORTEZ PARRA. PROPIETARIO. C. I. # 1708080072-8.	PROVINCIA: MANABI. CANTÓN: MANTA. PARROQUIA: ELOY ALFARO. CIUDADELA: LA AURORA II. MANZANA "D"; LOTE #2.	LAS INDICADAS.
					FECHA: AGOSTO DEL 2017.
					ÁREA DE TERRENO: 84.00 M2. (MEDIANERO).
					LÁMINA: 5/9.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H # 039 - RES. ADM. N. 039
ALC-M-JOZC-2017
APROBACIÓN DE:
Fecha: 21/12/2017

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO
Fecha: 21/12/2017



CORTE ARQUITECTÓNICO B - B'.
ESCALA 1:75.

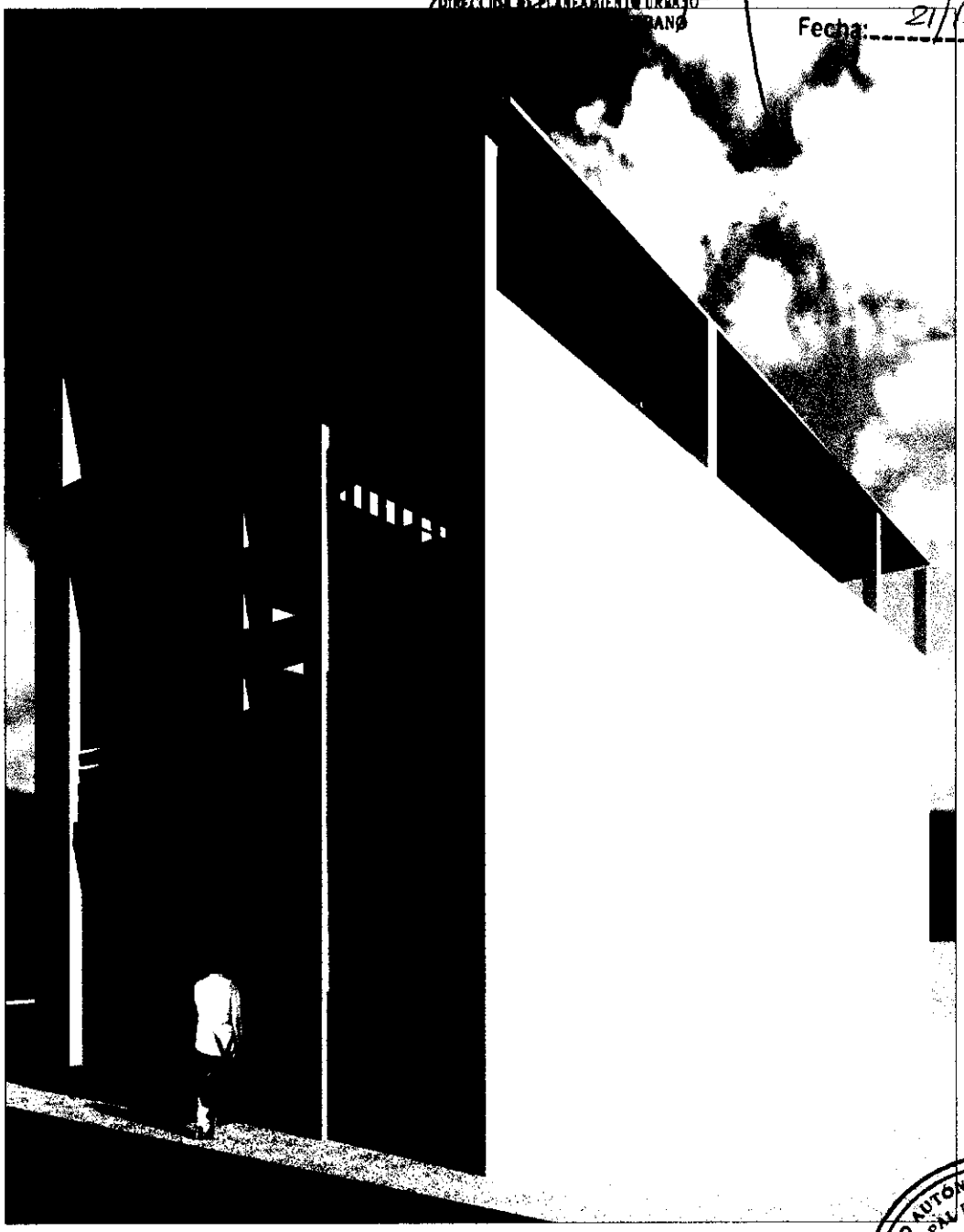
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS *"CORTEZ PARRA"*.

CONTIENE:	PROYECTO ARQ.:	PROP. HORIZONTAL:	ORDENÓ:	UBICACIÓN:	ESCALA:
CORTE ARQUITECTÓNICO. SECCIÓN B - B'.	JHON B. BOZA VERA. ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - N - # 3288.	JHON B. BOZA VERA. ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - N - # 3288.	ROMELLY CORTEZ PARRA. PROPIETARIO. C. I. # 1750386877-2.	PROVINCIA: MANABÍ. CANTÓN: MANTA. PARROQUIA: ELOY ALFARO. CIUDADELA: LA AURORA II. MANZANA "D"; LOTE #2.	LAS INDICADAS.
					FECHA: AGOSTO DEL 2017.
					ÁREA DE TERRENO: 84.00 Mz. (MEDIANERO).
					LÁMINA: 6/9.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH.# 039-RES ADD. No 039
ALL-17-JOZL-2017
APROBACIÓN DE:
Fecha: 21/12/2017
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 21/12/2017



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ISOMETRÍA PRINCIPAL DEL EDIFICIO.

ESCALA.....1:75.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS *"CORTEZ PARRA"*.

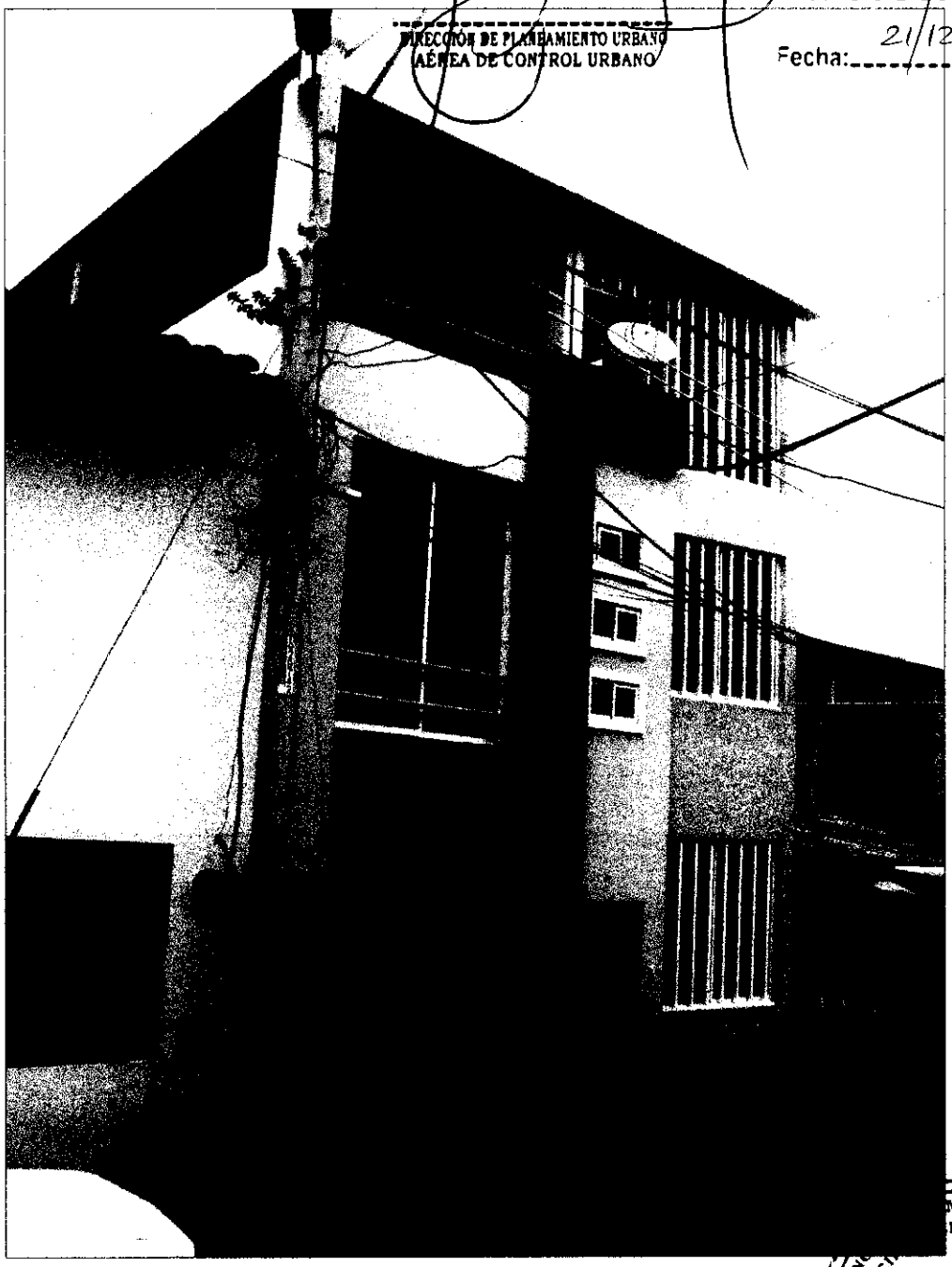
CONTIENE:	PROYECTO ARQ.:	PROP. HORIZONTAL:	ORDENÓ:	UBICACIÓN:	ESCALA:
ISOMETRÍA DEL EDIFICIO. FRONTAL DERECHA.	ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - N - 0 [illegible]	ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - N - 0 [illegible]	ROMELLY CORTEZ PARRA. PROPIETARIO. C.I. 0 [illegible]	PROVINCIA: MANABI. CANTÓN: MANTA. PARROQUIA: ELOY ALFARO. CIUDADELA: LA AURORA II. MANZANA "D"; LOTE #2.	**LAS INDICADAS.**
					FECHA: **AGOSTO DEL 2017.**
					ÁREA DE TERRENO: **84.00 Mz. (MEDIANERO).**
					LÁMINA: **7/9.**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
PH.#039-RES. ADM. No 039-ALC-M-2020-2017
APROBACIÓN DE:
Fecha: 21/12/2017

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO
Fecha: 21/12/2017

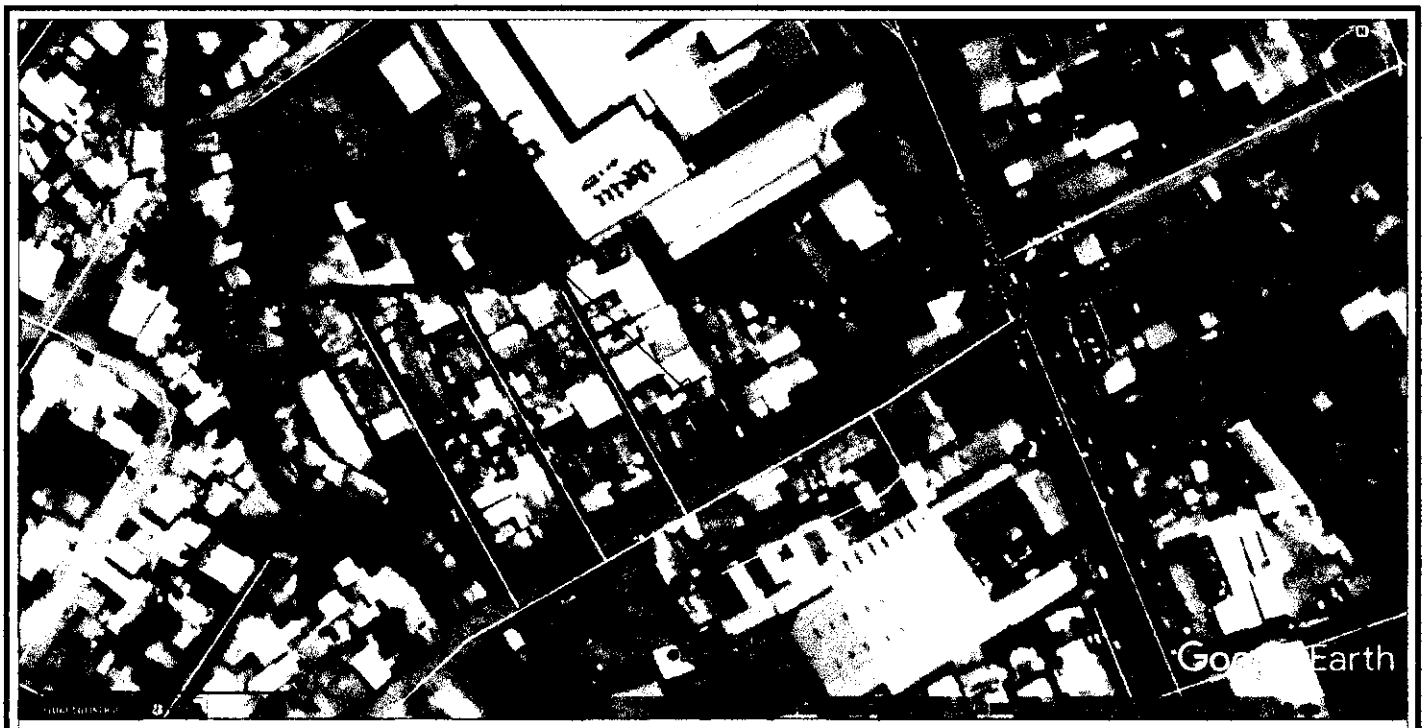


FACHADA PRINCIPAL DEL EDIFICIO.
ESCALA.....1:75.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS *"CORTEZ PARRA"*.

CONTIENE:	PROYECTO ARQ.:	PROP. HORIZONTAL:	ORDENÓ:	UBICACIÓN:	ESCALA:
FACHADA DEL EDIFICIO. FRONTAL IZQUIERDA.	JUAN B. BAZA VERA. ARQUITECTO. REG. PROF. DAE - N - # 2[illegible]	JUAN B. BAZA VERA. ARQUITECTO. REG. PROF. DAE - N - # 2[illegible]	ROMELLY CORTEZ PARRA. PROPIETARIO. C. I. # 1[illegible]	PROVINCIA: MANABI. CANTÓN: MANTA. PARROQUIA: ELOY ALFARO. CIUDADELA: LA AURORA II. MANZANA "D"; LOTE #2.	LAS INDICADAS.
					FECHA: AGOSTO DEL 2017.
					ÁREA DE TERRENO: 84.00 Mz. (MEDIANERO).
					LÁMINA: 8/9.



UBICACIÓN.

REFERENCIA SATELITAL.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 039 - RES ADM. No. 039 - ALC - M - JOZC - 2017
APROBACIÓN DE:
Fecha: 21/12/2017
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

AURORA 2.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 21/12/2017
M.Z. D. V.Z. 2

TERRENO DEL PROYECTO.

N

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

UBICACIÓN.

ESCALA S/N.

m.z "D".
villa "2".

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: **EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS *"CORTEZ PARRA"*.**					ESCALA: **LAS INDICADAS.**
CONTIENE: **UBICACIÓN DEL EDIFICIO.** SATELITAL Y GRÁFICA.	PROYECTO ARQ.: ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - N - # 338.	PROP. HORIZONTAL: ARQUITECTO. REG. PROF. CAE - N - # 338.	ORDENÓ: ROMELLY CORTEZ PARRA. PROPIETARIO. C. I. # 1713288637-8.	UBICACIÓN: PROVINCIA: MANABI. CANTÓN: MANTA. PARROQUIA: ELOY ALFARO. CIUDADELA: LA AURORA II. MANZANA "D"; LOTE #2.	FECHA: **AGOSTO DEL 2017.**
					ÁREA DE TERRENO: **84.00 Mz. (MEDIANERO).**
					LÁMINA: **9/9.**

REGLAMENTO INTERNO.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "CORTEZ PARRA".

CAPITULO 1.

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "**CORTEZ PARRA**" actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho Edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Edificio **"CORTEZ PARRA"** se compone de bienes exclusivos así como también áreas comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos, y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la Ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio **"CORTEZ PARRA"** se encuentra ubicado en la Urbanización Aurora II Etapa, lote # 2 manzana "D", de la parroquia Eloy Alfaro, del Cantón Manta, de la Provincia de Manabí, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de planta baja, primera planta alta y terraza común.

Art. 4.- En los planos del Edificio, de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, implantación y distribución de los departamentos que lo conforman, los ambientes que integran cada planta arquitectónica y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES.

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos son bienes de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. El acceso de entrada a cada uno de los departamentos, las paredes que delimitan el Edificio con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

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

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

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del Edificio.

CAPITULO 4.

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

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
e) Permitir al Administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere necesario.

f) Notificar al Administrador con el nombre, dirección y el teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia.
g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del Edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.
i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del Edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
j) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.
k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES.

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

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

DEPARTAMENTOS	ÁREA NETA M2	ALÍCUOTA
DEPARTAMENTO 101	75,82	51,48
DEPARTAMENTO 201	71,45	48,52
TOTAL	**147,27**	**100,00**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso 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) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del Administrador del Edificio, quien a su vez deberá consultar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios o la seguridad del Edificio.
e) Establecer en los departamentos: depósitos, pensiones, talleres, fábricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos.
f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión o, alteren el flujo de la corriente eléctrica.
g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
h) Utilizar como almacenamiento, de reunión o de trabajo, los espacios de circulación que comunican sus departamentos.
i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan lo tolerable o permitido.
j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del Edificio, en las escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes del Edificio. Únicamente constará en la puerta principal el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del Edificio.
l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
n) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el Edificio.

o) Colgar ropa, alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terrazas y en general colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del Edificio.
p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
r) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce del departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los departamentos, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al Administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas el literal h) del artículo 10 de este reglamento.
t) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del Edificio.

CAPITULO 6.

DE LAS SANCIONES.

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

a) Amonestación verbal en primera, y por escrito la segunda instancia, por parte del Administrador.
b) Imposición de multa de hasta un SMV.
c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y de conformidad con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el Administrador del Edificio en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieren exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar.
Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el Director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos por la asamblea general de copropietarios.

e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

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

CAPITULO 7.

DE LA ADMINISTRACIÓN.

Art. 16.- Son órganos de la administración del Edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

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

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el Director, y a falta de éste por el Primer Vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y Secretario.

Art. 19.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

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

Art. 21.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio. Sí no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas una hora después de la indicada convocatoria, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

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

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

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a votar en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Art. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la Ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del Edificio y rever decisiones de la asamblea.

Art. 27.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediato, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el Secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del Administrador.

Art. 28.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

a) Nombrar y remover al Directorio de la Asamblea y al Administrador del Edificio y fijar la remuneración de este último.
b) Nombrar comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.

c) Nombrar un Comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento.
e) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
g) Autorizar a los copropietarios para que realicen modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus departamentos, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficio del Edificio o departamentos.
h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
i) Solicitar rendición de cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, presupuestos e informes que presente, cuando lo estime conveniente y de manera especial cuando éste termine su período.
j) Sancionar a los copropietarios que infringieren en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, o el presente Reglamento Interno, a petición del Administrador, en los casos que sean de su competencia.
k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento Interno, y que sea de interés general para los copropietarios del Edificio.
l) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas, a los Reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del Edificio.
m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios, para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.

Art. 29.- El directorio estará integrado por el Director, dos Vocales Principales y sus respectivos suplentes, por el Secretario y por el Administrador quien podrá hacer las funciones de Secretario si este faltare.

Art. 30.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 31.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del Edificio. Los cargos deberán ser desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 32.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR:

a) Ejercer junto con el Administrador del Edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"CORTEZ PARRA"**.
b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de copropietarios.
c) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste, hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.
e) El directorio dictará los reglamentos e instructivos específicos para la utilización de áreas comunales así como para los mecanismos efectivos de cobro de alícuotas. Estos reglamentos al ser dictados por el primer directorio aquí nombrados no requiere aprobación de la Asamblea de copropietarios.

Art. 33.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES: Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 34.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del Edificio será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del Edificio, pero sí que sea mayor de edad.

Art. 35.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones del Administrador:

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio **"CORTEZ PARRA"**, solo o junto con el Director, 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 Reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
b) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor cuidado y eficacia; arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizar las reparaciones que fueran necesarias.

c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de excepción, con la autorización del Director.
d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
e) Recaudar dentro de los 8 primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
f) Recaudar las costas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de 30 días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
h) Solicitar al Juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar además, el presupuesto para el año próximo.
l) Conservar en orden los títulos del Edificio, poderes, comprobantes de ingresos, egresos y todos los documentos que tengan relación con el Edificio.
m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio **"CORTEZ PARRA"**, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica como su único responsable.
o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.

p) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del Edificio.
t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectico contrato.
w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director.
x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas.
y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.

Art. 36.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el Directorio y el Administrador del Edificio. Sus funciones son honoríficas.

ART.37.- DEL COMISARIO.- Son funciones del Comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del Administrador.

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 38.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 39.- Los casos no previstos en este reglamento y que no puedan ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

EXTINCIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 40.- El régimen de la propiedad horizontal, para el edifico **"CORTEZ PARRA"**, se podrá extinguir en los siguientes casos:

a) Por destrucción total del Edificio.
b) Por destrucción parcial en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes del valor del edificio.
c) Por conversión en propiedad privada, cuando una persona natural o jurídica, a cualquier título traslaticio de dominio, adquiera para si todos los inmuebles de este edificio

Art. 41.- En los casos a) y b) del artículo precedente, la documentación oficial del Edificio será destinado en la forma que resuelva por mayoría la asamblea de copropietarios, y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al propietario único que adquiere el Edificio.

La presente Propiedad Horizontal fue realizada en Agosto de 2017.

JAIME BENITO MEZA VERA
ARQUITECTO.
REGISTRO PROFESIONAL CAE–M–#339.
C.C.#1307605285.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH #039 - RES. ADM. No 039 - ALC-M-JOZC-2017
APROBACIÓN DE:
Fecha: 21/12/2017
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 21/12/2017

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

591

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17017591, certifico hasta el día de hoy 04/09/2017 11:24:02, la Ficha Registral Número 591.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 3149813000
Fecha de Apertura: viernes, 22 de febrero de 2008
Información Municipal:

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia: ELOY ALFARO

LINDEROS REGISTRALES:

Lote No. 2 de la Mz. "D" Urbanizacion Aurora II Etapa, parroquia Eloy Alfaro del canton Manta cuyas medidas y linderos son los siguientes FRENTE: Calle peatonal con seis metros ATRAS: Con lote trece con seis metros COSTADO DERECHO: Con lote numero uno con catorce metros y COSTADO IZQUIERDO: Con lote numero tres con catorce metros con una area de ochenta y cuatro metros cuadrados. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	426	13/feb/2008	5.580	5.588

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 1] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 13 de febrero de 2008 **Número de Inscripción:** 426 Tomo:09
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 807 Folio Inicial:5.580
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA Folio Final:5.588
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 07 de febrero de 2008
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

El bien inmueble signado cin el numero DOS de la Manzana D de la Urbanizacion Aurora II Etapa. Con una area total de Ochenta y cuatros metros cuadrados.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1700818378	CORTEZ PARRA ROMELLY	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1300395314	MOLINA CALDERERO JIMMY DANTON	SOLTERO(A)	MANTA	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
<<Total Inscripciones>>	1

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido a las : 11:24:02 del lunes, 04 de septiembre de 2017
A peticion de: MENDOZA MENDOZA ANGEL ALAIN

04 SET. 2017

Elaborado por :LAURA CARMEN TIGUA PINCAY
1306357128

Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
04 SET 2017

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C.: 1360000960001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléf.: 2611 - 479 / 2611 - 477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0545703

1/6/2017 7.57

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL
3-14-98-13-000	84,00	$ 13.614,21

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C. / R.U.C.
CORTEZ PARRA ROMELLY	1700818378

1/6/2017 12:00 SOTO DE LA TORRE OLGA PILAR
El lote se encuentra registrado como 3ra edad

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO Nº
AURORA II MZ-D L#2	2017	261755	545703

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS

CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
Costa Judicial			
Interes por Mora			
MEJORAS 2011	$ 1,41	($ 0,56)	$ 0,85
MEJORAS 2012	$ 2,14	($ 0,86)	$ 1,28
MEJORAS 2013	$ 3,50	($ 1,40)	$ 2,10
MEJORAS 2014	$ 3,70	($ 1,48)	$ 2,22
MEJORAS 2015	$ 0,14	($ 0,06)	$ 0,08
MEJORAS 2016	$ 0,53	($ 0,21)	$ 0,32
MEJORAS HASTA 2010	$ 16,75	($ 6,70)	$ 10,05
TASA DE SEGURIDAD	$ 2,04		$ 2,04
TOTAL A PAGAR			$ 18,94
VALOR PAGADO			$ 18,94
SALDO			$ 0,00

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: 911
RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAG
000002993

CONTRIBUCION PREDIAL - 2017

DATOS DEL CONTRIBUYENTE
C.I. / R.U.C.: 1700818378
NOMBRES: CORTEZ PARRA ROMELLY
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN: AURORA II MZ-D L#2

DATOS DEL PREDIO
CLAVE CATASTRAL: 0314981300-0000000
AVALÚO PROPIEDAD: $ 13,614.21
DIRECCIÓN PREDIO: AURORA II MZ-D L#2,

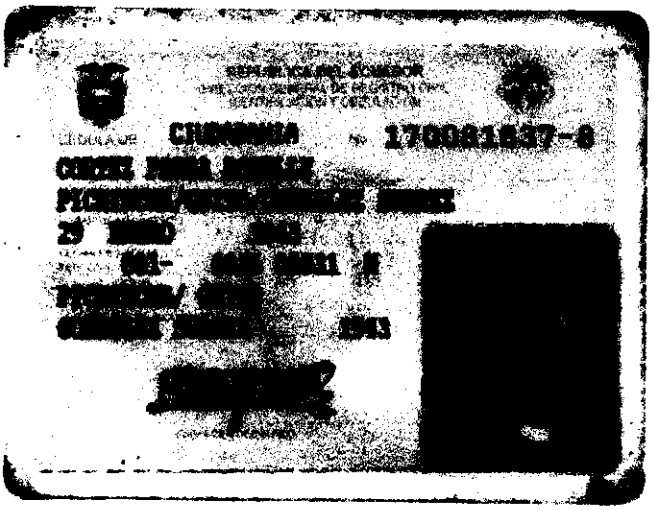
REGISTRO DE PAGO
Nº PAGO: 102023
CAJA: VELEZ ZAMBRANO VEIKY ARIANNA
FECHA DE PAGO: 06/01/2017 08:12:22

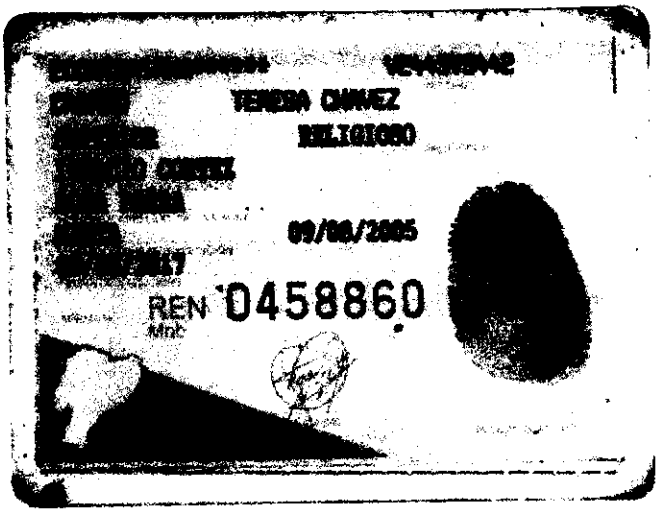
AREA DE SELLO

IMPUESTO PREDIAL DESCRIPCIÓN	VALOR
INTERESES	0.
DESCUENTO	-1.
EMISION	0.
	$ 1.
TERCERA EDAD	
TOTAL A PAGAR	

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION PLANIFICACION ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION PLANIFICACION ORDENAMIENTO TERRITORIAL